

Stellenmehrung Wohnraumüberwachung geförderte Wohnungen

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14446

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 29.05.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

München erlebt als Metropolregion einen seit Jahren anhaltenden Zuzug. Auch ohne dieses Wachstum ist die Wohnraumversorgung – vor allem mit bezahlbaren Wohnungen – eines der wichtigsten Handlungsfelder der Stadt. Auf dem freifinanzierten Markt ist es äußerst schwer, günstigen Wohnraum zu finden. So ist es nicht verwunderlich, dass auch versucht wird, Mietverträge innerhalb der Familie oder an Freunde weiterzugeben. In geförderten Wohnungen ist das an rechtliche Vorgaben geknüpft. Für die Aufdeckung, Prüfung, Genehmigung, Beendigung oder Ahndung dieser nicht ordnungsgemäßen Wohnungsbelegungen im geförderten Bereich benötigt die Wohnraumüberwachung im Amt für Wohnen und Migration zwei zusätzliche Stellen. Es lohnt sich, jede Möglichkeit auszuschöpfen, dass geförderter Wohnraum nur berechtigten Haushalten zur Verfügung steht.

1 Zugang zu geförderten Wohnungen

München zählt zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt [Art. 4 und 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) i.V.m. Art. 4 bis 7 sowie Art. 14 Abs. 2 und 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG)], sodass geförderte Wohnungen nur nach Benennung und Bestätigung durch das Amt für Wohnen und Migration vergeben werden dürfen. Die Antragsberechtigung und Einhaltung der Einkommensgrenzen muss vorab geprüft werden.

Der hohe Bedarf an gefördertem Wohnraum zeigt sich an der stetig zunehmenden Zahl der gestellten Anträge. Nach Jahren gleichbleibender Antragszahlen erhöhten sie sich von 2016 bis Ende 2018 um 33 % und liegen nun bei 29.600 Anträgen im Jahr. Die Zahl der Wohnungsvergaben kann mit 2.577 in 2018 den Bedarf bei weitem nicht decken. Ende 2018 standen den Wohnungsvergaben 12.800 wohnungssuchende Haushalte gegenüber, davon 9.845 (77 %) besonders dringliche Fälle.

2 Mögliche Verstöße bei der Belegung

2.1 Unvollständiger Bezug

In der Bestätigung des Amtes für Wohnen und Migration, die zum Abschluss eines Mietvertrags für eine geförderte Wohnung zwingend vorgeschrieben ist, werden alle Personen namentlich aufgelistet, die zum Bezug der Wohnung berechtigt sind. Ziehen nicht alle Personen ein, verliert die Bestätigung ihre Wirksamkeit und der Mietvertrag wurde unrechtmäßig geschlossen.

2.2 Auszug der Hauptmieterin/des Hauptmieters

Zieht der Hauptmietende aus der Wohnung aus oder verstirbt, ist zu prüfen, ob der Verbleib sonstiger Bewohnender den rechtlichen Vorgaben entspricht. Dies gilt auch, wenn der Hauptmietende sich nur noch gelegentlich in der Wohnung aufhält. Unter diesem Stichwort finden sich eine Vielzahl von Sachverhalten, die alle darauf abzielen die Wohnung mit der günstigen Miete zu erhalten bzw. zu übernehmen. Meist ohne den Vermietenden zu informieren. Es bewohnen z.B. entfernte Verwandte oder Bekannte eine Wohnung, deren Hauptmietender sich überwiegend im Ausland aufhält. Enkelkinder beziehen die Wohnung der verstorbenen Großeltern. Oder langjährige Bekannte oder Mitbewohnende, egal ob mit oder ohne Untermietvertrag, haben die Wohnung nach Umzug des Hauptmietenden faktisch übernommen. Es gibt auch dauerhaft rechtswidrige Untervermietungen.

3 Rechtliche Folgen der Belegungsverstöße

In den genannten Fällen liegt ein Verstoß gegen Art. 3 BayWoBindG oder Art. 14 BayWoFG vor. Diese regeln, dass geförderter Wohnraum nur an berechnigte Haushalte vergeben werden darf. In den Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) sind die verschiedenen Handlungsvorgaben und Eskalationsstufen beschrieben.

Zunächst ist zu prüfen, ob der Belegungsverstoß nachträglich genehmigt werden kann. Falls der bewohnende Haushalt die Voraussetzungen zum Bezug einer geförderten Wohnung erfüllt, ist eine nachträgliche Bestätigung zulässig. Sogenannte Sonderrechtsnachfolgen können ausgesprochen werden, wenn der Mietende verstirbt und Haushaltsangehörige stattdessen in den Mietvertrag eintreten.

Eine geförderte Wohnung kann freigestellt werden, wenn der Haushalt zwar nicht alle Voraussetzungen zum Bezug der Wohnung erfüllt (z.B. Wohnungsgröße geringfügig überschritten, besondere Bindung an einen Personenkreis, z.B. ältere Menschen), eine Beendigung der Wohnungsnutzung aber unverhältnismäßig erscheint. Eine Freistellung kann kostenfrei oder gegen eine Ausgleichszahlung ausgesprochen werden. Zudem besteht die Möglichkeit, dass ein Ersatzwohnraum aus dem nicht geförderten Bestand des Vermietenden zur Verfügung gestellt wird.

Kann der Belegungsverstoß nicht legalisiert werden, wird der Vermietende aufgefordert, zu kündigen, falls ein Mietvertrag besteht. Andernfalls spricht die Behörde eine Räumungsaufforderung aus.

4 Informationsquellen

Das Amt für Wohnen und Migration erlangt seine Erkenntnisse zu Belegungsverstößen auf verschiedene Art:

- Anträge der Bewohnenden
- Mitteilungen der Vermietenden
- Mitteilungen Dritter
- Eigene Ermittlungen
- Mitteilungen aus der Einwohnermeldedatei

Änderungen in der Einwohnermeldedatei sind eine ergiebige Quelle zu Veränderungen in der Bewohnerschaft geförderter Wohnungen. Zu- und Wegzüge innerhalb des hinterlegten Wohnungsbestandes werden mit den gespeicherten Daten der für eine geförderte Wohnung bestätigten Personen abgeglichen. Der überwiegende Teil der Meldungen führt zu einer Aktualisierung des Datenbestands innerhalb des Amts für Wohnen und Migration, ohne dass es Auswirkungen auf die Bewohnenden hat. Trotzdem sind sie ein unverzichtbares Mittel, um echte Belegungsverstöße aufzudecken. Nach einer technischen Umstellung der IT-Systeme bei der Einwohnermeldebehörde wurden im Laufe des Jahres 2018 die Meldungen zu Änderungen im geförderten Wohnungsbau wieder installiert und neu geregelt. Jährlich kommen zwischen 1.400 und 1.500 Meldungen in die Überprüfung durch den Bereich Wohnraumüberwachung.

Aus den anderen genannten Quellen gehen jährlich rund 1.300 Meldungen ein.

5 Wiederherstellung der ordnungsgemäßen Belegung

Bis 2016 gab es, neben den in förmlichen Verfahren geheilten Belegungsverstößen, jährlich rund 50 Wohnungen, deren unrechtmäßige Belegung beendet wurde und wieder an berechnigte Haushalte vergeben wurden.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren die Zahl der freigemachten Wohnungen wieder bei 50 pro Jahr liegen wird. Aufgrund der Öffentlichkeitskampagne (6.1) ist zu erwarten, dass sogar bis zu 70 Wohnungen freigemacht werden können.

6 Zusätzliche Stellen in der Wohnraumüberwachung

6.1 Öffentlichkeitskampagne

Ausgehend von dem großen Erfolg des Online-Meldeverfahrens zur Zweckentfremdung bei freifinanzierten Wohnungen soll auch für den Bereich der geförderten Wohnungen die Bevölkerung aufgefordert werden, vermutete Verstöße zu melden. Da der Anteil der geförderten Wohnungen zum Gesamtbestand an Wohnungen in München mit 10 % erheblich geringer ist, werden die eingehenden Hinweise entsprechend weniger zahlreich sein. Dennoch lohnt es sich, jede Möglichkeit auszuschöpfen, dass geförderter Wohnraum nur berechtigten Haushalten zur Verfügung steht.

Über eine Flyeraktion und Informationsoffensive in Zusammenarbeit mit interessierten Vermietenden, soll die unrechtmäßige Nutzung auch im Bereich der geförderten

Wohnungen thematisiert und die Bewohnerschaft sensibilisiert werden. Dafür werden Sachmittel i.H.v. 100.000 € benötigt.

6.2 Bemessungsgrundlage

Die Verfahren, die nach einem bekanntgewordenen Belegungsverstoß eingeleitet werden, gestalten sich sehr unterschiedlich. Sie reichen von einem ausführlichen Beratungsgespräch, bei dem Vermietende oder derzeitige Wohnungsnutzende auf die rechtliche Situation hingewiesen und die Aussicht auf Erfolg bzw. Ablehnung dargelegt werden, bis hin zu zeitaufwändigen Anhörungs- und Rechtsverfahren, die sich über viele Monate erstrecken.

Aus der Zahl der verschiedenen Meldungen lässt sich keine zuverlässige Quote zu daraus folgenden Rechtsverfahren ermitteln. Ein Fallzahlschlüssel pro Sachbearbeitung ist in diesem Arbeitsfeld nicht zielführend.

Sinnvoller ist, die Zahl der Sachbearbeitungen am Bestand der geförderten Wohnungen auszurichten. Aus den langjährigen Erfahrungen des Arbeitsbereichs und unter Berücksichtigung der zusätzlichen Öffentlichkeitsarbeit ist ein Schlüssel von 5.800 Wohnungen pro Vollzeitäquivalent (VZÄ) realistisch.

6.3 Stellenbedarf

Bei einem derzeitigen Bestand von rund 43.640 geförderten Wohnungen (Stand 31.12.2018) und unter Berücksichtigung des Schlüssels von 5.800 Wohnungen pro VZÄ sind insgesamt 7,5 VZÄ zur Sachbearbeitung notwendig.

Im Arbeitsbereich sind derzeit 5,5 VZÄ in A9 / E9a tätig. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Stellenbedarf von 2 VZÄ.

Die beiden zusätzlichen Stellen sollen in A10 / E9c eingewertet werden. Ihr Aufgabenbereich wird sich auf die förmlichen Freimachungs- und Ahndungsverfahren beschränken. Dazu gehören der Widerruf von Wohnungsbestätigungsbescheiden, Kündigungsaufforderungen an Vermietende, Räumungsbescheide an Wohnungsinhabende, Vorbereitung aller Unterlagen zur Vorlage bei Gericht, sowie Androhung und Durchführung der Ersatzvornahme zur Freimachung einer Wohnung und Festsetzung von Geldleistungen bzw. Einleitung von Bußgeldverfahren. Diese höherwertigen Tätigkeiten gehen mit mehr Verantwortung einher und verlangen einen höheren Ausbildungsstand.

Die Stellen werden auf 15 Monate ab Stellenbesetzung befristet. In dieser Zeit ist der tatsächliche Bedarf zu evaluieren und der genannte Stellenschlüssel von 1 : 5.800 Wohnungen zu validieren.

6.4 Alternativen zur Stellenmehrung

Die technischen Möglichkeiten zur Arbeitsunterstützung sind weitgehend umgesetzt. Anhörungen der betroffenen Haushalte oder Vermieterinnen und Vermieter und die daraus folgenden Maßnahmen sind nur durch Personal zu leisten. Jeder Fall ist individuell, so dass eine Automatisierung gleichgerichteter Sachverhalte durch

elektronischen Bescheid nicht möglich ist. Es gilt, die jeweiligen Sachverhalte zu bewerten und die rechtlichen Konsequenzen zu ziehen.

6.5 Zusätzlicher Bürobedarf

Die unter Ziffer 6.3 beantragten Arbeitsplätze müssen in den Verwaltungsgebäuden des Sozialreferates untergebracht werden. Im Standort Werinherstr. sind entsprechende Räume vorhanden.

7 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

7.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

| | Dauerhaft ab 01.01.2020 | Einmalig ab 01.07.2019 | Befristet ab 01.01.2020 befristet auf 15 Monate nach Stellenbesetzung |
|--|----------------------------|---------------------------|--|
| Summe zahlungswirksame Kosten | | 67.080 € | 126.160 € |
| davon: | | | |
| Personalauszahlungen (Zeile 9)* | | 62.280 € | 124.560 € |
| Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)** beinhaltet in 2019 auch Kosten für Büromöblierung (neue konsumtive Pauschale 2.000,-€ pro neuer VZÄ) | | 4.800 € | 1.600 € |
| Transferauszahlungen (Zeile 12) | | ,-- | |
| Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13) | | ,-- | |
| Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14) | | ,-- | |
| Nachrichtlich Vollzeitäquivalente | | | 2,0 |

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

*Nach JMB Stand 01.03.2018 entstehen bei Besetzung von Stellen mit einer Beamtin/einem Beamten im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des Jahresmittelbetrages. Im Vollzug entspricht der konkret auszahlende Betrag der tatsächlichen Stellenbesetzung sowie den real entstehenden Personalkosten. ** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

7.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Es ergibt sich folgender Nutzen, der durch Kennzahlen bzw. Indikatoren quantifizierbar ist:

Durch die zusätzlichen Stellen in der Sachbearbeitung Wohnraumüberwachung soll verhindert werden, dass Belegungsverstöße im Bereich der geförderten Wohnungen, die zu förmlichen Freimachungs- und Ahndungsverfahren führen, nicht oder nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung bearbeitet werden können. Freigemachte Wohnungen können wieder berechtigten Haushalten zur Verfügung gestellt werden. Damit wird das städtische Sofortunterbringungssystem entlastet und betreute Einrichtungen können dringend benötigte Plätze neu vergeben.

In der Sofortunterbringung liegen die monatlichen Bettplatzkosten bei privaten Beherbergungsbetrieben bei 580 €. Die Kosten in betreuten Einrichtungen haben eine große Spannweite von monatlich 693 € in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe (Flexiwohnheim Variante 2) bis hin zu mehreren tausend Euro in der Jugendhilfe. Neubauten in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) werden mit staatlichen und städtischen Fördermitteln von bis zu 148.300 € / Wohnung (70 m² in EOF I) unterstützt. Diese Kosten sind Beispiele und dürfen nicht pauschal mit der Zahl der freigemachten Wohnungen multipliziert werden, da nicht sichergestellt ist, dass bei der Neuebelegung ein Haushalt aus der Sofortunterbringung oder Jugendhilfe zum Zug kommt, bzw. die Wohnung nicht zu Beginn der Förderzeit fehlbelegt war.

7.3 Finanzierung und Unabweisbarkeit / Unplanbarkeit

Unabweisbarkeit

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden. Der Bedarf an gefördertem Wohnraum ist in München anhaltend hoch. Nicht nur durch den gestiegenen Zuzug der letzten Jahre ist der wohnungspolitische Handlungsbedarf hoch. Die Zahl der dringlich registrierten Haushalte übersteigt die möglichen Neuebelegungen von Wohnungen um das Vierfache. Der Neubau geförderter Wohnungen und die Fluktuation im Bestand kann den Bedarf nicht decken und ist nicht unbegrenzt ausbaubar. Trotzdem wurde in „Wohnen in München IV“ (Beschluss der Vollversammlung Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07756 vom 14.12.2016) die Zielzahl der Neubaufertigstellungen im geförderten Wohnungsbau auf 2.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht. Daher ist die Prüfung der rechtmäßigen Belegung und ggf. deren Wiederherstellung ein wichtiger Aspekt, um dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Die Ahndung und Beendigung von Belegungsverstößen sollte zeitnah erfolgen, um Zeichen zu setzen, dass geförderte Wohnungen nicht unter der Hand zu bekommen sind oder für andere Zwecke missbraucht werden dürfen. Eine Stellenzuschaltung in 2020 wird diesem Bedarf nicht gerecht. In 2019 könnten bis zu 20 Wohnungen aufgrund fehlender Kapazität nicht freigemacht und eine ordnungsgemäße Belegung hergestellt werden.

Unplanbarkeit

Der öffentliche Druck, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, zeigt sich an der ständigen Präsenz des Themas Wohnen in der Presse auf kommunaler und Bundesebene, sowie den zahlreichen Bürgeranfragen. Seit Einführung der Meldemöglichkeit zu vermuteten Zweckentfremdungen über eine Online-Plattform, der Änderung der Satzung sowie der erfolgreichen Werbekampagne zur Zweckentfremdung, hat das Thema weiteren Schwung bekommen, der so nicht vorhersehbar war.

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 Beschlussvorlage ist mit dem Personal- und Organisationsreferat und dem Kommunalreferat abgestimmt. Die Rückmeldungen des Personal- und Organisationsreferates und des Kommunalreferates wurden in die Beschlussvorlage eingearbeitet (siehe Anlagen 1 und 2). Die Kämmerei stimmt der Beschlussvorlage nicht zu und teilt Folgendes mit:

„Die Unplanbarkeit und Unabweisbarkeit für die Finanzierung von Stellenzuschaltungen und die Öffentlichkeitskampagne im Jahr 2019 ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr ist aus Sicht der Stadtkämmerei das stadtweit gültige Haushaltsplanaufstellungsverfahren einzuhalten. Der zusätzliche Bedarf wurde seitens des Sozialreferates auch bereits zum Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet.

Unabhängig davon, kann die Finanzierung der Flyeraktion aus Sicht der Stadtkämmerei aus dem vorhandenen Referatsbudget getätigt werden.“ (Anlage 3)

Das Sozialreferat bleibt bei seiner Position, dass die schnelle Reaktion auf Belegungsverstöße beim aktuellen Wohnungsmangel eine Abweichung vom Haushaltsplanaufstellungsverfahren rechtfertigt. Bei Finanzierung ab 2020 werden die Stellen mit Verzögerung eingerichtet und besetzt und Verstöße bleiben ungeahndet. Berechtigte Haushalte müssen weiter auf den dringend benötigten Wohnraum warten.

Die Flyeraktion wird wie von der Kämmerei gefordert aus dem Referatsbudget finanziert.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM war aufgrund umfangreicher interner Abstimmungen nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die unterjährige Finanzierung zu gewährleisten und mit der Stellenschaffung beginnen zu können.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle

Arbeit, dem Kommunalreferat und dem Personal- und Organisationsreferat ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

- 1.** Die Unplanbarkeit und Unabweisbarkeit der Erhöhung der personellen Ausstattung im Bereich Wohnraumüberwachung geförderte Wohnungen werden anerkannt.
- 2.** Das Sozialreferat wird beauftragt, die befristet ab dem 01.01.2020 erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 126.160 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 und die einmalig in 2019 erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 67.080 € im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung bei der Stadtkämmerei anzumelden. Das Produktkostenbudget erhöht sich ab 2020 befristet auf 15 Monate nach Stellenbesetzung um 126.160 €, davon sind 126.160 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget)

3. Personalkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die Einrichtung von zwei Stellen in der Sachbearbeitung Wohnraumüberwachung ab dem 01.07.2019 zu veranlassen und die befristet auf 15 Monate nach Stellenbesetzung ab dem 01.01.2020 erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 124.560 € und die einmalig in 2019 erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 62.280 € entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen bei den Ansätzen der Personalauszahlungen im Rahmen Haushaltsplanaufstellung 2020 ff. beim Kostenstellenbereich SO20332 anzumelden.

Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen/Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 49.824 € (40 % des JMB).

4. Sachkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanung 2019 die in 2019 einmalig anfallenden Kosten in Höhe von 4.800 € sowie im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 die ab 2020 befristet auf 15 Monate nach Stellenbesetzung anfallenden Kosten in Höhe von 1.600 € bei der Stadtkämmerei zusätzlich anzumelden (Finanzposition 4030.650.0000.8).

Das Sozialreferat wird weiter beauftragt, die in 2019 einmalig anfallenden Kosten für die Öffentlichkeitskampagne in Höhe von 100.000 € durch Umschichtung aus dem Referatsbudget bereit zu stellen (Finanzposition 4030.601.0000.1, Kostenstelle 20335000).

- 5.** 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 die Gleichstellungsstelle für Frauen**

An das Personal- und Organisationsreferat

An das Kommunalreferat

An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit

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

An das Sozialreferat, S-GL-P

An das Sozialreferat, S-GL-dIKA

An das Sozialreferat, S-III-LG (2x)

z.K.

Am

I.A.