

Telefon: 0 233-25200  
Telefax: 0 233-21238

**Kommunalreferat**  
Immobilienervice

**Personalbedarfe Kommunalreferat Immobilienervice Anmietung**

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2024 (ursprünglich KOMR-006)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11719**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.12.2023 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Eckdatenbeschluss (EDB) vom 26.07.2023 (Sitzungsvorlagen Nrn. 20-26 / V 09452 und 20-26 / V 10305)
<b>Inhalt</b>	Schaffung von 3,0 dringend erforderlichen zusätzlichen VZÄ (Stellendefizit) im Bereich Anmietung, Projekt- und Vertragssachbearbeitung
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Personalbedarf Anmietung Projekt- und Vertragssachbearbeitung (3,0 VZÄ, ursprünglich KOMR-006) - dauerhaft 211.150,- € (Personalkosten) - einmalig 6.000,- € (Ersteinrichtung Arbeitsplatz)
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Der Einrichtung der Stellen (3,0 VZÄ) für Projekt- und Vertragssachbearbeitung im Bereich Anmietung wird zugestimmt (ursprünglich KOMR-006).
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Eckdatenbeschluss 2024, Mittelbereitstellung, Anmietung, Immobilienervice, Kommunalreferat
<b>Ortsangabe</b>	München stadtweit

## **Personalbedarfe Kommunalreferat Immobilienervice Anmietung**

### **Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2024 (ursprünglich KOMR-006)**

#### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11719**

#### 2 Anlagen:

1. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 23.11.2023
2. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats vom 20.11.2023

#### **Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.12.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

#### **1. Anlass**

Die Eckdaten zum Haushaltsentwurf 2024 wurden in der Vollversammlung des Stadtrats vom 26.07.2023 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 09452 und Nr. 20-26 / V 10305) im Eckdatenbeschluss (EDB) festgelegt. Darin wurde die nachfolgende Anmeldung für das Kommunalreferat (KR) – Immobilienervice (IS) **anerkannt:**

- Personalbedarf (3,0 VZÄ) Projekt- und Vertragssachbearbeitung (Stellendefizit) im Bereich Anmietung (AM) (ursprünglich KOMR-006).

#### **2. Personalbedarf Projekt- und Vertragssachbearbeitung (Stellendefizit) im Bereich Anmietung (ursprünglich KOMR-006)**

Die Raumbedarfsdeckung durch Fremdobjekte und deren Mietvertragsverwaltung erfolgt durch den Anmietbereich bei KR-IS. Die benötigten Räume und Flächen werden zentral für die gesamte Stadtverwaltung sowohl für Pflichtaufgaben als auch für freiwillige Aufga-

ben angemietet. Nachdem die Stadt nur wenig eigene Flächen für die Stadtverwaltung zur Verfügung stellen kann, ist der Bedarf an Fremdobjekten nach wie vor hoch. Insbesondere in Krisensituationen wie z.B. die Flüchtlingskrise und auch die Corona-Pandemie lassen sich Raumbedarfe fast ausschließlich nur über Fremdobjekte lösen, da hier stets schnell gehandelt werden muss. Dabei werden die Anforderungen der Anmietung in dem schon seit Jahren bestehenden Vermietermarkt in München immer größer.

## **2.1 Begründung für den zusätzlichen (dauerhaften) Stellenbedarf; Unabweisbarkeit**

Die Anmietzahlen sind entsprechend dem ungebremsten Wachstum der Stadtverwaltung und deren hohen kulturellen und sozialen Engagement der letzten zehn Jahre - unabhängig vom Münchner Facility Management (mfm) – stetig gestiegen. Ohne Berücksichtigung der Anmietungen für Flüchtlinge und Wohnungslose (hierfür gab es Personalzuschaltungen) sind die Anmietungsflächen in den letzten zehn Jahren um rd. 500.000 m<sup>2</sup> auf fast 900.000 m<sup>2</sup> gestiegen. Aufgrund der akuten Überlastungssituation im Anmietbereich wurde bereits 2021 eine Stellenbemessung durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für den gesamten Anmietbereich (ohne Anordnungsmanagement) ein Personalbedarf von 16,0 VZÄ besteht. Abzüglich des bestehenden Personals von 11,0 VZÄ ergibt sich somit ein ungedeckter Mehrbedarf von 5,0 VZÄ. Zudem wurde errechnet, dass bei einer Neuankmietung von jeweils 62.145 m<sup>2</sup> eine Stelle (1,0 VZÄ) beim Anmietbereich notwendig wäre. Aufgrund der Entwicklungen im Anmietgeschäft und der hierbei dringenden Personalbedarfe wird daher zusätzliches Personal beantragt.

Personalbedarf: 3,0 VZÄ (geplanter Stellenwert: 1 x BesGr. A12 und 2 x BesGr. A11).

Mit Blick auf das bestehende Stellendefizit von 5,0 VZÄ und um zumindest eine partielle Entlastung bei IS-AM zu erreichen, ist der hier formulierte Personalbedarf **unabweisbar**.

## **2.2 Zusätzlicher Büroraumbedarf**

Durch die beantragten Stellen wird Flächenbedarf ausgelöst. Der Arbeitsplatzbedarf kann in den bereits zugewiesenen Flächen am Standort Denisstr. 2 dauerhaft untergebracht werden. Es wird daher kein zusätzlicher Büroraumbedarf angemeldet.

## **2.3 Finanzielle Abwicklung**

Die zum EDB 2024 angemeldete Ausweitung (ursprünglich KOMR-006) wurde vom Stadtrat **anerkannt**. Dies jedoch mit der Maßgabe, dass die Finanzierung der Personalkosten im Haushaltsjahr 2024 aus dem Referatsbudget zu erfolgen hat. Für die Haushaltsjahre 2025 ff. erfolgt die Finanzierung im Rahmen der regulären Haushaltsplanungen. Aufgrund der Berücksichtigung der aktuellen Jahresmittelbeträge ergibt sich gegenüber dem EDB, der auf pauschalen Beträgen basiert, eine betragsmäßige Differenz.

## 2.4 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft ab 2024	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	211.150,- €	6.000,- € in 2024	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	208.750,- €		
Abt. Immobilienservice (Produkt 34111720)			
1,0 VZÄ (BesGr. A 12)	74.310,- €		
2,0 VZÄ (BesGr. A 11)	134.440,- €		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			
• lfd. Arbeitsplatzkosten	2.400,- €		
• Ersteinrichtung Arbeitsplatz		6.000 €	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	3,0		

\* 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 einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene 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.

### 3. Entscheidungsvorschlag

Der Einrichtung von 3,0 VZÄ im KR-IS, Bereich Anmietung wird zugestimmt

### 4. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei (SKA) und dem Personal- und Organisationsreferat (POR) abgestimmt. SKA und POR haben der Beschlussvorlage zugestimmt. Die Stellungnahmen sind beigefügt (Anlagen 1 und 2).

### 5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## 6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## 7. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die Stellungnahmen der SKA und des POR noch nicht vorlagen.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da die Einrichtung der beantragten Stellen noch im Rahmen der Beschlussfassung zum Haushalt 2024 entschieden werden muss.

## 8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil über die Stellenschaffungen und deren Finanzierung mit der Beschlussvorlage endgültig entschieden wird.

## II. Antrag der Referentin

1. Die dargestellte Stellenausweitung entspricht den im Eckdatenbeschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 26.07.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09452 abgestimmten und anerkannten Bedarfen.

Im Beamten- und Arbeitnehmerstellenplan des Kommunalreferates werden mit Wirkung vom 20.12.2023 drei Stellen (3,0 VZÄ) geschaffen.

Das Kommunalreferat wird beauftragt, die dauerhafte Einrichtung von drei Stellen (3,0 VZÄ) für die Anmietung, Vertrags- und Projektsachbearbeitung sowie deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Die Finanzierung erfolgt im Haushaltsjahr 2024 aus dem Referatsbudget. Für die Haushaltsjahre 2025 ff. erfolgt die Finanzierung im Rahmen der regulären Haushaltsplanungen. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamt\_innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen i.H.v. bis 40 % des Jahresmittelbetrages.

Zudem wird das Kommunalreferat beauftragt, die ab dem Jahr 2025 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die laufenden Arbeitsplatzkosten im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2025 ff. i.H.v. 2.400,- €/Jahr bei der Stadtkämmerei anzumelden. Die Finanzierung der Ersteinrichtung der Arbeitsplätze erfolgt im Haushaltsjahr 2024 aus dem Referatsbudget des Kommunalreferates.

2. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice - Leitung

### Kommunalreferat

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

II. An  
Kommunalreferat GL1  
Kommunalreferat GL2  
Kommunalreferat IS-KD-AM  
Kommunalreferat IS-ZA  
Personal- und Organisationsreferat  
z.K.

Am \_\_\_\_\_