

Erhöhung der personellen Ausstattung der Abteilung Wohnraumerhalt

Produkt 60 4.2.2 Wohnungsbestandssicherung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02082

Beschluss des Sozialausschusses vom 05.05.2015 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Diese Vorlage wurde bereits in den Sozialausschuss am 20.03.2015 eingebracht. Die Behandlung wurde in die heutige Sitzung vertagt. Die aufgeworfenen Fragen werden in der hiermit vorgelegten Ziffer 4 neu des Vortrages behandelt.

1. Aufgaben und personelle Ausstattung des Fachbereiches Bestandssicherung

In dem Fachbereich Wohnungsbestandssicherung (Abteilung Wohnraumerhalt, Amt für Wohnen und Migration im Sozialreferat) werden folgende Rechtsgebiete bearbeitet:

- Zweckentfremdungsrecht
- Erhaltungssatzungsrecht
- seit 01.03.2014: Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum (sog. „Umwandlungsverbot“)

Im Fachbereich werden Zweckentfremdungsverfahren (jährlich durchschnittlich 2.300 Wohneinheiten) und Erhaltungssatzungsverfahren (jährlich durchschnittlich 1.700 Wohneinheiten) bearbeitet. Hierzu verweist das Sozialreferat auch auf die jährliche Bekanntgabe der Zweckentfremdungszahlen im Sozialausschuss.

Außerdem kontrollieren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereiches jährlich knapp 20.000 Wohnungen auf illegale Zweckentfremdungen.

Dazu kommen Auflagenkontrollen (rund 2.000 Wohneinheiten jährlich), die Überwachung der öffentlich-rechtlichen Verträge, die Bestandteil erhaltungssatzungsrechtlicher Genehmigungen sind, und die Überwachung der Einhaltung der Verpflichtungen aus Abwendungserklärungen, die das Kommunalreferat im Rahmen der Vorkaufsrechtsverfahren abschließt.

Seit 01.03.2014 werden hier auch die Anträge auf Genehmigung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum bearbeitet (bisher betreffend circa 1.200 Wohneinheiten in 100 Anwesen).

Der Fachbereich arbeitete bisher mit 11 Zweier-Teams. Jedes Team ist zuständig für einen oder mehrere Stadtbezirke (je nach Fallzahlaufkommen), d.h. örtliche Zuständigkeiten.

Insgesamt (mit Führungskräften) bewältigte der Fachbereich seine Aufgaben bisher mit 27 Vollzeitäquivalenten.

Für die neue Aufgabe „Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum“ wurden 3,5 Stellen bewilligt (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 19.02.2014).

Diese Stellen sind inzwischen fast vollständig besetzt – allerdings übernahmen hier auch manche bereits vorhandenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die neue Aufgabe. Damit fehlt dieses Personal nun bei den anderen Aufgaben.

Mit einem weiteren Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 08.07.2014 wurden für den Fachbereich S-III-W/BS 5,5 weitere Stellen bewilligt, um den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung, insbesondere im Hinblick auf illegale Ferienwohnungsnutzungen intensivieren zu können.

Von diesen Stellen sind aktuell noch immer nicht alle besetzt, die inzwischen angekommenen neuen Kolleginnen und Kollegen werden derzeit eingearbeitet.

Seit 2013 erhöht sich die Anzahl der Erhaltungssatzungsgebiete in München stetig. Betroffen von den derzeit 17 Erhaltungssatzungsgebieten (Tendenz: steigend, eine weitere Satzung ist nach Auskunft des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in Vorbereitung) sind rund 193.000 Münchnerinnen und Münchner in 111.000 Wohnungen. Im Vergleich dazu: 2013 waren es noch 14 Erhaltungssatzungsgebiete (160.000 Einwohnerinnen und Einwohner in 94.000 Wohnungen).

Die im Fachbereich Wohnungsbestandssicherung zu bearbeitenden Fallzahlen erhöhten sich von Juni 2013 bis Juni 2014 um deutlich mehr als 25 %.

(Tatsächlich lagen die Zahlen in den ersten 6 Monaten um knapp 200 % über den Vorjahreszahlen; dies ist mit den großen Antragsmengen, die durch die GBW-Anwesen in dem neuen Erhaltungssatzungsgebiet „Hohenzollernstraße/Hohenzollernplatz“ verursacht wurden, zu erklären. Dies wird sich jedoch aller Voraussicht nach mittelfristig wieder relativieren).

Damit wird der Personalforderung nur die dem Proporz entsprechende Fallzahlsteigerung zugrunde gelegt. Dies löst einen Personalmehrbedarf von einer Stelle in QE 3 (A 9/10 bzw. E 9) aus.

2. Aufgaben und personelle Ausstattung der Bußgeldstelle

Seit der Einrichtung des Fachbereiches Ordnungswidrigkeiten zum 01.04.1992 ist die Bußgeldstelle des Amtes für Wohnen und Migration für die Durchführung aller Bußgeldverfahren im Bereich Wohnen zuständig.

Überwiegend wurden seit Bestehen der Bußgeldstelle Bußgeldverfahren aus dem Bereich Zweckentfremdung, Verstöße gegen die Erhaltungssatzung und § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) durchgeführt.

Aktuell ist die Bußgeldstelle mit 2,5 Stellen in QE3 (A12 Leitung und A11) besetzt.

2.1 Wohngeld – Ahndung von Verstößen

Seit Mitte 2010 bearbeitet die Bußgeldstelle des Amtes für Wohnen und Migration als Folge der Wohngeldnovelle 2009 zusätzlich verstärkt Bußgeldfälle aus dem Fachbereich Wohngeld.

Zum 01.01.2013 wurde als weitere Änderung des Wohngeldgesetzes (WoGG) zum „Schutz vor Missbrauch von Sozialleistungen und zur Vermeidung rechtswidriger Inanspruchnahme“ der automatisierte Datenabgleich unter Behörden gem. § 33 Abs. 2 WoGG eingeführt.

Dieser betrifft in erster Linie folgende Einkünfte:

- Leistungen nach SGB II oder SGB XII
- geringfügige Beschäftigungsverhältnisse
- Leistungen aus Renten- oder Unfallversicherungen
- Einkünfte aus Kapitalvermögen

Das zuständige Bayerische Staatsministerium des Inneren hat wiederholt darauf hingewiesen, dass es bei Verdacht einer Ordnungswidrigkeit oder der Straftat des Betruges großen Wert auf eine zeitnahe Einleitung entsprechender Verfahren legt.

Da es sich beim Vollzug des Wohngeldgesetzes um eine Pflichtaufgabe des übertragene Wirkungsbereiches handelt, ist das Ministerium weisungsbefugt.

Durch die Einführung des automatisierten Datenabgleiches hat sich die Zahl der jährlich zugeleiteten Fälle mehr als verdoppelt von 46 Fällen im Jahr 2012 auf 82 Fälle im Jahr 2013. Bis Ende Oktober 2014 wurden bisher weitere 78 Fälle neu zugeleitet. Ein weiterer zusätzlicher Anstieg der Fallzahlen um 60 % - 70 % (s. Produkt 4.1.3) wird durch die Wohngeldnovelle 2015 erwartet.

Von Januar bis Ende Oktober 2014 wurden insgesamt 94 Bußgeldverfahren nach dem Wohngeldgesetz abschließend bearbeitet. Dennoch mussten aufgrund der kurzen Verjährungsfristen (ein halbes Jahr bei fahrlässigem Verstoß) für Ordnungswidrigkeiten nach dem Wohngeldgesetz bereits Fälle wegen Verjährung eingestellt werden.

Aufgrund des Anstiegs der Fallzahlen wird eine zusätzliche Stelle in QE3 A 9/10 bzw. E 9 beantragt, um zu vermeiden, dass weitere Fälle verjähren.

2.2 Zweckentfremdungsrecht - Ahndung von Verstößen

Zusätzlich ist auch mit einem deutlichen Anstieg der Bußgeldverfahren wegen Verstößen gegen die Zweckentfremdungssatzung zu rechnen.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 08.07.2014 wurden im Amt für Wohnen und Migration, Fachbereich Wohnungsbestandssicherung 5,5 Stellen für die neue Aufgabe „Ferienwohnungen“ beschlossen.

Damit werden sich die Zweckentfremdungsverfahren signifikant erhöhen und damit in der Folge auch die zu verfolgenden Ordnungswidrigkeiten.

Für einen konsequenten Vollzug ist die schwerpunktmäßige und zügige Durchführung von Bußgeldverfahren bei aufgedeckten Ferienwohnungen erforderlich.

Für diese zusätzliche Aufgabe wird bei der Bußgeldstelle eine halbe Stelle in QE3 A 11 bzw. E 10 benötigt.

Aufgrund des Anstiegs der Fallzahlen aus dem Bereich Wohngeld und dem Bereich Zweckentfremdung besteht die Gefahr, dass ohne die personelle Aufstockung der Bußgeldstelle zahlreiche Fälle verjähren.

Intern wurde daher kurzfristig durch die vorläufige Abordnung einer erfahrenen Kollegin aus dem Fachbereich Bestandssicherung reagiert, dies ist jedoch keine langfristige Lösung, da deren Stelle nun ebenfalls vertreten werden muss.

3. Aufgaben und personelle Ausstattung des Fachbereiches Technik

Der Fachbereich Technik der Abteilung Wohnraumerhalt setzt sich aktuell aus fünf Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern (3 Teilzeitstellen, 2 Vollzeitstellen) und einer Fachbereichsleitung zusammen.

Entsprechend dem Fokus auf die zunehmende Wohnungsnot in München und den hiermit verbundenen Auswirkungen, wie steigende Miethöhen und der Verdrängungsgefahr

angestammter Bevölkerungskreise, ist seit dem Jahr 2013 eine markante Aufgabensteigerung zu verzeichnen.

Der Fachbereich erstellt bislang Gutachten zu folgenden Aufgabenschwerpunkten:

1. Zweckentfremdungssatzung nach § 3 Abs. 3 Nr. 5 in Verbindung mit § 10 der ZeS
2. Allgemein üblicher Wohnstandard in München im Rahmen des Erhaltungssatzungsvollzugs (§ 172 BauGB)
3. Mietpreisprüfung nach § 5 WiStG
4. Städtebauliche Beurteilungen zum Vorkaufsrecht der Stadt München

Das Jahr 2014 brachte zusätzlich neue und veränderte Aufgabengebiete:

5. Neu - „Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum“
6. Neu - seit Februar 2014, Änderungen im Vorkaufsrecht

Zu 5.: Der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum in Erhaltungssatzungsgebieten gilt seit 01.03.2014. Als Resultat sind Gutachten zusätzlich zu den bereits angeführten Aufgabenbereichen zu erstellen. Wie bekannt, ist in den letzten Jahren die Anzahl der Erhaltungssatzungsgebiete kontinuierlich gestiegen, ebenfalls wurden die Geltungsbereiche vergrößert.

Zu 6.: Aufgrund der Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses (Beschluss des Kommunalausschusses vom 06.02.2014) wurden die Kriterien zur Vorkaufsrechtsausübung geändert. Die Gutachten sind inhaltlich umfangreicher, anspruchsvoller und somit deutlich zeitaufwendiger. Die Anzahl der Gutachten erhöhte sich bereits im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr um 300 %. Von einer steigenden Tendenz ist weiterhin auszugehen.

In der Summe an komplett neuen und zusätzlich umfangreicheren Auftragsfeldern hat der Fachbereich Technik bereits jetzt, trotz größter Anstrengungen, sehr große Mühen das Aufgabenpensum zu bewältigen. Eine Entspannung ist absolut nicht in Sicht. Die Schaffung einer neuen Stelle in QE3, E12 für den Fachbereich Technik ist daher dringend notwendig.

4. Organisationsstruktur und Abläufe in der Abteilung Wohnraumerhalt

Die Abteilung Wohnraumerhalt besteht aus 4 Fachbereichen:

- a) Wohnungsbestandssicherung (S-III-W/BS)
zuständig für
den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung,
den Vollzug der Erhaltungssatzungen inclusive des „Umwandlungsverbotes“
- b) Bußgeldstelle (S-III-W/OWi)
- c) Technik (S-III-W/T)

- d) Mietberatungsstelle (S-III-W/M)
zuständig für Mietberatung, Mietspiegel, Mietpreisüberhöhung, Mieterbeirat

Der vorliegende Beschluss bezieht sich auf die Veränderung der Berechnungsgrundlagen (Erhöhung der Erhaltungssatzungsgebiete, neue Aufgaben für die Bußgeldstelle) für die Bereiche Erhaltungssatzungsvollzug inklusive „Umwandlungsverbot“, Ahndung von Ordnungswidrigkeiten und baufachliche Gutachtenerstellung.

Die mit dieser Vorlage geforderten Stellen sind dringend notwendig, um den (qualitativ und quantitativ) gestiegenen Anforderungen gerecht werden zu können:

- Die Anzahl der Erhaltungssatzungsgebiete hat sich deutlich erhöht – dies hat Auswirkungen auf den Erhaltungssatzungsvollzug inklusive des „Umwandlungsverbotes“, die Anzahl der zu erstellenden baufachlichen Stellungnahmen insbesondere im Rahmen der Vorkaufsrechtsprüfungen; darüber hinaus hat sich der Umfang der geforderten baufachlichen Stellungnahmen erhöht (s. Ziffern 1. und 3.).
- Die personelle Ausstattung der Bußgeldstelle reicht nicht aus, um die neue Aufgabe „Ahndung von Verstößen gegen das Wohngeldgesetz“ zu erfüllen; darüber hinaus soll die Ahndung von Verstößen gegen die Zweckentfremdungssatzung intensiviert werden.

Der Fachbereich Wohnungsbestandssicherung steht bereits seit einiger Zeit vor neuen Aufgabenstellungen und damit durchgreifenden Veränderungen.

Daher wurde der Stadtrat im letzten Jahr mehrfach mit der personellen Ausstattung des Fachbereiches befasst.

Vorher jedoch musste die Dienststelle mit der vorhandenen Personalausstattung mit den teilweise neuen Herausforderungen umgehen:

- im letzten Jahr musste das „Umwandlungsverbot“ (Einführung eines neuen Rechtsgebietes) aus dem Personalbestand geschultert werden – das Personal hierfür kam erst zum Jahresende!
- Eine Dienstkraft aus dem Personalbestand des Fachbereiches Wohnungsbestandssicherung (S-III-W/BS) musste darüber hinaus zur Bußgeldstelle abgeordnet werden, damit dort möglichst wenig Fälle verjähren. Diese Dienstkraft fehlt bei S-III-W/BS, wo neue Aufgaben angegangen werden müssen, neue Projekte in Gang gesetzt werden sollen, ect.
- Die vom Stadtrat bewilligten Stellen für Ferienwohnungen (VV vom 18.07.2015) sind immer noch nicht alle besetzt, bei den inzwischen angekommenen neuen Kolleginnen und Kollegen läuft aktuell die Einarbeitung

Dies hatte Auswirkungen auf die Erfolgszahlen des Fachbereiches in jeder Hinsicht. Aufgrund der neuen Aufgaben (und der zusätzlichen Schwierigkeit, dass das Baugesetzbuch beim Umwandlungsverbot eine Genehmigungsfiktion vorsieht) mussten klare Prioritäten gesetzt werden. Das Sozialreferat entschied sich selbstverständlich dafür, die neue Aufgabe „Umwandlungsverbot“ mit dem notwendigen Nachdruck zu verfolgen und, wenn irgend möglich, in keinem Fall zu riskieren, in die Genehmigungsfiktion zu laufen.

Diese Entscheidung ging (solange das zusätzlich notwendige Personal nicht vorhanden war) zu Lasten der präventiven Arbeit im Fachbereich S-III-W/BS.

Wenn die Personalausstattung der Abteilung Wohnraumerhalt vollständig und eingearbeitet sein wird, sind in dem Tätigkeitsgebiet „Zweckentfremdungsvollzug“ folgende organisatorischen Änderungen geplant:

Wir werden eine „Sondergruppe zur Verfolgung von Verstößen gegen die Zweckentfremdungssatzung durch illegale Ferienwohnungsnutzungen“ einrichten. Durch die Konzentration der Fälle bei einem „Spezialisten-Team“ erwarten wir mehr Durchgriff, auch im Hinblick auf einzelne Täter und auf das Herbeiführen von Gerichtsentscheidungen.

Die Arbeit dieser Projektgruppe kann dann zu gegebener Zeit (1-2 Jahre) evaluiert werden und die gemachten Erfahrungen in die weiteren Planungen mit einbezogen werden.

Die Vorbereitungen für die Installation dieser Sondergruppe laufen bereits seit Monaten. Wir hoffen, noch vor der Sommerpause beginnen zu können und planen eine Bekanntgabe einer ersten Evaluation im Stadtrat im Sommer 2016.

5. Finanzierung, Produkt 60 4.2.2, Wohnungsbestandssicherung

Die Finanzierung erfolgt aus dem Finanzmittelbestand.

Personalkosten für zusätzliche Arbeitsplätze

Für die Abteilung Wohnraumerhalt ergibt sich somit folgender zusätzlicher Personalbedarf:

Bestandssicherung	Einwertung	Anzahl	Personalkosten pro Jahr
Sachbearbeitung	E9	1	63.500 €
Bußgeldstelle			
Sachbearbeitung	E9	1	63,500 €
Sachbearbeitung	E10	0.5	36.565 €
Technik			
Sachbearbeitung	E12	1	85.650 €
Gesamt		3,5	249.215 €

6. Kosten

	dauerhaft	einmalig
Summe zahlungswirksame Kosten *	252.015,-- ab 2016	50.297,-- Nov./Dez. 2015
davon:		
Personalauszahlungen	249.215,--	41.535,--
Sachauszahlungen ** Erstausstattung und Sachkosten	2.800,--	8.295,-- 467,--
Transferauszahlungen	,--	,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente:	3,5	3,5
davon neue Stellen Träger (VZÄ):		
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. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Beschlussvorlage ist mit dem Personal- und Organisationsreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

- 1.** Dem bedarfsgerechten Ausbau der Stellen im Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt wird zugestimmt. Das Produktkostenbudget des Produktes 60 4.2.2 erhöht sich insgesamt um maximal 252.015 €. Der Betrag ist in voller Höhe zahlungswirksam.

2. Personalkosten

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

Das Sozialreferat wird beauftragt, die ab dem Haushaltsjahr 2015 erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen des Nachtragshaushalts 2015 einmalig bzw. im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2016 in Höhe von bis zu 249.215 € entsprechend der tatsächlichen Besetzung bei den Ansätzen der Personalauszahlungen beim Kostenstellenbereich des Sozialreferates SO20340, Amt für Wohnen und Migration, Unterabschnitt 4030, Produkt 60 4.2.2 Wohnungsbestandssicherung zusätzlich dauerhaft anzumelden.

Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung der Stelle mit einer Beamtin bzw. einem Beamten durch die Einbeziehung der erforderlichen Pensions- und Beihilferückstellungen ein zusätzlicher Personalaufwand (50 % des Jahresmittelbetrags).

3. Arbeitsplatzkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen dauerhaften und einmaligen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Arbeitsplatzkosten für die Jahre 2015 anteilig (9.112 €) - Ausnahme: Ersteinrichtungskosten - (8.295 €) und 2016 ff. (2.800 €) auf dem Büroweg bereitstellen zu lassen bzw. im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens budgeterhöhend zusätzlich anzumelden (lfd. Arbeitsplatzkosten in 2015 467 € und 2016 ff. 2.800 €: Finanzposition 4030.650.0000.8, investive Arbeitsplatzkosten in 2015 8.295 €: Finanzposition 4030.935.9330.5).

- 4.** Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen 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 Sozialreferat, S-III-M**
An die Frauengleichstellungsstelle
An das Sozialreferat, S-Z-F (2 x)
An das Sozialreferat, S-Z-P/LG
An das Sozialreferat, S-Z-dIKA
z.K.

Am

I.A.