

**Stellenzuschaltung im Bereich Soziale Wohnraumversorgung**  
**Organisationsentwicklung Kundencenter**  
**Produkt 60.4.1.2, Vermittlung in dauerhaftes**  
**Wohnen**

Stadtratsziel S03 (2014): Um auf dem Münchner Wohnungsmarkt Haushalte mit ausreichend geeignetem Wohnraum zu versorgen, sind die Instrumentarien für die Bedarfe der Zielgruppen umgesetzt und weiterentwickelt.

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01148**

3 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 06.11.2014 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

München wird nach den Prognosen der Stadtentwicklung weiter wachsen und 2016 bei einer Einwohnerzahl von 1,5 Mio. angekommen sein. Für das Jahr 2030 werden 1,65 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert. Auch ohne dieses Wachstum ist die Wohnraumversorgung – vor allem mit bezahlbaren Wohnungen – eines der wichtigsten Handlungsfelder der Stadt.

Der anhaltende Zuzug macht sich in den steigenden Anträgen auf Registrierung für eine geförderte Wohnung bemerkbar. Durch den kontinuierlichen Ausbau der Einkommensorientierten Förderung (EOF) steigen die Anträge auf die individuelle Zusatzförderung zur Miete (EOZF).

Um die Antragsbearbeitung in einem bürgerfreundlichen Zeitraum zu ermöglichen und um die vorgegebenen internen Prüfmaßnahmen umsetzen zu können (die Registrierung und Vergabe von geförderten Wohnraum gehört aufgrund der angespannten Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt grundsätzlich zu einem korruptionsgefährdeten Bereich), sind im Amt für Wohnen und Migration zusätzliche Stellen in 2014 und 2015 dauerhaft einzurichten.

**1 Ausgangslage**

**1.1 Betroffene Strategien des Sozialreferats**

Zu den strategischen Handlungsfeldern des Sozialreferats gehört der Punkt „Wachstum und Zuzug sozialgerecht bewältigen“. Die Zugangssteuerung und Vergabe von preisgünstigem Wohn-

raum, vor allem für Haushalte, die sich nicht selbst auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können, ist dafür ein wichtiger Aspekt.

### **1.2 Betroffene Punkte der Perspektive München**

Wohnen als Grundbedürfnis für alle Bürgerinnen und Bürger bedient beinahe alle Punkte der strategischen Leitlinien 'Offene und attraktive Ausstrahlung' sowie 'solidarische und engagierte Stadtgesellschaft'. Insbesondere 'Befähigung', 'Zivilgesellschaftliches Engagement', 'Teilhabe und Chancengleichheit' und 'Gesunde Stadt' können ohne ausreichenden Wohnraum nicht stattfinden.

### **1.3 Betroffene Produkte und Produktleistungen**

Die erforderlichen zusätzlichen Stellen werden im Produkt 60 4.1.2 Vermittlung in dauerhaftes Wohnen, Produktleistung 1 Registrierung, Vergabe und soziale Gewährleistung, Produktleistung 2 Wohnungsfürsorge für städtische Dienstkräfte sowie Produktleistung 6 Einkommensorientierte Zusatzförderung des Wohnungsbaues verankert.

### **1.4 Betroffene Ziele im Sozialreferat**

Die Stellenzuschaltung wird für die Erreichung des Stadtratsziel S03 des Sozialreferates für das Jahr 2014 benötigt: „Um auf dem Münchner Wohnungsmarkt Haushalte mit ausreichend geeignetem Wohnraum zu versorgen, sind die Instrumentarien für die Bedarfe der Zielgruppen umgesetzt und weiterentwickelt.“

### **1.5 Angestrebte Wirkungen der Stellenzuschaltung**

Mit der Stellenzuschaltung soll bei Registrierung/Vergabe die Antragsbearbeitung innerhalb sechs Wochen und die Abarbeitung der Rückstände sichergestellt werden und bei der städtischen Wohnungsfürsorge ebenso.

Bei der Einkommensorientierten Zusatzförderung (EOZF) geht es um die Erfüllung der gesetzlichen Aufgabe, außerdem sollen die Förderanträge innerhalb sechs Wochen bearbeitet werden.

### **1.6 Wohnungsmarktsituation**

München ist seit Jahren absolute Spitzenreiterin der Großstädte in Deutschland, was die Miethöhen betrifft. Die Grundstückspreise sind die höchsten in Deutschland und steigen kontinuierlich an. Erst- und Wiedervermietungsrenten steigen unaufhörlich. Preisgünstiger Wohnraum ist auf dem freifinanzierten Markt kaum zu finden. Der Flächenverbrauch bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten nimmt immer mehr zu, so dass Wohnraum für Familien immer knapper wird. Gentrifizierung und Luxussanierung greifen in den „einfacheren“ Stadtvierteln um sich, lassen die Mieten steigen und vertreiben die alteingesessenen Bewohnerinnen und Bewohner.

Diese Entwicklung wirkt sich auch auf den geförderten Wohnungsbau aus. Die Anträge und tatsächlichen Registrierungen für eine geförderte Wohnung steigen seit Jahren an. Die Zahl der Haushalte, die aufgrund ihrer aktuellen Wohnsituation als besonders dringlich eingestuft werden, nimmt überdurchschnittlich zu.

Der freifinanzierte Wohnungsmarkt steht als Alternative nicht zur Verfügung, so dass auch die Fluktuation bei den geförderten Wohnungen zurückgegangen ist. Bei der GWG beispielsweise lag sie 2013 bei nur noch 5,5%.

Dieser Rückgang in der Fluktuation und das Auslaufen der Belegungsbindungen führen dazu, dass die Zahl der Vergaben im Bereich der geförderten Wohnungen stark gesunken ist.

Besonders aufwändig ist diese Entwicklung für alle betreuenden Einrichtungen. In der Regel sind die verschiedenen Personengruppen in den betreuten Einrichtungen auf eine preisgünstige Wohnung als Anschlusswohnraum angewiesen. Da dieser Wohnraum kaum auf dem freifinanzierten und nur eingeschränkt im geförderten Bereich zur Verfügung steht, ist das Ergebnis der therapeutischen Arbeit der vorangegangenen Monate und Jahre gefährdet.

Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte werden durch Übernahme von Kautions- und Provisionsleistungen bei der Wohnungssuche auf dem freien Wohnungsmarkt unterstützt. Konnten 2010 noch 1.004 wohnungslose Haushalte durch Kautions-/Provisionsübernahme in dauerhaftes Wohnen gebracht werden, waren es 2013 nur noch 329 Haushalte. Die Folge ist, dass die Zahl der Wohnungslosen weiter steigt.

### 1.7 Prognose für die kommenden Jahre

An der derzeitigen Situation am Wohnungsmarkt wird sich in den kommenden Jahren voraussichtlich wenig ändern. Es ist eher noch mit einer Verschärfung zu rechnen:

- Die **Bauflächen** sind weitgehend ausgeschöpft, so dass der prognostizierte Einwohnerzuwachs die Mieten weiter steigen lassen wird. Haushalte mit geringem Einkommen werden immer weniger Chancen auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt haben und deshalb noch stärker auf geförderte Wohnungen zuzugreifen versuchen.
- Der Freistaat Bayern weist den Kommunen seit Anfang 2014 verstärkt **Flüchtlinge** zur Unterbringung zu, da die Kapazitäten der staatlichen Einrichtungen zur Unterbringung nicht mehr ausreichen. Für München bedeutet das, monatlich 200 Personen unterbringen zu müssen. Es ist davon auszugehen, dass diese Haushalte nach Abschluss ihres Aufenthaltsverfahrens in München bleiben wollen, da hier die besten Chancen auf einen Arbeitsplatz gegeben sind. Ein großer Teil dieser Haushalte wird auf eine geförderte Wohnung angewiesen sein.
- Die EU-Osterweiterung und die damit verbundene **Freizügigkeit** lassen schon jetzt erkennen, dass München ein beliebtes Ziel für Arbeitssuchende verschiedenster Nationalitäten ist. Ein Großteil dieser Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ist auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- In der kürzlich erschienenen **Expertenbefragung** zur Einschätzung der Situation und Entwicklungstendenzen auf dem Münchner Wohnungsmarkt<sup>1</sup> gilt der Münchner Wohnungsmarkt für Investoren trotz der seit Jahren angespannten Lage als besonders risikoarm und im internationalen Vergleich immer noch als eher unterbewertet. Das lässt einen weiteren Anstieg des Mietniveaus erwarten.

---

<sup>1</sup>Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Wohnungsmarkt München – Expertenbefragung 2013, Stand Oktober 2013, S.12

- Das Bundessozialgericht fordert für die Anerkennung der Kosten der Unterkunft nach SGB II bzw. SGB XII ein schlüssiges Konzept zu den **Mietobergrenzen in München**. Künftig wird eine Bruttokaltmiete (Grundmiete und Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) zu Grunde gelegt, die im Einzelfall um bis zu 10% überschritten werden kann. Nach Berechnungen des Sozialreferates/Amt für Soziale Sicherung wird dennoch in über 4.000 Fällen die Miete als nicht angemessen eingestuft werden müssen. Sollte die Mietbelastung nicht durch Untervermietung oder auf sonstige Weise reduziert werden können, ist ein Wohnungswechsel nicht zu vermeiden. Dabei wird es sich fast ausschließlich um einen Wechsel in eine geförderte Wohnung handeln.

## **2. Anpassung der Sachbearbeiterstellen**

### **2.1. Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum**

Die Landeshauptstadt München ist ein Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf. Aus diesem Grund gelten bei der Registrierung und Wohnraumvergabe nicht nur die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen der Art. 4 (BayWoBindG) i.V.m. Art. 4 bis 7 sowie Art. 14 Abs. 2 und 3 (BayWoFG), sondern auch die besonderen Bestimmungen des Art. 5 BayWoBindG.

Das bedeutet, dass der Verfügungsberechtigte (Vermieter) eine frei oder bezugsfertig werdende Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle – hier vom Amt für Wohnen und Migration – benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben für die Registrierung der Wohnungssuchenden hauptsächlich folgende Kriterien zu prüfen:

- Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen
- derzeitige Wohnverhältnisse, um die Dringlichkeit z.B. anhand einer Überbelegung festzustellen
- Mietfähigkeit
- Zugehörigkeit zu Vorranggruppen nach Art. 5 Satz 3 BayWoBindG (z.B. Schwangere, Junge Ehepaare oder Ältere Menschen)
- Anwesenheitszeiten in München.

Die soziale Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs wird anhand einer Punktetabelle festgelegt. Sie dient zur Bewertung der Wohnsituation und soll die Gleichbehandlung aller Fälle im Hinblick auf deren Dringlichkeit gewährleisten. Um einen möglichst großen Teil der vorkommenden Situationen zu erfassen, enthält die Punktetabelle eine Beschreibung und genaue Abgrenzung einer Vielzahl von Tatbeständen (z.B. bestehende oder drohende Wohnungslosigkeit, wirtschaftlicher Notstand, gesundheitliche Gründe, Trennung etc.). Die Registrierung hat ein Jahr Gültigkeit. Da es gerade bei Familienhaushalten bis zur Vermittlung einer Wohnung länger dauert, werden regelmäßig Wiederholungsanträge nötig, die wiederum vollständig zu prüfen sind.

Bei der Vergabe geförderter Wohnungen wird nach der Freimeldung durch den Verfügungsberechtigten eine Auswahlliste Wohnungssuchender generiert. Dabei sind die rechtlich rele-

vanten Kriterien (z.B. zustehende Wohnungsgröße und Einkommen) und die vom Wohnungssuchenden im Rahmen der Antragstellung angegebenen Wünsche (z.B. Stadtlage der Wohnung, Ausstattungsmerkmale) mit den Merkmalen der Wohnung abzugleichen. Die Reihenfolge der Wohnungssuchenden bestimmt sich nach der festgelegten Dringlichkeit.

Dem Verfügungsberechtigten werden die fünf dringlichsten Fälle vom Amt für Wohnen und Migration als mögliche Mieterinnen/Mieter benannt. Wohnungssuchende und Verfügungsberechtigten haben die Möglichkeit, sich für oder gegen die getroffene Auswahl zu entscheiden. Wurde keiner der benannten Haushalte durch den Verfügungsberechtigten ausgewählt oder war niemand zur Anmietung bereit, werden erneut mindestens fünf Bewerberinnen/Bewerber benannt. Dieser Vorgang wiederholt sich solange, bis jeweils eine Zusage vom Verfügungsberechtigten als auch von einem der Benannten vorliegt.

Bei der Vergabe von Neubauwohnungen werden in den nächsten Jahren gleichzeitig eine große Anzahl Wohnungen bezugsfertig. Die besondere Herausforderung liegt in der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. An dieser Stelle ist eine besonders enge Kooperation mit den Verfügungsberechtigten wichtig, um deren Kenntnisse über Mietinteressenten und Mieterstrukturen im betreffenden Wohnviertel mit in die Belegung des Neubauobjektes einfließen zu lassen. Die Zusammenarbeit mit den Verfügungsberechtigten ist der Schlüssel für eine ausgewogene Belegung der Quartiere.

## 2.2. Antragszahlen und Bearbeitungsquote bei der Registrierung und Vergabe geförderter Wohnungen

In den letzten Jahren ist eine Steigerung der Antragsstellungen auf geförderten Wohnraum zu beobachten.

	2009	2011	2013	Veränderung 2009-2013
Gestellte Anträge (ohne Wohnungsfürsorge)	17.249	16.598	20.572	+20%
Registrierungen	10.450	11.900	13.300	+27%
Besonders dringlich (Rangstufe 1)	5.016	5.500	8.500	+70%
Ø Anträge in Bearbeitung pro Monat	2.130	2.059	2.481	+16%

In den genannten Zahlen zu den gestellten Anträgen sind **keine** Änderungsanträge enthalten (z.B. Änderung der gewünschten Wohnregion, geänderte Bedarfe aufgrund ärztlicher Atteste, Änderung der Dringlichkeit durch neue Sachverhalte usw.). In den letzten fünf Jahren kamen zu den genannten Anträgen noch 4.000 bis 4.500 Änderungsanträge jährlich hinzu.

Unter Berücksichtigung der in Punkt 1.7 genannten Prognosen ist mit einer weiteren Steigerung der gestellten Anträge um 10% pro Jahr zu rechnen. Bei einer anerkannten Fallzahl pro Mitarbeitenden von 800 Anträgen oder 300 Wohnungsvergaben pro Jahr ergibt sich folgender Personalbedarf für die nächsten Jahre:

<b>Jahr</b>	<b>Anträge<sup>1)</sup> (+10%)</b>	<b>Vergaben<sup>2)</sup></b>	<b>VZÄ bei 800 Anträgen</b>	<b>VZÄ bei 300 Vergaben</b>	<b>Summe</b>
2014	22.629	2.550	28,3	8,5	36,8
2015	24.892	2.650	31,1	8,8	39,9
2016	27.381	2.750	34,2	9,2	43,4

<sup>1)</sup> ohne städtische Wohnungsfürsorge

<sup>2)</sup> ohne städtische Wohnungsfürsorge und ohne Neubauvergaben

Der Aufgabenbereich wird ausschließlich im Verwaltungsdienst wahrgenommen. Der weitere Stellenbedarf bezieht sich ebenfalls immer auf den Verwaltungsdienst.

Mit Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09020 vom 02.07.2012 wurden im Fachbereich Registrierung und Vergabe zur Kompensation von Ausfallzeiten 8 VZÄ Sachbearbeitungsstellen befristet bis 31.12.2016 eingerichtet. Davon wurden für IT-Projektarbeiten 3 VZÄ in den Bereich Stabstelle Wohnen in München (WIM) dauerhaft übertragen. Die verbleibenden 5 VZÄ Sachbearbeitungsstellen werden weiterhin bis 31.12.2016 zur Kompensation von Ausfallzeiten im Fachbereich Registrierung/Vergabe benötigt.

Derzeit stehen dem Fachbereich dauerhaft 31,8 VZÄ Sachbearbeitungsstellen zur Verfügung. Wie in der oben aufgeführten Tabelle ersichtlich, errechnet sich aufgrund aktueller Fallzahlen für 2014 ein Stellenbedarf von 36,8 VZÄ Sachbearbeitungsstellen. Was für das Jahr 2014 eine dauerhafte Stellenzuschaltung von 5 VZÄ Sachbearbeitungsstellen notwendig macht. In Anbetracht der zu erwartenden Antragstellungen werden für 2015 voraussichtlich weitere 3,1 VZÄ Sachbearbeitungsstellen erforderlich und sind entsprechend einzurichten.

Den insgesamt vorhandenen VZÄ-Sachbearbeitungsstellen stehen aktuell 43 Beschäftigte gegenüber. Unter Berücksichtigung der beantragten Stellenzuschaltung und Anwendung der festgelegten Führungsspanne rechtfertigt dies einen Bedarf von 5 Gruppenleitungen. Da im Fachbereich derzeit nur drei VZÄ-Gruppenleitungen vorhanden sind, sind zwei weitere VZÄ-Gruppenleitung bereitzustellen bzw. einzurichten.

Im Bereich Neubauvergabe muss aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen eine Stelle (A11, 3. QE) neu besetzt werden. Hierzu ist es erforderlich, eine Überplanstelle in der Einwertung A11/E10 befristet bis Ende 2019 bereitzustellen bzw. einzurichten.

Im Bereich Registrierung und Vergabe ist ein umfangreiches Fachwissen (Einkommensberechnung, Einwertung der Dringlichkeit, Anwesenheitszeiten, usw.) notwendig, so dass eine Einarbeitungszeit von 4 - 5 Monaten zu kalkulieren ist. Das Stellenbesetzungsverfahren muss sofort in Gang gesetzt werden, um in 2015 mit einer bedarfsgerechten Personaldecke arbeiten zu können.

### 2.3. Antragszahlen und Bearbeitungsquote bei der Wohnungsfürsorge

Bei der Registrierung von städtischen Dienstkräften gelten ähnliche Kriterien der Antragsbearbeitung wie unter Punkt 2.1 dargestellt. Hier stehen jedoch Aspekte der Personalgewinnung, insbesondere bei Mangelberufen, sowie der Personalerhaltung im Vordergrund. Aus diesem Grund werden z.B. bei Einkommensüberschreitungen diese Anträge nicht abgelehnt, sondern für die Vermittlung in freifinanzierte oder Werksmietwohnungen registriert.

Auch hier hat sich im vergangenen Jahr ein Anstieg der Antragstellungen bemerkbar gemacht. Der Rückgang der Vergaben im gleichen Zeitraum hat die Bearbeitung mit dem vorhandenen Personal ermöglicht.

Jahr	Anträge	Vergaben
2009	1.584	675
2010	1.511	576
2011	1.410	434
2012	1.409	251
2013	1.719	484

Unter Berücksichtigung der in Punkt 1.7 genannten Prognosen und dem Ziel des Personal- und Organisationsreferats verstärkt Personal im Erziehungsdienst anzuwerben, ist mit einer weiteren Steigerung der gestellten Anträge und der Registrierungen um 10% pro Jahr zu rechnen. Ebenso sind die Vergabemöglichkeiten wieder gestiegen und können langsam wieder auf das Niveau von 2010 gesteigert werden. Im Bereich der Wohnungsfürsorge sind die gleichen Bearbeitungszahlen zugrunde gelegt wie im Bereich Registrierung und Vergabe, allerdings mit einem Abzug von 10%, da neben den allgemeinen Voraussetzungen noch die Besonderheiten für städtische Mitarbeitende zu prüfen sind. Der Bearbeitungsschlüssel liegt bei 720 Anträgen oder 270 Wohnungsvergaben.

Jahr	Anträge (+10%)	Vergaben	VZÄ bei 720 Anträgen	VZÄ bei 270 Vergaben	Summe
2014	1.891	450	2,6	1,61	4,2
2015	2.080	470	2,9	1,68	4,6
2016	2.288	490	3,2	1,75	4,9

Der Aufgabenbereich wird ausschließlich im Verwaltungsdienst wahrgenommen. Der weitere Stellenbedarf bezieht sich ebenfalls immer auf den Verwaltungsdienst.

Derzeit sind im Bereich der Wohnungsfürsorge 4 Stellen-VZÄ in A9+Z/E9 Q2 sowie eine Gruppenleitung vorhanden. Für 2014/2015 ist damit ein Stellenbedarf von 0,6 VZÄ in A9+Z/E9 Q2 gegeben.

Im Bereich der städt. Wohnungsfürsorge musste aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen (A10, 3. QE) eine bis März 2015 befristete Überplanstelle eingerichtet werden. Diese Überplanstelle wird bislang aus Mitteln des Referatsbudgets finanziert. Da eine weitere Finanzie-

rung nicht mehr möglich ist, wird die Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel (A10 3. QE) befristet bis Ende 2019 beantragt.

Ebenso ist eine weitere Stelle (A9+Z/E9 Q2) seit Juni 2013 durch Krankheit langfristig nicht besetzt. Bei der geringen Personalausstattung im Bereich der Wohnungsfürsorge bedeutet dieser Ausfall eine Reduzierung der Arbeitskapazität um 25%. Auch hier ist die Schaffung und Besetzung einer Überplanstelle (Aushilfsstelle) befristet bis Ende 2019 dringend erforderlich.

Mit dem Objekt Sanatoriumsplatz wurde der Wohnungsfürsorge die Aufgabe übertragen, Wohnheimplätze an städtische Mitarbeitende aus Mangelberufen oder Auszubildende zu vergeben und zu verwalten. Das heißt, dass Aufgaben einer Vermieterin/eines Vermieters wahrgenommen werden, wie Ausstellen eines Mietvertrags, Übergabe der Räume sowie Rücknahme bei Auszug. In Absprache mit dem Kommunalreferat sind die Wohnheime für städtische Mitarbeitende aus dem Münchner Facilitymanagement (MfM) ausgenommen. Für diese Aufgabe werden 0,5 VZÄ in A9+Z/E9 Q2 benötigt, zumal geplant ist, weitere Objekte dieser Art einzurichten.

## **2.4. Dispatcher für die Wohnungsplattform SOWON**

Mit Einführung der Wohnungsplattform SOWON (**S**oziales **W**ohnen **O**ne) entsteht ein zusätzliches Aufgabenfeld, das sich mit der Prüfung und Freigabe der Wohnungsdaten auf der Plattform befasst. Künftig werden die Verfügungsberechtigten zum Bezug anstehende Wohnungen digital an die Plattform SOWON senden. Bevor diese für die Wohnungssuchenden freigegeben werden können, sind grundlegende Daten mit der in WIM vorhandenen Wohnungsdatei abzugleichen und die Vergaberegelungen für nicht mehr gebundene Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften einzuhalten:

- Abgleich der gesendeten Wohnungsdaten mit den Daten der Wohnungsbestandsdatei
- Sicherung der Qualität und einheitlichen Darstellung des Wohnungsangebots auf der Plattform
- Wohnungen des Belegungsbindungsvertrags an beteiligte Stellen verteilen (städtische Dienstkräfte, Direktbelegung Wohnungslose bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte, sonstige Wohnungssuchende)
- Bearbeitung der Vermieterempfehlungen
- Freigabe der Wohnungen auf SOWON mit Festlegung der Sichtrechte

Bei jährlich rd. 3.600 Wohnungsfreimeldungen (inkl. Neubau) wird für diese Aufgabe 1 VZÄ Verwaltungsdienst in A10/E9 Q3 benötigt. Ausgehend von der aktuellen Zeitplanung zur Einführung von SOWON wird die Stelle ab 2015 benötigt.

## **2.5 Prüfkonzert**

Die Registrierung und Vergabe von geförderten, preisgünstigen Wohnraum gehört aufgrund der angespannten Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt grundsätzlich zu einem

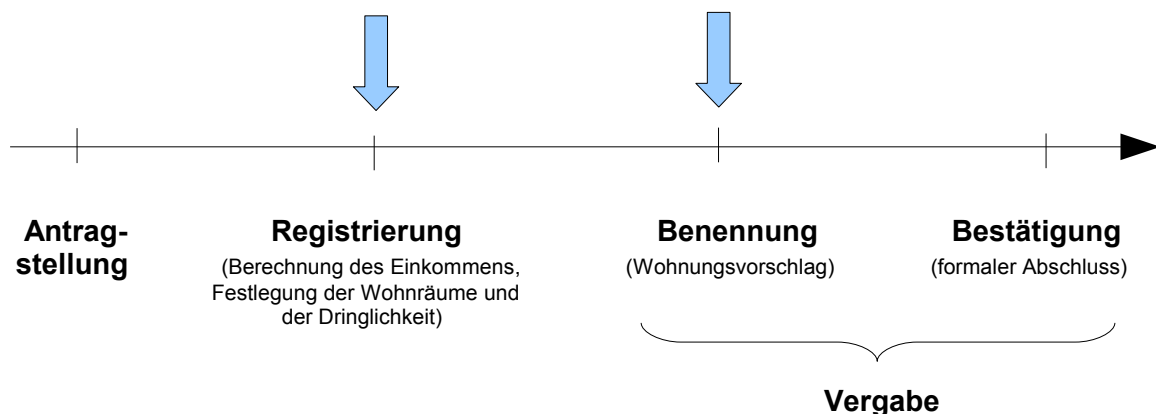


korruptionsgefährdeten Bereich. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, entsprechende Maßnahmen und Prüfmechanismen zu installieren und durchzuführen.

Mitte 2006 kam es im Amt für Wohnen und Migration aufgrund eines Anfangsverdachts zu einem Großeinsatz von Staatsanwaltschaft und Polizei. Im Ergebnis stellte sich heraus, dass ein Mitarbeiter manipuliert hat. Das Gericht stellte Ende 2007 fest, dass es sich bei den verhandelten Fällen um gewerbsmäßige Korruption handelte.

Aufgrund des Korruptionsfalles wurden die Schwachstellen im damaligen Prüfkonzzept ermittelt und analysiert. Im Ergebnis wurde die Prüfquote angepasst sowie eine Prüferstelle geschaffen. Weitere Verbesserungen hinsichtlich der Prüfroutine flossen in die Fachkonzeption des geplanten neuen EDV-Fachverfahrens WIM ein. Als Beispiele sind hier das Rollen- und Rechtekonzept, die Bearbeitungshistorie, der einheitliche elektronische Akt sowie die IT-gestützte Zufallsauswahl von Prüffällen zu nennen. Nachdem das Fachverfahren WIM mittlerweile eingeführt und somit die technischen Voraussetzungen für eine IT-gestützte Prüfung geschaffen wurden, können die notwendigen weiteren Schritte zur Absicherung vor Korruption nun umgesetzt werden.

Grundsätzlich bestehen zwei Anknüpfungspunkte für eine Prüfung. Einerseits bei der Antragsbearbeitung (Registrierung) andererseits bei der Auswahl von Wohnungssuchenden für eine freie Wohnung (Benennung).



Das Prüfkonzzept sieht die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Standards vor, welche derzeit aufgrund der zu geringen Personalausstattung nur sehr reduziert vollzogen werden können.

Standard	Beschreibung
Umfang	<p>Jede 3. von 12.500 Registrierungen im Jahr 2014 → 4.167 Prüffälle</p> <p>Jede 3. von 3.500 Vergaben im Jahr 2014 → 1.167 Prüffälle in 2014</p> <p>Bei neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden zu Beginn alle Vorgänge geprüft. Mit zunehmender erfolgreicher Einarbeitung wird die Prüfintensität auf das Standardniveau zurückgeführt.</p>

Prüfgebiete	<p>Grundsätzlich erfolgt eine vollständige Prüfung des Vorgangs, d.h. sämtliche Arbeitsschritte einer Registrierung bzw. Vergabe.</p> <p>Des Weiteren ist es möglich, den Schwerpunkt auf einzelne Prüfgebiete (z.B. Einkommensberechnung, Dringlichkeitsfestlegung etc.) zu legen bzw. die Prüfparameter regelmäßig zu ändern. Die Festlegung und der Wechsel der Prüfgebiete erfolgt dabei in unregelmäßigen Abständen. Zur Qualitätssicherung findet ein regelmäßiger Austausch zwischen Prüfgruppe und Gruppenleitungen statt.</p>
Organisation	<p>Die Prüfung erfolgt grundsätzlich durch eine gesondert eingerichtete Prüfgruppe. Dadurch wird die notwendige Neutralität erreicht und die wichtige Aufgabe der Prüfung nicht durch andere Aufgaben überlagert.</p> <p>Die Prüfgruppe prüft sowohl die Fälle des Fachbereichs Registrierung und Vergabe als auch die der städtischen Wohnungsfürsorge.</p> <p>Die zu bearbeitenden Prüffälle werden dabei der Reihe nach durch die Prüferinnen und Prüfer aus dem Gesamtaufkommen der Prüffälle entnommen, wodurch ein Zusammenspiel zwischen Sachbearbeitung und Prüfung ausgeschlossen werden kann.</p>

Unter Berücksichtigung der im Fachbereich Registrierung und Vergabe anerkannten Fallzahl pro Vollzeitäquivalent von 800 Anträgen oder 300 Wohnungsvergaben pro Jahr, einer prognostizierten Steigerung der registrierten Haushalte sowie einem Anstieg der Wohnungsvergaben ergeben sich für die nächsten Jahre folgende Personalbedarfe:

Jahr	Registrierung (RV und WF)	Vergaben (RV, WF, Neubau)	VZÄ bei 800 Anträgen	VZÄ bei 300 Vergaben	Summe
2014	12.500	3.500	5,2	3,9	9,0
2015	13.000	3.600	5,4	4,0	9,3
2016	13.500	3.900	5,6	4,3	9,9

Der Aufgabenbereich wird ausschließlich im Verwaltungsdienst wahrgenommen. Der weitere Stellenbedarf bezieht sich ebenfalls immer auf den Verwaltungsdienst.

Für das Jahr 2014 und 2015 besteht insgesamt ein Personalbedarf von 9,3 VZÄ-Stellen. Unter Berücksichtigung der derzeit vorhandenen Prüferstellen i.H.v 3,5 VZÄ und der mit Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2013 „Neuorganisation der Vergabe von geförderten und freifinanzierten Wohnungen“ bereits beschlossenen Stelle ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 4,8 VZÄ in A10 / E9 Q3.

Der derzeit vorhandene Personalbedarf an Prüferinnen und Prüfern zieht ebenfalls den Bedarf für 1 VZÄ Gruppenleitung in A11 / E10 Q3 nach sich.

## 2.6 Antragszahlen und Bearbeitungsquote bei der Einkommensorientierten Zusatzförderung

Mit Einstellung der reinen Objektförderung Ende 2001 wurde die staatliche Fördersystematik für den geförderten Wohnungsbau durch eine Kombination aus Objektförderung für den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer und Subjektförderung für den jeweiligen Haushalt ersetzt. Die Einkommensorientierte Zusatzförderung (EOZF) wird auf Antrag der jeweiligen Haushalte durch das Amt für Wohnen und Migration im Auftrag der Obersten Baubehörde ausgereicht. Die Bewilligung ist drei Jahre gültig und muss in den Folgejahren neu beantragt und entsprechend geprüft werden. Der Anspruch auf Zusatzförderung besteht, solange der Haushalt die Einkommensgrenzen erfüllt und ist damit eine gesetzliche Pflichtaufgabe. Mit jedem neuen Wohnobjekt, das nach EOF-Richtlinien gefördert wird, kommen neue berechnete Haushalte für die Zusatzförderung hinzu.

Jahr	Anzahl der EOF-Wohnungen	Bescheide zu EOZF
2009	3.759	1.870
2010	4.384	2.367
2011	5.090	2.553
2012	5.525	2.979
2013	5.900	2.601
2014	6.470	2.900
2015	7.070	3.200
2016	7.670	3.500

Für die Jahre ab 2014 wurde für die Entwicklung ein jährlicher Zuwachs von 600 Wohnungen mit EOF-Förderung angenommen. Daraus entstehen jährlich 300 zusätzliche Vorgänge in der EOZF-Bearbeitung.

Der Aufgabenbereich wird ausschließlich im Verwaltungsdienst wahrgenommen. Der weitere Stellenbedarf bezieht sich ebenfalls immer auf den Verwaltungsdienst.

Im Fachbereich Belegungssicherung (S-III-S/BF) sind die Bereiche Einkommensorientierte Zusatzförderung (EOZF) und Wohnraumüberwachung angesiedelt. Seit 2008 stehen für diese Aufgaben 8,5 VZÄ (ohne Leitungsanteile) in A8/E8 zur Verfügung. Durch die stetige Zunahme der berechtigten Haushalte in der EOZF wurden die Arbeitsschwerpunkte und damit der Personaleinsatz auf diesen Bereich verlegt und der Anteil der Wohnraumüberwachung sukzessive zurückgefahren. In der Wohnraumüberwachung werden die gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben erfüllt. Darüberhinausgehende Überprüfungen zur Aufdeckung, Bereinigung und Ahndung von Belegungsverstößen bei geförderten Wohnungen sind nur möglich, soweit es die Bearbeitung der EOZF-Anträge erlaubt. Aufgrund des akuten Mangels an preisgünstigem Wohnraum ist eine aktive Wohnraumüberwachung ein wichtiger Faktor zur Versorgung woh-

nungssuchender Haushalte. Darüber hinaus wird dadurch der Missbrauch von Wohnungsbaufördermitteln unterbunden.

Bis Ende 2011 war gesetzlich vorgegeben, dass eine EOZF-Förderung 24 Monate Gültigkeit hat. Bei der erneuten Antragstellung ist neben der aktuellen Einkommenssituation zu prüfen, ob im vergangenen Bewilligungszeitraum Änderungen beim Einkommen eingetreten sind. Sollte das Einkommen gegenüber der ursprünglichen Berechnung gestiegen sein und der betreffende Haushalt hat dies nicht gemeldet, ist der Anspruch für den zurückliegenden Zeitraum zu prüfen und sind ggf. zuviel gewährte Leistungen zurückzufordern.

Seit 01.01.2012 beträgt die Gültigkeitsdauer eines Bewilligungsbescheids 36 Monate. Der zu überprüfende Zeitraum ist größer und damit auch die Wahrscheinlichkeit, dass Rückforderungsansprüche durchgesetzt werden müssen. Der Bearbeitungsaufwand bei der Rückforderungsprüfung ist erheblich höher als bei der Leistungsgewährung. Der Gesamtaufwand pro EOZF-Vorgang ist dadurch gestiegen. Die Gesetzesänderung begründet auch den Rückgang der Bescheide im Jahr 2013 (s. obige Tabelle).

Eine Zeiterfassung aus dem Jahre 2009 hat eine Bearbeitungszeit für einen durchschnittlichen EOZF-Vorgang von 149 Minuten ergeben. Durch die Gesetzesänderung und den damit verbundenen Mehraufwand ist von einer neuen durchschnittlichen Bearbeitungszeit von 165 Minuten auszugehen. Unter Berücksichtigung der Arbeitsanteile für den Bereich Wohnraumüberwachung soll eine Verteilung der vorhandenen 8,5 VZÄ auf 60% EOZF-Bearbeitung und 40% Wohnraumüberwachung entstehen. Für den Bereich der EOZF-Bearbeitung ergibt sich dadurch ein Bearbeitungsvolumen von 300 Bescheiden/VZÄ.

Dadurch ergibt sich folgender Personalbedarf:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der EOF-Wohnungen</b>	<b>Bescheide zu EOZF</b>	<b>VZÄ bei 300 Bescheiden pro Jahr</b>
2012	5.525	2.979	9,93
2013	5.900	2.601	8,67
2014	6.470	2.900	9,67
2015	7.070	3.200	10,67
2016	7.670	3.500	11,67

Um angemessen auf die prognostizierte Steigerung der Fallzahlen reagieren und die Arbeitsergebnisse sicherstellen zu können sowie die Wohnraumüberwachung nicht nur auf das gesetzliche Mindestmaß zu beschränken, ist es erforderlich in 2014 und 2015 je eine Vollzeitstelle in A8/E9 Q2 dauerhaft einzurichten.

### 3. Organisationsentwicklungsmaßnahmen Kundencenter

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 05.12.2013 und der Vollversammlung vom 18.12.2013 wurde die Neuausrichtung der Wohnungsvergabe beschlossen. Kernpunkt ist die Einführung einer Internetplattform, die alle zu belegenden Wohnungen darstellt und die Wohnungssuchenden ihr Interesse dafür bekunden können.

Im Rahmen dieses Projekts ist auch die Veränderung der organisatorischen Abläufe vorgesehen. Die Wohnungssuchenden bekommen durch die Einführung eines Kundencenters eine prozessverantwortliche Sachbearbeitung, umfassende Beratung und die telefonische Erreichbarkeit wird verbessert.

Das Kundencenter sieht eine Dreiteilung der Arbeitsprozesse vor:

- Bereich A  
Entgegennehmen der Anträge mit Beratung, Nachforderung evtl. fehlender Unterlagen und Erläuterung des Vergabesystems
- Bereich B  
Abschließende Bearbeitung der Anträge, deren Prozessverantwortung im Bereich A entstanden sind, sowie Bearbeitung von Registrierungsanträgen, die per Post gestellt wurden.
- Bereich C  
Telefonische Auskünfte

Alle Mitarbeitenden sind rotierend in allen drei Bereichen tätig. Dadurch ergeben sich grundlegende Veränderungen zum bisherigen Arbeitsprozess und auch in der Zusammenarbeit innerhalb der Teams, die Organisationsentwicklungsmaßnahmen mit Personalentwicklungselementen in verschiedenen Schulungseinheiten erforderlich macht:

- Das Zuständigkeitsprinzip nach Buchstaben (Name bzw. Straße) entfällt vollständig. Die Prozessverantwortung entsteht mit der Antragsbearbeitung im Bereich A oder mit der Bearbeitung der per Post eingegangenen Registrierungsanträge (Bereich B).
- Sowohl in Bereich A als auch in Bereich B werden die zu bearbeitenden Anträge der Reihe nach durch die Mitarbeitenden aus dem Gesamtaufkommen entnommen. Der Arbeitsprozess wird völlig neu konfiguriert. Die eingehenden Anträge und persönlichen Vorsprachen werden von allen Mitarbeitenden gleichermaßen bearbeitet. Die Veränderung liegt in der Umstellung von Einzelkämpfertum zur verantwortlichen Arbeit im Team. Dies soll durch die Schulung vorbereitet und gefestigt werden.
- Die Beratungstätigkeit in den Bereichen A und C führt automatisch dazu, dass auch Anträge von Wohnungssuchenden bearbeitet werden, die in der Prozessverantwortung anderer Mitarbeitender stehen. Die Abläufe und der Umgang damit müssen im Team geklärt und eingeübt werden.
- Beratung der Wohnungssuchenden gehört bereits zum Aufgabengebiet, muss aber im Hinblick auf die veränderte Zusammensetzung der Wohnungssuchenden und die Einführung der Wohnungsplattform intensiviert werden. Die Querschnittsaufgaben

Beratung im interkulturellen Kontext und für Menschen mit Behinderung sind Teil des Schulungskonzepts.

- Der Umgang mit schwierigen Antragsstellenden fordert von den Mitarbeitenden viel Einfühlungsvermögen und Ausdauer und soll durch eine Schulungseinheit gestärkt werden.

Die Personalentwicklungs- und Fortbildungsmaßnahme betrifft 89 Mitarbeitende inklusive der Gruppenleitungen. Pro Person werden die Maßnahmen ca. neun Schulungstage umfassen, zusätzlich drei Tage für die Gruppenleitungen, um die Aufgaben im Kundencenter, die von allen Gruppen gemeinsam erbracht werden, zu koordinieren. Bei einer Gruppenstärke von ca. 12 Personen ergeben sich ca. 59 Trainertage. Sollten die zusätzlichen Stellen-VZÄ mit Teilzeitkräften besetzt werden, sind weitere Trainertage erforderlich. Aufgrund von Erfahrungen ergibt sich ein Kostenrahmen für die Organisationsentwicklung von 61.600 €.

#### **4. Erforderliche Anpassungen im Fachverfahren**

Mit dem Projekt 'Vergabe Neu' wird eine Wohnungsplattform (SOWON) eingeführt. Auf dieser Plattform werden alle zur Verfügung stehenden Wohnungen berechtigten Haushalten angeboten. Auf SOWON eingegebene Interessensbekundungen für eine Wohnung werden nach WIM übergeleitet. Nach Prüfung der Interessensbekundungen wird die gesetzlich vorgegebene Zahl an Benennungen (mind. 5 Haushalte) aus WIM generiert. Diese Haushalte erhalten ein Wohnungsangebot. Die Reaktionen von Wohnungssuchenden und Verfügungsberechtigten laufen auf der Plattform zusammen. Die Wohnungsplattform löst somit nicht das Fachverfahren WIM ab, sondern setzt auf diesem auf. Es findet ein ständiger Datenaustausch über eine Schnittstelle statt. Damit diese beiden IT-Systeme miteinander kommunizieren können, sind Anpassungen in WIM erforderlich.

Die Weiterentwicklungen und Anpassungen im Fachverfahren WIM und auch die anstehende Einführung der Wohnungsplattform SOWON müssen nach der Programmierung von Fachkräften auf Umsetzbarkeit in der Anwendung und Fehler in der Programmierung getestet werden. Gerade die Tests tragen entscheidend zur Qualität des neuen Produktes bei und müssen umfassend angelegt sein. Die frühzeitige Fehlererkennung vermeidet spätere Probleme in der Anwendung und damit Frust und Ärger für Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitarbeitenden. Dafür werden erfahrene Kräfte aus den jeweiligen Fachbereichen benötigt. Bislang wurde das Personal aus dem laufenden Betrieb herausgelöst und deren Aufgaben durch andere Mitarbeitende aufgefangen. Aufgrund der geschilderten Fallzahlmehrungen haben Testphasen immer zu erheblichen Problemen im Arbeitsablauf geführt.

Für die Testphase zur Einführung SOWON sind eine Vielzahl von Sachverhalten und individuellen Konstellationen bei der Registrierung der Wohnungssuchenden als Testfall zu konzipieren. Nach der aktuellen Planung ist von folgender Anzahl und damit verbundenem Zeitaufwand auszugehen:

Testfälle	Komplexität	Zeitbedarf in Std.
175	niedrig	263
440	mittel	1.615
890	hoch	6.530
		<b>8.408</b>

Die Zahl der Testfälle entwickelt sich im Laufe der Testreihen, je nach gefundenen Fehlern. Ebenso beeinflussen prozessorientierte Tests, Regressionstests und die Testdatenpräparation die Zahl der Testfälle.

Die Komplexität berücksichtigt die Anzahl und Varianten der Prozessschritte, die Zahl der zu befüllenden Datenfelder aber auch die zu der reinen Testzeit zusätzlich anfallenden Fehlerdiskussionen, Teammeetings, Testfallerstellung und -datenpflege und die Projektsteuerung.

Zu den Prozessschritten mit niedriger Komplexität gehören in Bezug auf SOWON u.a. An- und Abmelden auf der Plattform, Beobachtungsliste erstellen und Interessensbekundung abgeben und zurückziehen. Mittlere Komplexität haben Zugang und Berechtigung der Nutzer und Nutzerverwalter anlegen und pflegen oder in WIM Wohnungsangebote freigeben und beenden oder die Vergabeart festlegen. Zu den Testfällen mit hoher Komplexität gehören alle die Bereiche, die mit Einführung der Plattform neu geschaffen werden und Schnittstellen zwischen SOWON und WIM erzeugen. Dazu gehört die Abgabe und Übertragung der Interessensbekundungen, die Erstellung der Auswahlliste anhand der Interessensbekundungen mit dem neukonzipierten Tausch des 5. Platzes, sowie die Möglichkeit der Sofortauswertungen für alle Fachbereiche, die Aktivierungsarbeit zu leisten haben (insbesondere die Bereiche, die mit Wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalten befasst sind). Eine ausführliche Übersicht der Testfälle liefert die Anlage zu diesem Beschluss.

Ausgehend von einer durchschnittlichen Arbeitszeit von 210 Tagen à 8 Stunden ergibt sich ein Bedarf von 5 VZÄ. In folgenden Bereichen sind dafür Stellen einzurichten:

Bereich	Anzahl	Einwertung	Zeitlicher Bedarf
Fachverfahrensbetreuung	2	A10/E9 Q3	Grundsätzlich dauerhaft. aufgrund der anstehenden Organisationsuntersuchung befristet bis Ende 2019
Registrierung/Vergabe	1	A10/E9 Q3	Ende 2019
Belegungssicherung	1	A10/E9 Q3	Ende 2019
Fachsteuerung	1	A12/E11 Q3	Ende 2019

Für die Testläufe ist der Einsatz erfahrener Kräfte von Nöten. Die Einrichtung spezieller Stellen ausschließlich dafür wäre inhaltlich nicht zielführend. Deshalb ist es notwendig, in den Fachbereichen die Kapazitäten so auszulegen, dass – in wechselnder personeller Zusammensetzung – Testläufe aufgefangen werden können.

Der Arbeitsaufwand in der Fachverfahrensbetreuung ist erheblich höher, da hier neben den sachlich inhaltlichen Tests, folgende zusätzliche Aufgaben anfallen:

- Konzeption der Testfälle (für jeden Testvorgang müssen Testfälle mit den verschiedensten Kombinationen – Haushaltsgröße, Einkommen, individuelle Besonderheiten und Berechtigungen usw. - konzipiert werden)
- Erstellen der Testfälle in ausreichender Zahl
- Testen von Seiteneffekten (Auswirkung von Änderungen auf andere Funktionen) wie
  - Bescheiderstellung (Registrierung, Ablehnung, Gebühr, Vergabestopp)
  - Einkommensberechnung
  - Benennung und Bestätigung für verschiedene Personengruppen
  - Datenmigration zwischen WIM und SOWON
- Dokumentation der Testergebnisse
- Überprüfung der geforderten Sicherheitsparameter
- Dokumente aktualisieren bzw. erneuern
- WIM-Mitteilungen neu definieren

Die beschriebenen Stellen-VZÄ im Bereich Registrierung/Vergabe, Fachsteuerung und Belegungssicherung sind für die Vor- und Nachbereitung sowie die Durchführung der Testphase SOWON für ca. ein Jahr erforderlich. Nach Einführung SOWON stehen die Phasen 2 und 3 des Projekts „Vergabe Neu“ an, die ebenfalls eine Reihe von Änderungen in WIM und SOWON hervorrufen und eine Mitarbeit bei der Anforderungsspezifikation, Fachkonzepterstellung und beim Testen erfordern. Der bisherige Zeitplan geht bis zum Ende des Jahres 2019, weshalb eine Fortführung der Stellen bis Ende 2019 wichtig und notwendig ist. Mit fortschreitender Detailplanung kann sich der Bedarf für weitere Projekte entwickeln und damit der Zeitplan ausgeweitet werden. Nach derzeitigem Stand können die Stellen bis Ende 2019 befristet werden.

Im Bereich der Fachverfahrensbetreuung haben die Erfahrungen aus WIM und anderen IT-Verfahren gezeigt, dass Testreihen mit Vorbereitung und tatsächlicher Testzeit aufgrund neuer Anforderungen und Releases zum Fachverfahren ein Dauerthema sind. Im Bereich der Weiterentwicklungen im Fachverfahren WIM gibt es bereits geplante Weiterentwicklungspakete, die ebenfalls konzipiert und anschließend getestet werden müssen (Sollstellung, Statistikpakete, EOZF). Dazu kommen noch nicht projektierte Anforderungen, die sich aus dem laufenden Betrieb in WIM ergeben haben, die Notwendigkeit Schulungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durchzuführen (inkl. Unterlagenerstellung) sowie die lfd. Mitwirkung bei der Weiterentwicklung des Fachverfahrens (Mitarbeit bei der Anforderungsspezifikation). Deshalb werden die Stellen in der Fachverfahrensbetreuung grundsätzlich dauerhaft benötigt. Um den Ergebnissen der geplanten Organisationsuntersuchung im Sozialreferat ('Optimierung der Schlüsselprozesse', Nr. 14-20 / V 00035 vom 15.07.2014) jedoch nicht vorzugreifen, werden die beiden Stellen der Fachverfahrensbetreuung ebenfalls bis Ende 2019 befristet.



## 5. Zusammenfassung der Stellenbedarfe

Vortrag - Ziffer/Seite/Abs.	Anzahl Stellen VZÄ	Einwertung	Aufgabengebiet	Kostenstelle/ Unterabschnitt 4030 Produkt 60.4.1.2
<b>Bedarf in 2014</b>	<b>22,9 (davon 8 befristet bis 12/2019)</b>			
2.2, S.6, Abs. 3	5	A9/E8 Q2	RV-Sachbearbeitung	KstSt 20332010
2.2, S.6, Abs. 4	2	A10/E9 Q3	RV-Gruppenleitung	KstSt 20332010
2.2, S.6, Abs. 5	1	A11/E10 Q3	RV/NAW-Gruppenleitung <i>Befristet bis Ende 2019</i>	KstSt 20332010
2.5, S.10, Abs. 3	4,8	A10/E9 Q3	RV/Prüf-Sachbearb.	KstSt 20332010
4, S.15, Abs. 4	1	A10/E9 Q3	RV/Prüf-Sachbearb. Test <i>Befristet bis Ende 2019</i>	KstSt 20332010
2.5, S.10, Abs. 4	1	A11/E10 Q3	RV/Prüf-Gruppenleitung	KstSt 20332010
2.3. S.7, Abs. 5,7	0,6	A9+Z/E9 Q2	RV/WF-Sachbearb.	KstSt 20332020
2.3. S.7, Abs. 5,7	1	A9+Z/E9 Q2	RV/WF-Sachbearb. <i>Befristet bis Ende 2019</i>	KstSt 20332020
2.3, S.8, Abs. 2	0,5	A9+Z/E9 Q2	RV/WF-Wohnheimbetreu- ung	KstSt 20332020
2.3, S.7, Abs. 6	1	A10/E9 Q3	RV/WF-Gruppenleitung <i>Befristet bis Ende 2019</i>	KstSt 20332010
2.6, S.12, Abs. 5	1	A8/E8 Q2	BF-Sachbearbeitung	KstSt 20335010
4, S.15, Abs. 4	1	A10/E9 Q3	BF-Sachbearbeitung Test <i>Befristet bis Ende 2019</i>	KstSt 20335010
4, S.15, Abs. 4	1	A12/E11 Q3	Fachsteuerung FSV Test <i>Befristet bis Ende 2019</i>	KstSt 20330020
4, S.15, Abs.4	2	A10/E9 Q3	Fachverfahrensbetr Test vorl. <i>befristet bis Ende 2019</i>	KstSt 20300009
<b>Bedarf in 2015</b>	<b>5,1</b>			
2.4, S.8, Abs. 3	1	A10/E9 Q3	Dispatcher für Woh- nungsplattform SOWON - RV/WF	KstSt 20332020
2.6, S.12, Abs. 5	1	A8/E8 Q2	BF-Sachbearbeitung	KstSt 20335010
2.2, S.6, Abs. 3	3,1	A9/E8 Q2	RV-Sachbearbeitung	KstSt 20332010

## 6. Finanzierung, Produkt 60 4.1.2 Vermittlung in dauerhaftes Wohnen

Die Finanzierung erfolgt aus dem Finanzmittelbestand.

## 7. Kosten

Die Sachkosten werden

- in 2014 für 22,9 VZÄ bzw. 23 Arbeitsplätze,
- in 2015 bis 2019 zzgl. 5,1 VZÄ entspricht 28 VZÄ und
- ab 2020 abzgl. der befrist. 8 VZÄ für 20 VZÄ errechnet.

	Dauerhaft ab 2020	Befristet 2015 bis 2019	Einmalig für 12/2014
<b>Summe zahlungswirksame Kosten *</b>	1.187.417,--	1.754.267,-- 2015 bis 2019	244.909,-- in 2014
davon:			
Personalauszahlungen	1.187.417,--	1.720.017,--	119.467,-- in 2014
Sachauszahlungen**		22.400,-- (konsumtiv) 11.850,-- (einmalig -investiv) in 2015	9.332,-- Personalentwicklung 61.600,-- 54.510,-- (investiv) in 2014
Transferauszahlungen		,--	,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente: davon neue Stellen Träger (VZÄ):	20	28	22,9
Nachrichtlich Investition			

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten und Rückstellungen u. a. für Pensionen) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden. Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entstehen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von 50 Prozent des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtrags Haushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

## **8. Eilbedürftigkeit**

Alle im Vortrag benannten Stellenmehrungen beziehen sich auf die Bedarfe in 2014 und 2015. Um die bereits vorhandenen Arbeitsaufträge erfüllen zu können, ist die Schaffung und Besetzung der Stellen so bald wie möglich einzuleiten. Die Behandlung der Vorlage in der nächsten Vollversammlung ist daher unumgänglich.

## **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

Das Personal- und Organisationsreferat hat eine Stellungnahme zum Beschluss abgegeben (s. Anlage 2).

Das Sozialreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

In der Stellungnahme führt das Personal- und Organisationsreferat aus, dass bezüglich der Stellen

- 1 VZÄ für eine Arbeitsgruppenleitung für die Neubauvergabe
- 1 VZÄ für eine Sachbearbeitung in der städt. Wohnungsfürsorge
- 1 VZÄ für eine Arbeitsgruppenleitung im Bereich der städt. Wohnungsfürsorge

nur einer befristeten Stellenzuschaltung zustimmen kann, da es sich um Aushilfsstellen handelt. Dieser Haltung kann das Sozialreferat zustimmen und hat die Beschlussvorlage dahingehend abgeändert, dass diese Stellen vorläufig bis Ende 2019 befristet werden.

Das Personal- und Organisationsreferat spricht sich auch bei den Stellenbedarfen

- 1 VZÄ Dispatcher
- 0,5 VZÄ Vergabe/Verwaltung von Wohnheimplätzen (Wohnungsfürsorge)

für eine Befristung aus, da es sich um neu einzurichtende Stellen handelt, deren Bedarf derzeit noch nicht mit Zahlenmaterial belegt werden kann.

Das Sozialreferat stimmt der geforderten Evaluierung des tatsächlichen Arbeitsanfalls zu, hält aber an dem Antrag nach unbefristeten Stellen fest.

Im Falle des Dispatchers wird durch die Einführung der Wohnungsplattform SOWON der Bedarf für die Aufgaben (2.4 im Vortrag der Referentin)

- Abgleich der gesendeten Wohnungsdaten mit den Daten der Wohnungsbestandsdatei
- Sicherung der Qualität und einheitlichen Darstellung des Wohnungsangebots auf der Plattform
- Wohnungen des Belegungsbindungsvertrags an beteiligte Stellen verteilen (städtische Dienstkräfte, Direktbelegung Wohnungslose bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte, sonstige Wohnungssuchende)
- Bearbeitung der Vermieterempfehlungen
- Freigabe der Wohnungen auf SOWON mit Festlegung der Sichtrechte

dauerhaft gegeben sein. Über SOWON wird eine Vielzahl von Wohnungen freigemeldet werden und den Wohnungssuchenden sichtbar gemacht werden. Fehler oder uneinheitliche Bearbeitung in der Wohnungsbeschreibung oder bei der Festlegung der Sichtrechte würden zu umfangreichen Nachbearbeitungen und Mißstimmung bei den Wohnungssuchenden führen.

Im Falle der 0,5 Stelle für die Wohnheimplätze (Wohnungsfürsorge) ist es ein besonderes Ziel des Personal- und Organisationsreferats diesen Bereich für die Personalgewinnung auszubauen. Für einen reibungslosen Ablauf sind entsprechende Personalressourcen dauerhaft notwendig.

Das Sozialreferat hält an dem Antrag auf unbefristet Stelleneinrichtung weiterhin fest, da die mit den Stellen verbundenen Aufgaben dauerhaft sind. Eine Befristung der Stellen, insbesondere ein 0,5 Stellenanteil (Wohnungsfürsorge) bedeutet in der Praxis, dass aufgrund der aktuellen schwierigen Personalgewinnungssituation eine Stellenbesetzung nahezu unmöglich ist.

Das Personal- und Organisationsreferat erkennt die prognostizierten Bedarfe ab 2015 für die Stellen

- 1 VZÄ für eine/n SB Belegungssicherung ab 2015
- 3,1 VZÄ für SB Vormerkung/ Wohnraumvergabe ab 2015
- 1 VZÄ für eine/n Arbeitsgruppenleiter/in im Bereich Registrierung/ Vergabe
- 0,4 VZÄ für die Sachbearbeitung in der städtischen Wohnungsfürsorge

nicht an, da die Prognosen nicht als gesicherte Datengrundlage herangezogen werden können.

Das zugrunde gelegte Datenmaterial zu den erwarteten Antragstellungen hat sich für das Jahr 2014 bereits weitgehend bestätigt. Die Wohnungsmarktsituation in München wird sich auch in den nächsten Jahren nicht entspannen und nicht zu stagnierenden oder gar rückläufigen Antragstellungen führen. Das Sozialreferat weist nochmals darauf hin, dass in den zugrunde gelegten Antragszahlen nur die Neu- und Wiederholungsanträge enthalten sind. Änderungsanträge (Einkommen, Atteste u.ä.) sind nicht eingerechnet, liegen aber bei rund 5.100 Anträgen pro Jahr.

Da es sich bei den vorstehenden Zahlen um Prognosen handelt, werden diese Stellen selbstverständlich erst und nur dann besetzt, wenn sich die Antragszahlen bestätigt haben. Nur wenn diese bereits eingerichteten Stellen zur Verfügung stehen kann zeitnah und bedarfsgerecht auch personell reagiert werden.

Dem Wegfall der beantragten Stellenanteile bzw. die Befristung der vom Personal- und Organisationsreferat vorgeschlagenen Stellen wird daher als nicht sinnvoll angesehen und würde nur zu unnötigem Verwaltungsaufwand (erneute Beschlussvorlage für Verlängerungen befristeter Stellen, Entfristungen und ggf. Stellenschaffungen) führen.

Im Zusammenhang mit dem beantragten Stellenbedarf verweisen wir auf die Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V13089 vom 18.12.2013 (Neuorganisation der Vergabe von geförderten und freifinanzierten Wohnungen). Hier wird nach Inbetriebnahme des Kundencenters bzw. einer sinnvollen Anlauf-/Einarbeitungszeit der Stellenbedarf im Zuge einer Personalbemessung überprüft.

Die Stadtkämmerei hat eine Stellungnahme zum Beschlussentwurf abgegeben (s. Anlage 3). Das Sozialreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Das Sozialreferat hat für das IT-Projekt SOWON (Nr. 08-14/V13089 vom 18.12.2013 Neuorganisation der Vergabe von geförderten und freifinanzierten Wohnungen) die für die Beschlussfassung erforderliche Wirtschaftlichkeitsberechnung (WiBe) erstellt. Bei der Darstellung des nicht monetären Nutzen wurde auch der Aspekt beleuchtet, dass Personalzuschal-

tungen vermieden werden könnten. Auf die Bewertung dieses nicht monetären Nutzens wurde bewusst verzichtet, „da zum Zeitpunkt der Beschlussvorlage eine solche Berechnung mit zu großen Unsicherheiten behaftet wäre“. Die weitere Konkretisierung des Projekts und die mittlerweile validen Daten bei der Antragstellung machen die Stellenzuschaltung erforderlich.

Darüberhinaus führt die Stadtkämmerei aus, dass „allenfalls eine Bereitstellung von Personalauszahlungs- und Sachmitteln für die vom Personal- und Organisationsreferat befürworteten Stellen sowie für die Personalentwicklungsmaßnahme (erfolgt)“.

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

## **II. Antrag der Referentin**

1. Dem bedarfsgerechten Ausbau der Stellen in der Sachbearbeitung Registrierung und Vergabe, der städtischen Wohnungsfürsorge, der Einkommensorientierten Zusatzförderung, der Fachsteuerung und der Fachverfahrensbetreuung wird zugestimmt. Das Produktkostenbudget des Produkts 60 4.1.2, Produktleistung 1, 2 und 6 erhöht sich in 2014 einmalig um 244.909,- € und befristet ab 2015 bis 2019 insgesamt um maximal 1.754.267,- € bzw. ab 2020 dauerhaft um 1.187.417,-- €.
2. Das Personal- und Organisationsreferat wird gebeten, im Benehmen mit dem Sozialreferat die in 2014/2015 zusätzlich erforderlichen 20 VZÄ (siehe Ziffer 5) dauerhaft sowie die 2014 - 2019 erforderlichen 8 VZÄ befristet einzurichten und die Stellenbesetzung in die Wege zu leiten.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Haushaltsjahr 2014 erforderlichen Haushaltsmittel einmalig im Rahmen des Nachtragshaushaltes 2014 i.H.v. bis zu 119.467,-- € entsprechend der tatsächlichen Besetzung bei den Ansätzen der Personalauszahlungen des Amtes für Wohnen und Migration, Kostenstellenknoten SO20330 (genaue Aufteilung siehe Ref.-Vortrag Ziffer 5), Unterabschnitt 4030, Produkt 60 4.1.2 anzumelden. Die Finanzierung erfolgt jeweils aus dem Finanzmittelbestand.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die ab dem Haushaltsjahr 2015 erforderlichen Haushaltsmittel befristet bis 31.12.2019 i.H.v. bis zu 1.720.017,-- €, sowie für 2020 i.H.v. bis zu 1.187.417,-- € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2015 entsprechend der tatsächlichen Besetzung bei den Ansätzen der Personalauszahlungen des Amtes für Wohnen und Migration, Kostenstellenknoten SO-20330 (genaue Aufteilung siehe Ref.-Vortrag Ziffer 5), Unterabschnitt 4030, Produkt 60 4.1.2 anzumelden. Die Finanzierung erfolgt jeweils aus dem Finanzmittelbestand.

3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2014 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Arbeitsplatzkosten in Höhe von maximal 56.037 € (davon lfd. Arbeitsplatzkosten 1.527 € und investive Arbeitsplatzkosten 54.510 €) auf dem Büroweg bei der Stadtkämmerei HA II/1 zu beantragen. Für die Jahre 2015 ff. wird das Sozialreferat beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel für die lfd. Arbeitsplatzkosten in Höhe von 22.400 € sowie die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel für die investiven Arbeitsplatzkosten in Höhe von 11.850 € (Kostenstellenknoten SO-20330 , Produkt 60 4.1.2 Vermittlung in dauerhaftes Wohnen, Finanzposition 4030.650.0000.8, 4030.935.9330.5) im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2015 ff. zusätzlich anzumelden.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2014 einmalig erforderlichen Haushaltsmittel für die IT-Kosten in Höhe von maximal 7.805 € auf dem Büroweg bei der Stadtkämmerei HA II/1 zu beantragen.

Die zahlungswirksame Erhöhung dient dem Rechnungsausgleich für bezogene IT-Leistungen an IT@M. Die Finanzierung erfolgt jeweils aus dem Finanzmittelbestand.

4. Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2014 einmalig für Personalentwicklungsmaßnahmen erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 61.600 € auf dem Büroweg bei der Stadtkämmerei HA II/1 (Kostenstellenknoten SO 20330 , Produkt 60 4.1.2 Vermittlung in dauerhaftes Wohnen, Finanzposition 4030.560.0000.9) zu beantragen (vgl. Ziffer 3 im Vortrag).
5. Die Beschlussfassung obliegt aufgrund der Eilbedürftigkeit nicht dem Finanzierungsmoratorium. Alle Stellenmehrungen beziehen sich auf die bereits vorhandenen Bedarfe in 2014 und 2015. Um die Stellen schnellstmöglich schaffen und besetzen zu können, ist die Behandlung der Vorlage in der nächsten Vollversammlung unumgänglich.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss** nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenografischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an die Stadtkämmerei**  
**an die Stadtkämmerei, HA II/11**  
**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 Personal- und Organisationsreferat**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An das Kommunalreferat**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**  
**An das Sozialreferat, S-Z-dIKA**  
**An den Gesamtpersonalrat**  
**An das Sozialreferat, S-Z-F/H (2 x)**  
**An das Sozialreferat, S-Z-P**  
**An das Sozialreferat, S-III-LG/PH**  
z. K.  
Am  
I.A.