

**Ausbau der Mietberatungsstelle
Stärkung der Beratungsleistungen
für Mieterinnen und Mieter in Not**

Antrag Nr. 14-20 / A 04196

von Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin
Heide Rieke, Frau Stadträtin Anne Hübner, Frau
Stadträtin Bettina Messinger, Frau Stadträtin Simone
Burger vom 20.06.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14841

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">• Verschärfte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt durch Bevölkerungszuwachs; dadurch erhöhter Beratungsbedarf in der Mietberatungsstelle im Amt für Wohnen und Migration• Antrag Nr. 14-20 / A 04196 vom 20.06.2018
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Ausgangslage im Fachbereich Mietberatung• Auslöser für den Bedarf• Vorschläge für die Ausweitung des Beratungsangebotes
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<ul style="list-style-type: none">• Die Sachkosten dieser Maßnahme betragen einmalig 7.000 € im Jahr 2020 und dauerhaft 52.800 € ab dem Jahr 2020. Die Personalkosten betragen dauerhaft ab 2020 223.000 €.
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Der Erhöhung und Finanzierung der Personellen Ausstattung des Fachbereichs Mietberatung wird im

	<p>vorgeschlagenen Umfang zugestimmt.</p> <ul style="list-style-type: none">● Das Kommunalreferat wird gebeten, die Verfügbarkeit eines neuen, zentralen Standorts für die gesamte Mietberatungsstelle zu prüfen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Wohnraumerhalt● Ortsübliche Vergleichsmiete● Mietspiegel
Ortsangabe	-/-

**Ausbau der Mietberatungsstelle
Stärkung der Beratungsleistungen
für Mieterinnen und Mieter in Not**

Antrag Nr. 14-20 / A 04196

von Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin
Heide Rieke, Frau Stadträtin Anne Hübner, Frau
Stadträtin Bettina Messinger, Frau Stadträtin Simone
Burger vom 20.06.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14841

Vorblatt zum

Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Anlass	2
1.1 Ausgangslage/Aufgaben im Fachbereich	2
1.2 Personelle Situation im Fachbereich	3
1.3 Organisatorische Situation im Fachbereich	3
1.4 Gestiegene Nachfrage, intensivere Beratung	4
1.5 Ausweitung des Beratungsangebotes	5
1.5.1 Internetauftritt	5
1.5.2 Öffentlichkeitsarbeit ausdehnen	5
1.5.3 Intensivere Zusammenarbeit mit den Bezirksausschüssen (BA)	6
1.5.4 Weitere Maßnahmen	7
2 Stellenbedarf	7
2.1 Neue Aufgabe	7
2.1.1 Geltend gemachter Bedarf (in Stellen VZÄ)	7
2.1.2 Bemessungsgrundlage	7
2.2 Quantitative Aufgabenausweitung	8
2.2.1 aktuelle Kapazitäten	8
2.2.2 Zusätzlicher Bedarf	8
2.2.3 Bemessungsgrundlage	8
2.3 Zu große Führungsspanne der Fachbereichsleitung	8

2.3.1	Aktuelle Kapazitäten	8
2.3.2	Zusätzlicher Bedarf	9
2.3.3	Bemessungsgrundlage	9
2.4	Alternativen zur Kapazitätsausweitung	9
2.5	Zusätzlicher Büroraumbedarf	9
3	Darstellung der Kosten und der Finanzierung	10
3.1	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	10
3.2	Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren	11
4	Finanzierung	12
II.	Antrag der Referentin	14
III.	Beschluss	15
	Antrag Nr. 14-20 / A 04196	Anlage 1
	Stellungnahme des Kommunalreferates	Anlage 2
	Stellungnahme der Stadtkämmerei	Anlage 3
	Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates	Anlage 4

Telefon: 0 233-40269
Telefax: 0 233-40442

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
S-III-W / ML

**Ausbau der Mietberatungsstelle
Stärkung der Beratungsleistungen
für Mieterinnen und Mieter in Not**

Antrag Nr. 14-20 / A 04196

von Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin
Heide Rieke, Frau Stadträtin Anne Hübner, Frau
Stadträtin Bettina Messinger, Frau Stadträtin Simone
Burger vom 20.06.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14841

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Der Erhalt von preiswertem Wohnraum für eine breite Schicht der Bevölkerung ist seit langer Zeit eines der obersten Ziele der Landeshauptstadt München. Die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist in München unverändert äußerst schwierig.

Auch bestehende Mietverhältnisse gestalten sich oft problematisch. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat sich deshalb bereits im Jahr 1981 dazu entschlossen, eine Mietberatungsstelle einzurichten, um den Münchner Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu bieten, sich zu allen Fragen rund um das Wohnraummietrecht beraten zu lassen und orientieren zu können.

Die Mietberatungsstelle im Amt für Wohnen und Migration berät alle Münchner Mieterinnen und Mieter. Dabei verfügt der weitaus größte Teil der Ratsuchenden über ein nur geringes Einkommen und kann sich eine juristische Vertretung oder eine Mitgliedschaft bei einem Mieterverein nicht leisten.

In einem sehr geringen Umfang (ca. 3 %) werden auch private Vermieterinnen und Vermieter, die eine Wohnung in München vermieten (überwiegend zur Mietspiegelanwendung), beraten.

Allen Prognosen nach wird sich die Anspannung der Wohnungssituation im Gebiet der Landeshauptstadt München in absehbarer Zeit durch Zuzug und Zuwanderung weiter verschärfen. Gerade in den letzten Jahren sind im Bereich der Mietwohnungen vermehrt Situationen aufgetreten, in denen Mieterinnen und Mieter aufgrund mehrmaliger Eigentümer/-innenwechsel von Mietgebäuden, angekündigter Gebäudesanierungen und erheblichen Mieterhöhungsverlangen in große finanzielle Schwierigkeiten geraten. In München herrscht bekannterweise seit jeher eine große Wohnungsnot. Mieterinnen und Mieter sind Luxus-sanierungen, Mieterhöhungen und extrem hohen Mieten zum Teil hilflos ausgesetzt. Hinzu kommt die Angst vor Eigenbedarfskündigungen, die aufgrund der aktuellen Rechtsprechung hierzu nicht unberechtigt ist. Aus Angst, die Wohnung zu verlieren, nehmen Mieterinnen und Mieter ihre Ansprüche z. B. auf Mietminderungen oder Instandsetzungen nicht wahr.

Dieser Entwicklung muss durch eine Ausweitung der Beratungsleistungen in der Mietberatungsstelle Rechnung getragen werden, damit betroffene Mieterinnen und Mieter sich umfassend über ihre Rechte informieren können. Aber auch Vermieterinnen und Vermieter werden hier beraten, wie sie ihre Rechte richtig in Anspruch nehmen können. So trägt die Arbeit der Beratungsstelle ein Stück weit zur Sicherung des sozialen Friedens bei.

Insgesamt soll die Angebotspalette der Beratungsstelle erweitert, die Öffentlichkeitsarbeit intensiviert und der Internetauftritt weiter verbessert werden. Dieses Ziel kann nur durch eine Erhöhung des Personalstandes erreicht werden. Die konzeptionelle Ausgestaltung der Mietberatung im Einzelnen wird dann mit der Rechtsanwaltskammer München abgestimmt.

1 Anlass

1.1 Ausgangslage/Aufgaben im Fachbereich

Die Mietberatungsstelle soll den Münchner Bürgerinnen und Bürgern eine kostenlose Beratung zu allen Fragen rund um das Wohnraummietrecht ermöglichen, sofern sie nicht bereits durch eine Organisation (z. B. Mieterverein) oder eine Anwaltskanzlei vertreten sind.

Sie unterstützt mit ihrer Beratungsleistung unmittelbar die Sozialbürgerhäuser, das Jobcenter und die Abteilung Soziale Wohnraumversorgung im Amt für Wohnen und Migration.

Für die Sozialbürgerhäuser und das Jobcenter werden insbesondere Kündigungen, Mieterhöhungen, Neben-, Heizkosten- und Kautionsabrechnungen geprüft. Damit können preisgünstige Mietverhältnisse erhalten und für die Landeshauptstadt München erhebliche Finanzmittel eingespart werden.

Für die Abteilung Soziale Wohnraumversorgung im Amt für Wohnen und Migration wird geprüft, ob die gegenüber Antragstellerinnen bzw. Antragstellern ausgesprochenen Kündigungen rechtswirksam sind. Diese benötigen bei

unwirksamen Kündigungen keine neue (Sozial-) Wohnung und werden informiert, wie sie sich rechtlich gegen unberechtigte Forderungen zur Wehr setzen können.

Im Fokus aller Beratungen steht dabei immer der Erhalt preisgünstigen Wohnraumes. Vielen Betroffenen kann bei der Abwendung finanzieller Forderungen geholfen werden. Durch die Beurteilung von Kündigungen kann ein Wohnungsverlust verhindert und es muss kein teurerer Ersatzwohnraum gesucht werden.

Personen, die über keine ausreichenden Deutschkenntnisse verfügen, erhalten für den Beratungstermin kostenlose Sprachmittler zur Seite gestellt.

In enger Zusammenarbeit mit der Rechtsantragstelle des Amtsgerichts München werden Bestätigungen durch die Mietberaterinnen und Mietberater für Beratungs- und Prozesskostenhilfe ausgestellt, damit sich einkommensschwache Klientinnen und Klienten eine weitere anwaltschaftliche Vertretung finanziell leisten können.

Darüber hinaus werden von den Mietberaterinnen und -beratern auch in einer Art „Lotsenfunktion“ weitere Hilfsangebote der Landeshauptstadt München aufgezeigt und teilweise noch während der Beratung Kontakte mit den entsprechenden internen und externen Dienststellen hergestellt.

Auf Grund der detaillierten Kenntnisse der jeweils zuständigen Behörden der Landeshauptstadt München gehen hier Leistungen „Hand in Hand“.

1.2 Personelle Situation im Fachbereich

Die Beratungsleistungen wurden seit 2005 mit 4,5 Vollzeitäquivalenten (VZÄ) erbracht. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.10.2015 wurde zuletzt die Zuschaltung von zwei weiteren Vollzeitstellen einstimmig beschlossen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03019). Eine dieser beiden Stellen wurde allerdings auf Grund der zum Jahreswechsel 2015/2016 sehr angespannten Haushaltssituation im Sozialreferat nicht realisiert, bevor sie anlässlich des Beschlusses der Vollversammlung vom 05.04.2017 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07989) endgültig eingerichtet werden konnte.

Diese Stelle wurde mit Datum 05.10.2017 besetzt. Damit wurde mit jetzt 6,5 VZÄ nach zwölf Jahren der Personalstand des Jahres 2005 wieder erreicht.

(Hinsichtlich des zusätzlichen Stellenbedarfs vgl. Punkt 2.2.2)

1.3 Organisatorische Situation im Fachbereich

Aufgrund der knappen Personalausstattung wurden folgende organisatorische Verbesserungen durchgeführt:

Die sehr stark frequentierten telefonischen Beratungen zu festen Sprechzeiten an vier Wochentagen (Montag bis Donnerstag) machen mit ca. 80 % den weitaus größten Anteil der Beratungen (jährlich ca. 26.000 bis 30.000 Beratungen) aus.

Die Aufteilung auf eine Beratungs-Hotline [Tel. (089) 233-40057] und eine Telefonnummer für Terminanfragen [Tel. (089) 233-40200] hat sich sehr gut bewährt. Die Erreichbarkeit hat sich deutlich verbessert und es kommt nicht mehr zu Beschwerden.

Im Dezember 2018 wurde der Internetauftritt der Beratungsstelle benutzerfreundlicher und informativer gestaltet. So bieten z. B. Infoblätter zu einzelnen Themenbereichen die Möglichkeit, die Kundinnen und Kunden mit den wesentlichen Informationen zu versorgen.

1.4 Gestiegene Nachfrage, intensivere Beratung

Alle Angebote der Mietberatungsstelle werden stark in Anspruch genommen und könnten mit einer Personalzuschaltung noch weiter ausgebaut werden. Damit würde nicht nur dem enormen Bevölkerungszuwachs in München Rechnung getragen, sondern auch der immer angespannteren Wohnungsmarktlage, die sich direkt auf die Beratungssituation auswirkt.

Will man diesem weit höheren Beratungsbedarf nachkommen, erfordert dies eine Personalzuschaltung von 2,5 VZÄ (QE 3) Besoldungsgruppe A9/10 bzw. Entgeltgruppe E9c.

Viele Mieterinnen und Mieter stehen in München vor der existenziellen Situation, sich ihre Wohnung aufgrund eines Eigentümerwechsels und/oder Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr leisten zu können oder anderweitig Gefahr zu laufen, ihre Wohnung zu verlieren. Daher sollten für diese Mieterinnen und Mieter alle denkbaren Maßnahmen ergriffen werden, um ihren Wohnraum möglichst kostengünstig zu erhalten. Dazu bedarf es weitergehender Unterstützung in den schon vorhandenen Beratungsangeboten (vgl. Begründung aus dem dieser Vorlage zugrunde liegenden Stadtratsantrag, Anlage 1).

In den letzten Jahren stellte die Beratungsstelle auch eine gesteigerte Nachfrage aus den Sozialbürgerhäusern und den Jobcentern fest. Diese Klientinnen und Klienten haben im Verhältnis zu anderen, die keine Sozialleistungen beziehen, zugenommen. Die betreffenden Beratungen nehmen mehr Zeit in Anspruch als die anderer Ratsuchender, da vielfach in der konkreten Beratungssituation eine telefonische Kontaktaufnahme mit den Sozialhilfeträgern erfolgen muss, um aufgrund der dann erhaltenen Hintergrundinformationen zeitgleich Stellungnahmen fertigen zu können. Auch ist der Anteil der Beratungen von Migrationshaushalten, die einen Dolmetscherdienst benötigen, im Laufe der vergangenen Jahre gestiegen, was mit einem höheren zeitlichen Beratungsaufwand verbunden ist.

Im Vergleich zu den Mietervereinen ist in der Mietberatungsstelle eine Erstberatung möglich, ohne dass eine Mitgliedschaft gegeben sein muss. Die Mietberatungsstelle vertritt die betroffenen Mieterinnen und Mieter jedoch nicht vor Gericht und wird ausschließlich beratend tätig, d. h. die Beraterinnen und Berater fertigen keine Schriftsätze. Insoweit die Betroffenen eine dauerhafte Beratung und Betreuung benötigen, wird diesen ggf. eine Mitgliedschaft in den vorhandenen gemeinnützigen Mietervertretungen empfohlen.

1.5 Ausweitung des Beratungsangebotes

Die folgenden, nicht abschließenden Vorschläge können nur mit einer entsprechenden Personalmehrung realisiert werden. Mit Durchführung dieser Maßnahmen ist mit einer gesteigerten Nachfrage zu rechnen, die mangels Erfahrungswerten nicht beziffert werden kann. Die Umsetzung dieser Maßnahmen kann nur sukzessiv erfolgen.

1.5.1 Internetauftritt

Im Dezember 2018 wurde ein neuer Internetauftritt der Mietberatungsstelle konzipiert (s. o.). Die Verlinkung mit der Startseite des Mietspiegels für München sowie der Startseite des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München hebt das Angebot der Beratungsstelle jetzt deutlich prominenter hervor.

Da sich in der Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht laufend Änderungen ergeben, muss ein solcher Auftritt regelmäßig und gewissenhaft gepflegt werden, was einen erheblichen personellen Aufwand darstellt. Auch hat der neue Auftritt bereits zu einer erhöhten Nachfrage geführt, die nur durch eine weitere Personalmehrung gedeckt werden kann.

Auf der Internetseite der Mietberatungsstelle finden sich neben den Kontaktdaten und Sprechzeiten auch aktuelle Infos, wie z. B. über die Räum- und Streupflicht oder das Grillen auf dem Balkon im Sommer. Darüber hinaus finden sich hier die bereits erwähnten Infoblätter zu stark nachgefragten mietrechtlichen Themen, wie z. B. Betriebskosten, Kündigung, Mieterhöhung und Schönheitsreparaturen.

1.5.2 Öffentlichkeitsarbeit ausdehnen

Aufgrund der personellen Ausstattung wurde bislang davon abgesehen, offensiv Werbung für die Mietberatungsstelle zu machen. Das Sozialreferat geht davon aus, dass einem hohen Anteil der Münchner Bevölkerung die Stelle nicht bekannt ist. Für eine stärkere Öffentlichkeitsarbeit bestehen trotzdem viele Ideen. Angesichts fehlender Erfahrungswerte ist es jedoch nicht möglich, darzustellen, wie sich dies hinsichtlich der sicherlich zu erwartenden Beratungsnachfrage künftig auswirken wird.

Um das Angebot der Mietberatung bekannter zu machen, sind in Zusammenarbeit mit der Fachdienststelle für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit folgende Maßnahmen zur öffentlichkeitswirksamen Bewerbung der Mietberatung geplant. Hierzu ist ab 2019 dauerhaft ein jährlicher Betrag in Höhe von 50.000 € zu veranschlagen.

Die Tätigkeit der Beratungsstelle wird einerseits über die stadt eigenen Kommunikationskanäle (Pressegespräche, Rathausumschau, Die Stadt informiert, Twitter und Facebook-Auftritt der Landeshauptstadt München) sowie über Kommunikationskanäle von Kooperationspartnern, insbesondere im Bereich Social Media regelmäßig beworben.

In Bezug auf die Pressearbeit sollen gezielt Zeitschriften mit einbezogen werden, die von der potentiellen Zielgruppe der Mietberatung gelesen werden, unter anderem die Stadtteilblätter oder BISS.

Künftig sollen auch die Flyer der Mietberatung nicht nur in den Sozialbürgerhäusern und der Stadtinformation, sondern in allen größeren Ämtern mit Publikumsverkehr, z. B. dem Kreisverwaltungsreferat sowie den städtischen Beiräten (Mieter-, Migrations-, Senioren- und Behindertenbeirat) verteilt werden.

Zusätzlich sind regelmäßige Vermarktungsaktionen (Plakatierung, Buchung von Sendezeiten im Fahrgast-TV in U-Bahn oder Tram, Radiowerbung) geplant, die hauptsächlich im öffentlichen Raum des Stadtkerns (MVV) zum Einsatz kommen (Werbung).

Zusätzlich zum neu gestalteten Internetauftritt der Mietberatungsstelle hat das Sozialreferat gemeinsam mit dem gesamtstädtischen Webmanagement im IT-Referat im München-Portal eine Themenseite „Wohnen“ zusammengestellt. Dort wird ebenfalls auf die Mietberatung hingewiesen.

1.5.3 Intensivere Zusammenarbeit mit den Bezirksausschüssen (BA)

Die Mietberatungsstelle wird - wie auch bereits in der Vergangenheit - über den Mieterbeirat, an deren öffentlichen Sitzungen sie als Geschäftsstelle regelmäßig teilnimmt, über ihren Aufgabenbereich informieren. Da sich der Mieterbeirat aus Personen zusammensetzt, die von den Bezirksausschüssen entsendet werden und die eine Berichtspflicht gegenüber den jeweiligen Bezirksausschüssen haben, ist sichergestellt, dass alle Bezirksausschüsse informiert werden.

Auf Nachfrage der Bezirksausschüsse könnte die Mietberatungsstelle an den jährlich in jedem Stadtbezirk stattfindenden Bürgersprechstunden teilnehmen. Das Sozialreferat wird zudem auf die Bezirksausschüsse zugehen und die Arbeit der Mietberatungsstelle vorstellen. Die Bezirksausschüsse können so in ihren Stadtbezirken insbesondere von Umwandlung oder Modernisierung betroffene Mieterinnen und Mieter unterstützen. In der Vergangenheit wurde dies bereits auf Initiative des BA 5 Au-Haidhausen bei Mieterversammlungen praktiziert. Der BA lud dazu die Mietberatung, aber auch die beiden großen Mietervereine ein. So war sichergestellt, dass keine Konkurrenzsituation entsteht. Betroffene Mieterinnen und

Mieter hatten bei diesen Versammlungen die Gelegenheit, mietrechtliche Fragen zu stellen und sich über die Beratungsangebote zu informieren.

1.5.4 Weitere Maßnahmen

- Ausweitung der telefonischen Beratungen z. B. durch Einrichten einer festen „Standleitung“ – innerhalb und außerhalb der Parteiverkehrszeiten – für die Beratung und Unterstützung der Kolleginnen und Kollegen der Sozialbürgerhäuser und des Jobcenters
- Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Sozialbürgerhäusern und dem Jobcenter durch Informationen über die Leistungen der Mietberatungsstelle für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Form von Präsentationen vor Ort

2 Stellenbedarf

Für die Gewährleistung der Beratungen und für die Ausweitungen des Beratungsangebots ist eine Verstärkung des Beraterteams um 2,5 VZÄ (Besoldungsgruppe A 10, QE 3 bzw. Entgeltgruppe 9c) und eine Unterstützung der Fachbereichsleitung durch eine Führungskraft (1 VZÄ in Besoldungsgruppe A 11, QE 3 bzw. Entgeltgruppe 10) erforderlich.

Der angeführte personelle Bedarf von 3,5 VZÄ wurde sorgfältig geschätzt. In Abhängigkeit der künftigen Entwicklung der Beratungszahlen kann ein darüber hinausgehender personeller Bedarf bestehen.

Die benötigten Stellen verteilen sich wie folgt:

2.1 Neue Aufgabe

2.1.1 Geltend gemachter Bedarf (in Stellen VZÄ)

0,5 VZÄ in der 3. Qualifikationsebene (Besoldungsgruppe A10 bzw. Entgeltgruppe 9c) um zusätzliche Aufgaben wahrnehmen zu können (vgl. Ziffer 1.5).

2.1.2 Bemessungsgrundlage

Eine Personalbedarfsermittlung zur Beurteilung und Erstellung eines Fallzahlschlüssels existiert im Fachbereich Mietberatung noch nicht. Das methodische Klärungsgespräch mit dem Personal- und Organisationsreferat fand am 31.01.2019 statt.

Grundlage für die angegebene und aus Sicht des Sozialreferats bedarfsgerechte personelle Zuschaltung von 0,5 VZÄ ist die geplante Ausweitung des Beratungsangebotes wie unter Ziffer 1.5 beschrieben.

2.2 Quantitative Aufgabenausweitung

2.2.1 aktuelle Kapazitäten

Aktuell sind in der Beratungstätigkeit 6 Vollzeitäquivalente (VZÄ) eingesetzt, vgl. Ziffer 1.2.

2.2.2 Zusätzlicher Bedarf

2 VZÄ in der 3. Qualifikationsebene (Besoldungsgruppe A10 bzw. Entgeltgruppe 9c), um der durch den Einwohnerzuwachs von 2005 bis 2020 und der damit verbundenen verschärften Wohnungsmarktlage ansteigenden Nachfrage gerecht zu werden.

Dieser Stellenbedarf errechnet sich wie folgt:

Im Jahr 2004 lebten 1,3 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner in München. Bei damals noch vorhandenen 6,5 VZÄ in der Mietberatung bedeutete dies 200.000 Einwohnerinnen und Einwohner auf 1 VZÄ.

2.2.3 Bemessungsgrundlage

Eine Personalbedarfsermittlung zur Beurteilung und Erstellung eines Fallzahlschlüssels existiert im Fachbereich Mietberatung noch nicht. Vom Sozialreferat wurden jedoch bereits Maßnahmen mit dem Ziel der Erstellung eines solchen Instruments in die Wege geleitet. Das Sozialreferat hat die hierfür notwendigen Gespräche mit dem Personal- und Organisationsreferat bereits aufgenommen (Termin am 31.01.2019).

Grundlage für die angegebene und aus Sicht des Sozialreferats bedarfsgerechte personelle Zuschaltung von 2 VZÄ ist das Verhältnis des seit 2005 für Beratungsleistungen zur Verfügung stehenden Personals zu den auf Grund des Einwohnerzuwachses bis 2020 erforderlichen Kapazitäten.

Die Dienststelle bestätigt, dass vor der Geltendmachung zusätzlicher Kapazitätsbedarfe die Geschäftsprozesse modelliert und optimiert wurden.

2.3 Zu große Führungsspanne der Fachbereichsleitung

2.3.1 Aktuelle Kapazitäten

Die Fachbereichsleitung ist derzeit neben ihrer Schwerpunktaufgabe „Erstellung von Mietspiegeln“, der Vertretung der Abteilungsleiterin und Öffentlichkeitsarbeit zusätzlich für 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zuständig.

2.3.2 Zusätzlicher Bedarf

Da zukünftig der Personalbestand noch erheblich ansteigen wird, macht dies die Schaffung einer zusätzlichen Stelle (1,0 VZÄ in der 3. Qualifikationsebene, A 11 bzw. Entgeltgruppe 10) erforderlich, die einen großen Teil der Führungsaufgaben übernehmen soll (Leitung des Beraterteams).

2.3.3 Bemessungsgrundlage

Eine Stellenbemessung zur Beurteilung und Erstellung eines Fallzahlschlüssels existiert im Fachbereich Mietberatung noch nicht. Vom Sozialreferat wurden jedoch bereits Maßnahmen mit dem Ziel der Erstellung eines solchen Instruments in die Wege geleitet.

Grundlage für die angegebene und aus Sicht des Sozialreferats bedarfsgerechte personelle Zuschaltung von 1,0 VZÄ ist die aktuell schon überhöhte Führungsspanne und die zusätzlich geplante Ausweitung des Beratungsangebotes und damit verbundener Personalmehrung um 2,5 VZÄ.

Die Dienststelle bestätigt, dass vor der Geltendmachung zusätzlicher Kapazitätsbedarfe die Geschäftsprozesse modelliert und optimiert wurden.

2.4 Alternativen zur Kapazitätsausweitung

Aufgrund verschiedener bereits durchgeführter Maßnahmen (z. B. Einführung einer Hotline, Überarbeitung von Textbausteinen für rechtliche Stellungnahmen, neuer Internetauftritt mit mietrechtlichen Informationen, die eine Entlastung bei allgemeinen Beratungsfragen zur Folge haben) sind in diesem Bereich alle möglichen organisatorischen Anpassungen nunmehr ausgeschöpft. Das Sozialreferat sieht keinen weiteren Spielraum für organisatorische Anpassungen.

Ohne eine Kapazitätsausweitung kann auf Dauer die steigende Nachfrage nicht bedient werden. Dies führt neben höheren Wartezeiten in der Beratungsstelle auch zu Rückständen bezüglich der Zusammenarbeit mit anderen Dienststellen (S-III-S, SBH, JC) und dort zu entsprechenden Verzögerungen.

2.5 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Der unter Ziffer 2.3 beantragte zusätzliche Personalbedarf im Umfang von 3,5 VZÄ im Bereich der Mietberatung soll ab dem 01.01.2020 übergangsweise im Verwaltungsgebäude des Sozialreferats am Standort Franziskanerstr. 8 eingerichtet werden.

Durch die beantragten Stellen wird Flächenbedarf für voraussichtlich vier Arbeitsplätze ausgelöst. Die Arbeitsplätze können aus Sicht des Referats nur durch vorübergehende Nachverdichtung am o. g. Standort untergebracht werden. Der zusätzliche Büroraumbedarf wird beim Kommunalreferat angemeldet.

Zukünftig soll für die Mietberatung durch das Kommunalreferat ein zentraler Standort in der Innenstadt zur Verfügung gestellt werden, um eine noch bessere Erreichbarkeit und Wahrnehmung der Beratungsstelle sicherzustellen.

3 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	275.800 € ab 2020	7.000 € in 2020	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	2,5 x QE3 (Egr. 9c je 62.280 €) 155.700 € JMB + 1 x QE3 (Egr. 10 je 67.300) 67.300 € JMB = Summe 223.000 €		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**	2.800 € (800 € x 3,5 VZÄ) 50.000 € (Öffentlichkeits- arbeit)	7.000 € (2.000 € x 3,5 VZÄ)	
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--		
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	,--		
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--		
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	3,5		

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

*Bei Besetzung von Stellen mit einer Beamtin/einem Beamten entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des Jahresmittelbetrages. Jahresmittelbeträge gem. Stand 2018

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

3.2 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Neben dem monetär messbaren Nutzen ergibt sich folgender Nutzen, der durch Kennzahlen bzw. Indikatoren quantifizierbar ist:

Bezeichnung der Kennzahl/en, die sich durch den Beschluss ändern (Leistungsmenge, Wirkung oder Qualität)	IST Vorjahr	Plan akt. Jahr	Änderung durch Beschluss	Plan-/Ziel-Wert nach der Umsetzung
Leistungsmenge/n (ggf. Qualität):				
Durchgeführte Beratungen	26.648	27.000	+ 9.000* (ab 2020)	36.000* (ab 2020)
Wirkungskennzahl/en:				
Wartezeit für einen persönlichen Vorsprachetermin max. 3 Wochen	98 %	85 %	+ 15 % (ab 2020)	100 % (ab 2020)

*vorbehaltlich der Dauer der Stellenbesetzungen und der jeweiligen Einarbeitungszeit

Darüber hinaus ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

- Kurzfristige Terminvereinbarungen werden sichergestellt.
- 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.
- Die Beraterinnen und Berater werden entlastet.

4 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu erhalten, ist aufgrund der angespannten Wohnungssituation eine der zentralen Zielsetzungen des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Dazu gehört auch ein umfassendes, zeitgemäßes und zeitnahes Beratungsangebot. Dies kann mit dem vorhandenen Personal vom Sozialreferat derzeit nicht im gewünschten Umfang erfolgen.

Der in dieser Sitzungsvorlage geltend gemachte Personalbedarf von 3,5 VZÄ für die Mietberatungsstelle stützt sich im Wesentlichen auf die Bevölkerungsentwicklung sowie den Ausbau der Öffentlichkeitsarbeit und einer Erweiterung des Beratungsangebotes. Da die Wohnungsmarktlage in München zur Zeit monatlich angespannter wird, sollte dieser Bedarf schnellst möglich gedeckt werden.

Die beantragte Ausweitung weicht von den Festlegungen für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2020 (siehe Nr. 48 der Liste der geplanten Beschlüsse) ab, da die Mittel für Öffentlichkeitsarbeit in Höhe von 50.000 € im Eckdatenbeschluss nicht enthalten sind. Dieser Mehrbedarf wird durch Minderbedarfe an anderer Stelle gedeckt.

Abweichungen von den Vorgaben des Eckdatenbeschlusses ergeben sich im Personalkostenbereich durch unterschiedliche Kalkulationsgrundlagen. Im Eckdatenbeschluss wurde vom Personal- und Organisationsreferat ein pauschalierter und deutlich niedrigerer Mischwert zugrunde gelegt, der dem Umstand Rechnung trägt, dass für 2020 genehmigte Stellen erst im späteren Jahresverlauf besetzt und finanzwirksam sein werden. Demgegenüber sind nach Vorgabe des Personal- und Organisationsreferates in Finanzierungsbeschlüssen die konkreten aktuellen Jahresmittelbeträge anzusetzen, die die finanzielle Ganzjahreswirkung der zusätzlichen Stellen abbilden sollen. Damit sind die Beträge in dieser Beschlussvorlage erheblich höher als in der Liste zum Eckdatenbeschluss.

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 der Stadtkämmerei (Anlage 3) und dem Personal- und Organisationsreferat (Anlage 4) abgestimmt.

Die Stellungnahme des Kommunalreferates ist als Anlage 2 beigefügt. Zu den Ausführungen des Kommunalreferates nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:

Das Sozialreferat stimmt dem Kommunalreferat dahingehend zu, dass es am Standort Franziskanerstr. 8, bei dem dargestellten Belegungsgrad, noch Nachverdichtungspotential gibt. Einer übergangsweisen Verortung der Arbeitsplätze am Standort des Amtes für Wohnen und Migration steht nichts entgegen. Die Antragsziffer 7 stellt darauf ab, dass das Kommunalreferat gebeten wird, zu prüfen, ob zukünftig ein neuer, zentraler Standort verfügbar ist. Die Mietberatungsstelle sollte durch die Bürgerinnen und Bürger als eigener Service wahrgenommen werden. Zudem sollte sie insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und möglichst zentral gelegen sein. Dadurch wird sie als Anlaufstelle für Mieterinnen und Mieter in Not im angespannten Münchener Mietmarkt sichtbar und besser ansprechbar.

Vor diesem Hintergrund hält das Sozialreferat entgegen der Stellungnahme des Kommunalreferates an der Ziffer 7 des Antrags der Referentin fest.

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

II. Antrag der Referentin

1. Der Erhöhung der personellen Ausstattung des Fachbereichs Mietberatung wird zugestimmt.

Das Sozialreferat wird daher beauftragt, die ab 2020 dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 275.800 € (223.000 € + 2.800 € + 50.000 €) bzw. die einmalig in 2020 erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 7.000 € bei der Stadtkämmerei anzumelden.

2. Personalkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die Einrichtung von 3,5 Stellen und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 223.000 € entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen bei den Ansätzen der Personalauszahlungen im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 bei dem Kostenstellenbereich 203 400 20 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 89.200 € (40 % des JMB).

Das Produktkostenbudget erhöht sich um 312.200 €, davon sind bis zu 223.000 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

3. Sachkosten Arbeitsplatz

Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2020 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Arbeitsplatzmöblierung in Höhe von 7.000 € (Finanzposition 4030.520.0000.3, Kostenstelle 20390009) bzw. die dauerhaft ab 2020 erforderlichen Haushaltsmittel für die laufenden Arbeitsplatzkosten in Höhe von 2.800 € im Rahmen Haushaltsplanaufstellung 2020 (Finanzposition 4030.650.0000.7, Kostenstelle 20390009) zusätzlich anzumelden.

4. Sachkosten Öffentlichkeitsarbeit

Das Sozialreferat wird beauftragt, die ab dem Jahr 2020 dauerhaft erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Öffentlichkeitsarbeit in Höhe von 50.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 zusätzlich anzumelden (Finanzposition 4030.601.0000.1, Kostenstelle 20340020).

5. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe ab 2020 wurden abgesehen von den Sachkosten für Öffentlichkeitsarbeit bereits zum Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet. Die endgültige Entscheidung erfolgt durch die Vollversammlung des Stadtrates im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts 2020.
6. Das Sozialreferat wird beauftragt, die unter 2.5 des Vortrages dargestellten Flächenbedarfe rechtzeitig gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden.
7. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Verfügbarkeit eines neuen, zentralen Standorts für die gesamte Mietberatungsstelle zu prüfen.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04196 von Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Heide Rieke, Frau Stadträtin Anne Hübner, Frau Stadträtin Bettina Messinger, Frau Stadträtin Simone Burger vom 20.06.2018 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. 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 die Stadtkämmerei, HA II/3

an die Stadtkämmerei, HA II/12

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

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

An das Sozialreferat, S-GL-O

An das Sozialreferat, S-GL-GPAM

An das Kommunalreferat

An das Personal- und Organisationsreferat, P 3

An die Vorsitzenden und die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher der Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 – 25

An den Migrationsbeirat

An den Behindertenbeirat

An den Seniorenbeirat

An den Mieterbeirat

z.K.

Am

I.A.