

**Erhöhung der personellen Ausstattung der
Abteilung Wohnraumerhalt
Ausbau der Mietberatungsstelle**

Produkt 60 4.1.1 Mietberatung und Mietspiegel

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07989

Beschluss des Sozialausschusses vom 30.03.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Mietberatungsstelle im Amt für Wohnen und Migration führt aktuell mit 5,5 VZÄ jährlich knapp 30.000 Beratungen überwiegend für Klientinnen und Klienten der Sozialbürgerhäuser, des Jobcenters und für amtsinterne Bereiche durch. Die telefonischen bzw. persönlichen Beratungen finden an jedem Wochentag zu festgelegten Sprechzeiten statt. Zudem sind im Rahmen des Berichtswesens zahlreiche schriftliche Anfragen zu bearbeiten.

Zentrale Aufgabe ist der Erhalt preisgünstiger Mietwohnungen. In ca. 1.200 bis 1.400 Fällen werden jährlich für den Bereich Vormerkung und Vergabe von Sozialwohnungen im Amt für Wohnen und Migration Kündigungen und Mietvertragsbefristungen überprüft, wobei festgestellt wird, dass dabei ein nicht unerheblicher Prozentsatz unwirksam ist. In vielen Fällen kann Antragstellerinnen und Antragstellern durch Beratung und verschiedenste rechtliche Mittel geholfen werden, in den bisherigen Wohnungen verbleiben zu können. Damit wird dafür Sorge getragen, dass eine Sozialwohnungsvergabe erst gar nicht notwendig wird.

Auch werden durch Beratungen zu Mieterhöhungen, Schönheitsreparaturen, Modernisierungsmieterhöhungen, Kautionsrückzahlungen, Betriebs- und Heizkosten erhebliche

Sozialhilfemittel für die Landeshauptstadt München eingespart. Im ersten Halbjahr 2016 wurden in den Beratungen der Mietberatungsstelle so zu Unrecht verlangte Forderungen in Höhe von über 120.000,- € aufgedeckt.

Da die Personaldecke für diese Leistung sehr dünn und organisatorisch nur schwer aufrechtzuerhalten ist, wurde in der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 die Zuschaltung von insgesamt 2 VZÄ für die Mietberatungsstelle einstimmig beschlossen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03019). Mit den sich daraus ergebenden 6,5 VZÄ wäre der Personalbestand von 2005 (als zwei Planstellen aufgrund der Haushaltskonsolidierung eingespart werden mussten) nach zehn Jahren wieder hergestellt gewesen.

Nachdem zum Jahreswechsel 2015/2016 die Haushaltssituation sehr angespannt war, mussten im Sozialreferat Kosten im erheblichen Umfang eingespart werden. In diesem Zusammenhang wurde die Schaffung einer der beiden oben genannten, kurz zuvor genehmigten Stellen nicht realisiert.

Auf Grund der bekannt angespannten Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt infolge des anhaltenden enormen Zuzugs ist in der Mietberatungsstelle weiterhin eine sehr hohe Nachfrage vorhanden. Schon jetzt sind die Beraterinnen und Berater in vielen Fällen nicht mehr in der Lage, zeitnah Hilfestellungen anbieten zu können.

Da nach wie vor dringend die zweite Planstelle (1 VZÄ, Verwaltungsdienst, Besoldungsgruppe A 10, QE 3 bzw. Entgeltgruppe 9) benötigt wird, ist es erforderlich, erneut den Stadtrat mit einer Stellenforderung zu befassen. Da die seinerzeit bereits genannten Argumente für eine Stellenmehrung unverändert gelten, wird auf die ursprüngliche o.g. Vorlage verwiesen.

1. Zusätzlicher Arbeitsplatzbedarf

Der unter I. beantragte Arbeitsplatz muss in den Verwaltungsgebäuden des Sozialreferates (Amt für Wohnen und Migration) untergebracht werden. Die Unterbringung des beantragten Personals kann aus Sicht des Sozialreferates nicht mehr in den bereits zugewiesenen Flächen erfolgen. Es werden daher zusätzliche Flächen für einen Arbeitsplatz benötigt.

2. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Personalkosten

Der Bedarf einer Beraterstelle (1 VZÄ) dient der Entschärfung der Situation in der Mietberatung, die mit dem vorhanden Personal nicht bewältigt werden kann. Der Mietwohnungsmarkt steht durch den enormen Bevölkerungszuwachs sowie bereits den umgesetzten bzw. angekündigten Gesetzesänderungen wie z.B. „Mietpreis-

bremse“ oder „Mietrecht-Paket II“ unter Druck.

Dieser Stellenbedarf in der Mietberatung kann jedoch durch Umsteuerung aus dem Personalbestand der Abteilung Zentrale Wohnungslosenhilfe, Fachbereich Wirtschaftliche Hilfen, Flüchtlingshilfe (S-III-Z/WH/FlüHi) kompensiert werden. Die mit Beschluss der Vollversammlung vom 25.02.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05251) geschaffenen Stellen in diesem Bereich sind aufgrund der rückläufigen Flüchtlingszahlen derzeit zum Teil unbesetzt. Die zur Umwidmung bzw. Kompensation angedachte Stelle besitzt laut Stellenplan keinen Stellenvermerk, ist jedoch gemäß Schreiben des Personal- und Organisationsreferates (POR-P 3.11) vom 15.06.2016 als eine Stelle die erstmalig im Haushaltsjahr 2016 budgetwirksam wurde, im Sinne des Stadtratsbeschlusses ausschließlich für diesen Zweck einzusetzen und damit zweckgebunden für den Bereich Flüchtlingshilfe. Die Umwidmung dieser Stelle ist somit nur mittels eines weiteren Stadtratsbeschlusses möglich.

Die konkret zur Kompensation bzw. Gegenfinanzierung vorgeschlagene Stelle besitzt die Stellennummer B423328 (Ist-Bewertung A10, Laufbahngruppe Q3, Funktionsbezeichnung SB Wirtschaftliche Flüchtlingshilfe, unbefristet eingerichtet).

Sachkosten

Die laufenden sowie die einmaligen Arbeitsplatzkosten sind bereits im Haushalt des Sozialreferats enthalten. Die neue Veranschlagung erfolgt bedarfsgerecht.

3. Nutzen

Durch die Personalzuschaltung ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

- Die Wartezeiten werden erheblich verkürzt.
- Die Beratungszahlen können gesteigert und damit noch mehr Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen erreicht werden.
- Es können noch mehr Vermieterforderungen überprüft werden, wodurch mehr Haushaltsmittel der Sozialhilfeträger eingespart werden.
- Erhalt von Mietverhältnissen

4. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt durch Kompensation mit vorhandenen Arbeitnehmerstellen oder Planstellen (Personal).

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Stadtkämmerei nimmt zu der Beschlussvorlage Stellung wie folgt:

„Die Stadtkämmerei stimmt der Finanzierung durch Kompensation mit einer vorhandenen Planstelle vorbehaltlich der Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats zu.“

Das Personal- und Organisationsreferat äußert sich zu der Beschlussvorlage wie folgt:

„Die im Betreff genannte Sitzungsvorlage wurde dem Personal- und Organisationsreferat mit E-Mail vom 08.02.2017 zur Stellungnahme bis 21.02.2017 zugeleitet.

Es handelt sich um einen Empfehlungsbeschluss, in dem Kapazitätsmehrbedarfe geltend gemacht werden.

1 Aufgabe

Wahrnehmung von Mietberatungen für Bürgerinnen und Bürger, für Klienten der Sozialbürgerhäuser, des Jobcenters und für amtsinterne Bereiche.

2 geltend gemachte Kapazitätsmehrbedarfe

Stellenschaffung

1 VZÄ für SB Mietangelegenheiten der Fachrichtung Verwaltungsdienst (3. QE).

Die vorgesehene Kapazitätsausweitung beruht auf einer freiwilligen Aufgabe.

3 Beurteilung des geltend gemachten Stellenbedarfs

3.1 Ergebnis

Das Personal- und Organisationsreferat stimmt **vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung** der künftig geltend gemachten Stellenkapazität der Sitzungsvorlage zu.

3.2 Begründung

Mit Beschluss vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V03019) beantragte das Sozialreferat die Schaffung von 2 VZÄ (BesGr. A10) für SB Mietangelegenheiten aufgrund des stetig steigenden Beratungsbedarfs. Das POR stimmte diesem Bedarf mit Stellungnahme vom 31.07.2015 zu.

Aufgrund der angespannten Haushaltssituation zwischen dem Jahreswechsel 2015/2016 wurde die Schaffung von einer dieser Planstellen seitens des Sozialreferates nicht realisiert, um die geforderte Konsolidierung zu erreichen.

Da der Bedarf allerdings nach wie vor, aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes, des enormen Bevölkerungswachstums und der umgesetzten bzw. geplanten Gesetzesänderungen zur „Mietpreisbremse“ und zum „Mietrecht-Paket II“ gegeben ist, soll der Stadtrat erneut betraut werden.

Das Amt für Wohnen beabsichtigt, die Planstellenschaffung durch Umsteuerung von Kapazitäten im Amt zu realisieren und bietet eine entsprechende Kompensation an (vgl. Seite 3 des Vortrages der Referentin). So soll eine mittels Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V05251 vom 25.02.2016) geschaffene Planstelle für „SB Wirtschaftliche Flüchtlingshilfe“ umgewidmet werden, da basierend auf den rückläufigen Flüchtlings-zahlen einige dieser Planstellen nicht besetzt wurden.“

Darüber hinaus bittet das Personal- und Organisationsreferat den Vortrag wie folgt zu ergänzen:

Das Personal- und Organisationsreferat ist als Querschnittsreferat der Landeshauptstadt München betroffen, wenn zusätzliche Stellen eingerichtet und besetzt werden, sowie das gewonnene Personal betreut werden muss. Betroffen sind regelmäßig die Abteilung 1 Recht, die Abteilung 2 Personalbetreuung, die Abteilung 3 Organisation, die Abteilung 4 Personalleistungen sowie die Abteilung 5 Personalentwicklung, Bereich Personalgewinnung.

Das POR wird den sich durch diese Beschlussvorlage ergebenden zusätzlichen Aufwand zu gegebener Zeit gesondert im zuständigen VPA geltend machen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Personal- und Organisationsreferat, der Frauengleichstellungsstelle, dem Mieterbeirat, dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderliche Stellenschaffung durch Umschichtung aus eigenen Budgetmitteln zu finanzieren.
2. **Personalkosten**
Das Sozialreferat wird beauftragt, die dauerhafte Einrichtung einer 1 VZÄ-Stelle für die Mietberatung sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Die Kompensation mit vorhandenen Arbeitnehmerstellen oder Planstellen wird vom Personal- und Organisationsreferat vollzogen.
Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 23.872,00 € (40 % des JMB).
3. **Zusätzlicher Arbeitsplatzbedarf**
Das Sozialreferat wird beauftragt, die aus seiner Sicht unter Ziffer 1 des Vortrages dargestellten Flächenbedarfe rechtzeitig gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden, sobald weitere Flächen zugewiesen werden sollen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Sozialreferat, S-III-MI/IK

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Sozialreferat, S-Z-F (2 x)

An das Sozialreferat, S-Z-P

An das Sozialreferat, S-Z-dIKA

An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

An das Personal- und Organisationsreferat

An das Kommunalreferat

z.K.

Am

I.A.