

Wohnberatung und Wohnungsanpassung im Kompetenzzentrum barrierefreies Wohnen zu Hause, Festlegung eines Stellenplanes

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17463

Beschluss des Sozialausschusses vom 13.11.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Fortführung des Zuschussprojektes Kompetenzzentrum barrierefreies Wohnen zu Hause des Vereins Stadteilarbeit e. V. in enger Kooperation mit dem Landratsamt München
Inhalt	Vertiefung der Zusammenarbeit mit dem Landratsamt München für das gemeinsam geförderte Projekt Abstimmung und Festlegung eines Stellenplans als Bestandteil des Kosten- und Finanzierungsplanes Information zur Mietsituation
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Den dargestellten Stellenplänen ab 2026 wird zugestimmt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Kompetenzzentrum Wohnberatung und Wohnungsanpassung
Ortsangabe	-/-

Wohnberatung und Wohnungsanpassung im Kompetenzzentrum barrierefreies Wohnen zu Hause, Festlegung eines Stellenplanes

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17463

Beschluss des Sozialausschusses vom 13.11.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Zusammenfassung

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 01.12.2005 (Sitzungsvorlage 02-08 / V 06705) hat der Stadtrat der Neukonzeption der Wohnberatung und Wohnungsanpassung in München zugestimmt. Die Schaffung eines Kompetenzzentrums für barrierefreies Wohnen zu Hause wurde mit Beschlüssen des Sozialausschusses vom 19.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11827) und 26.09.2019 (Sitzungsvorlage 14-20 / V 16065) beschlossen.

Mit dieser Sitzungsvorlage wird dem Stadtrat ein in Zusammenarbeit mit dem Landkreis München und dem Verein Stadtteilarbeit e. V. abgestimmter Stellenplan als Bestandteil des Kosten- und Finanzierungsplans zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Ausgangslage

In München leben derzeit über 1,6 Millionen Menschen, davon sind rund 272.000 Menschen 65 Jahre oder älter. Mit den Herausforderungen des demografischen Wandels wächst der Bedarf an Infrastruktur im Bereich Wohnen im Alter und bei Behinderung in München und Umgebung. Jedoch leben viele ältere Menschen in der Landeshauptstadt München nicht in altersgerechten oder gar barrierefreien Wohnungen.

Der Verein Stadtteilarbeit e. V. unterstützt mit der Beratungsstelle Wohnen ältere, kranke und behinderte Menschen dabei, Möglichkeiten zu erschließen, so lange wie möglich in der angestammten Wohnung zu leben. Das Kompetenzzentrum ist eine Reaktion auf den demografischen und sozialen Wandel, es unterstützt die bisherigen Initiativen und Leistungen der Landeshauptstadt München (Beratungsangebote sozialer Dienstleister, Broschüren, Facharbeitskreise, Fachgremien) zum Thema Wohnen im Alter und bei Behinderung. Es profiliert und stärkt das soziale Engagement der Stadt mit den Fokussen „Erhalt der eigenen Häuslichkeit“, „Barrierefreiheit“ und „Lebensqualität im Alter“. Es stärkt den präventiven Ansatz der vielfältigen Bemühungen der kommunalen Altenhilfe, stationäre Unterbringungen zu vermeiden, Gesundheitsangebote für Ältere zu fördern und einen Beitrag zur Unfallprävention zu leisten.

Speziell in München, mit der bekannt schwierigen Wohnraumsituation, ist die Beratung zu barrierefreiem Umbau ein ganz wesentlicher Aspekt, um die älteren – oft mobilitätseingeschränkten – Bürger*innen bei den o. g. Themen zu unterstützen.

Der Verein Stadtteilarbeit e. V. hat für die Arbeit des Kompetenzzentrums und die benötigte Ausstellungsfläche die Räumlichkeiten am Standort Konrad-Zuse-Platz 2-12 angemietet.

3. Leistungsspektrum des Kompetenzzentrums ¹

Zu den wichtigsten Aufgaben zählen die spezialisierte Wohnberatung, Schulungen von Multiplikatoren, Öffentlichkeitsarbeit und die Finanzierung von Wohnraumanpassungen. Die Besucherstatistik zeigt, dass im Jahr 2024 263 Einzelpersonen (188 Besucher mit Wohnsitz LHM) und 1.140 Gruppen (848 Gruppen aus der LHM) die Dauerausstellung besucht haben, die kostenfrei angeboten wird. Zur Wohnberatung gibt es weiterhin eine hohe Nachfrage und besonders die Gruppenführungen für Bürger*innen und Fachkräfte sind gestiegen. Das Einzugsgebiet ist groß, der größte Anteil der Besucher kommt aus der LHM und dem Landkreis München. Aber auch Besucher*innen aus anderen bayerischen Landkreisen nutzen das Angebot. Es finden auch Schulungen statt, dies sind u.a. zertifizierte Schulungen zum „Wohnberater“ für ältere Menschen und Menschen mit Teilhabe-einschränkungen.

Die zur Verfügung stehenden 90.000 Euro für Einzelzuwendungen an Münchner Bürger*innen (Kommunales Zuwendungsprogramm Wohnungsanpassung) konnten an zehn Bürger*innen ausgereicht werden. Insgesamt werden aufgrund der Kostensteigerungen bei Handwerksfirmen vermehrt kleinere Umbaulösungen oder nur eine Versorgung mit Hilfsmitteln von den Klient*innen in Anspruch genommen.

Der Schwerpunkt der Arbeitstätigkeit im Jahr 2024 lag auf dem Auf- und Ausbau von Kooperationen mit unterschiedlichen Institutionen aus dem Bildungsbereich. Das zeigt sich darin, dass viele Pflegeschulen den Besuch der Ausstellung als einen festen Bestandteil im Ausbildungsprogramm aufgenommen haben und auch z. B. Studierende der TH Rosenheim die Ausstellung besuchten.

4. Kosten- und Finanzierungsplan

Der Projektansatz für das Kompetenzzentrum wurde zuletzt mit der Zuschussnehmerdatei 2025 des Amtes für Soziale Sicherung vom Stadtrat beschlossen. Die Gesamtförderung des Sozialreferates beträgt im Jahr 2025 insgesamt 1.219.222 Euro. Die hauptsächlichen Kostenfaktoren des Projektes sind hierbei die Personal- und Mietkosten. In Kooperation mit dem Landratsamt München, verbunden mit gemeinsamen Terminen, konnte sich in Zusammenarbeit mit dem Verein Stadtteilarbeit e. V. ab dem Jahr 2026 auf einen gemeinsamen Kosten- und Finanzierungsplan im bisherigen Finanzrahmen verständigt werden.

Die Fördersumme des Landkreises München wird im Jahr 2026 – wie auch schon im Jahr 2025 – insgesamt 439.294 Euro betragen. Das Kompetenzzentrum wird damit in etwa zu 70 % von der Landeshauptstadt München und zu 25 % vom Landkreis München finanziert.

Weitere Förderungen bestehen durch das Projekt THEA mobil (Gesundheitsreferat) mit rund 2,5 % und seit 2023 eine 25 h Stelle mit Sachkosten inklusive Miete für die digitale Wohnberatung Bayern (<https://digitale-wohnberatung.bayern>), finanziert durch das Bayerische Sozialministerium.

5. Stellenpläne

Die folgenden Stellenpläne sind final mit dem Verein Stadtteilarbeit e. V. und dem Landkreis München abgestimmt.

¹ Die erhobenen Zahlen stammen aus dem Sachbericht 2024 des Vereins für Stadtteilarbeit e.V.

5.1 Stellenplan der LHM / Sozialreferat

In den Beschlüssen vom 19.06.2018 (Sitzungsvorlage 14-20 / V 11827) und 26.09.2019 (Sitzungsvorlage 14-20 / V 16065) sind Stellen für Architekt*innen, Hausmeisterei und Reinigung sowie geringfügig Beschäftigte beschlossen worden. Neu hinzugekommen sind Wohnberatungsstellen für Sozialpädagog*innen ohne Beschlussgrundlage. Die Eingruppierung wurde im Jahr 2024 vom Personal- und Organisationsreferat (POR-S1/61) überprüft und anhand der Tätigkeiten in der vertraglich vereinbarten Leistungsbeschreibung in S 11b TVöD festgelegt. Mit dem Antrag Nr. 20-26 / A 03973 der SPD/Volt-Fraktion vom 06.07.2023 und dem Beschluss zur Höhergruppierung in den Alten- und Service-Zentren und den weiteren Einrichtungen in der offenen Altenhilfe (Sitzungsvorlage 20-26 / V 14051 vom 17.10.2024) werden auch diese Stellen der Sozialpädagog*innen in S12 TVöD bezuschusst.

Ab dem Finanzierungszeitraum 2026-2028 wird dem Stadtrat folgender vom Sozialreferat geförderter Stellenplan vorgeschlagen:

Funktion	Berufsbezeichnung	TVöD	VZÄ	Wochenstunden
Leitungskraft	Architekt*in/Sozialpädagog*in	E13	0,79	31
Projektmanagement	Kfm. Ausbildung	E12	0,51	20
Teamleitung	Architekt*in	E11	0,58	22,5
Wohnberatung	Sozialpädagog*in	S12	3,21	125
Wohnberatung	Architekt*in	E10	1,64	64
Verwaltung	Verwaltung	E6	0,87	34

5.2 Gemeinsamer Stellenplan der LHM/Sozialreferat und dem LRA München

Zur Veranschaulichung eines Überblicks über das Gesamtprojekt wird zur Vollständigkeit auch der gemeinsam von der Landeshauptstadt München und dem Landkreis München geförderte Stellenplan vorgestellt:

Funktion	Berufsbezeichnung	TVöD	VZÄ	Wochenstunden
Leitungskraft	Architekt*in/Sozialpädagog*in	E13	1,00	39
Projektmanagement	Kfm. Ausbildung	E12	0,64	25
Teamleitung	Architekt*in	E11	0,77	30
Wohnberatung	Sozialpädagog*in	S12	4,10	160
Wohnberatung	Architekt*in	E10	2,86	111,5
Verwaltung	Verwaltung	E6	1,03	40

5.3 Stellenplan während der Haushaltskonsolidierung

Für den Budgetzeitraum 2026-2028 bleibt in Absprache mit dem Verein für Stadtteilarbeit e. V. als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung eine derzeit unbesetzte Teilzeitstelle frei. Durch die Freihaltung von insgesamt 21 Wochenstunden ist es dem Verein möglich, einen ausgeglichenen Kosten- und Finanzierungsplan aufzustellen.

Bei der Wohnberatung reduzieren sich damit die 3,21 VZÄ Sozialpädagogik auf 2,66 VZÄ. Abweichend zum unter 4.1 aufgeführten Stellenplan wird dem Stadtrat deshalb für den Finanzierungszeitraum 2026-2028 folgender vom Sozialreferat geförderter Stellenplan vorgeschlagen:

Funktion	Berufsbezeichnung	TVöD	VZÄ	Wochenstunden
Leitungskraft	Architekt*in/Sozialpädagog*in	E13	0,79	31
Projektmanagement	Kfm. Ausbildung	E12	0,51	20
Teamleitung	Architekt*in	E11	0,58	22,5
Wohnberatung	Sozialpädagog*in	S12	2,66	104
Wohnberatung	Architekt*in	E10	1,64	64
Verwaltung	Verwaltung	E6	0,87	34

Für die Folgejahre wird eine Stellenbesetzung, wie unter 4.1 dargestellt, anvisiert. Eine Entscheidung hierüber ist aber abhängig von der weiteren Haushaltslage bei der Landeshauptstadt München und wird in den Verhandlungen zur Fortschreibung der Finanzierung ab dem Jahr 2029 gemeinsam mit dem Träger abgestimmt.

6. Mietsituation

Bei dem Mietvertrag handelt es sich um einen Indexmietvertrag, mit jährlichen Kostensteigerungen. Die Mietkosten bzw. die Gesamtfläche im Gebäude des Konrad-Zuse-Platzes 2 - 12 sind hoch, das Landratsamt München möchte einen Alternativplan nach Auslaufen des Mietvertrages im Jahr 2030.

Die Aufforderung Untermieter*innen für Teile der Fläche zur Kostendeckung zu akquirieren (vgl. hierzu Sitzungsvorlage 14-20 / V 16065), konnte nicht umgesetzt werden. Der Grund liegt laut Träger in der Aufteilung der Räumlichkeiten inklusive Ausstellungsfläche und des Konzeptes der Open Space Bereiche mit Arbeitsinseln und somit keinen fest zugeordneten Arbeitsplätzen.

Aufgrund der Haushaltslage wird der aktuelle Indexmietvertrag vom Landratsamt München und von der Landeshauptstadt München kritisch gesehen.

Mit einer entsprechenden Aussicht auf Senkung der tatsächlichen Raumkosten wäre es für das Landratsamt einfacher, die Weiterfinanzierung sowohl vor dem Sozial- als auch vor dem Kreisausschuss zu begründen. Sollte das Landratsamt München die Finanzierung beenden, ist das Kompetenzzentrum in seiner Existenz gefährdet.

7. Entscheidungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, den Stellenplan, wie unter 4.1 dargestellt, für das Zuschussprojekt Kompetenzzentrum barrierefreies Wohnen zu Hause grundsätzlich zu beschließen. Aufgrund der aktuellen Haushaltssituation soll für den Finanzierungszeitraum 2026-2028 abweichend der reduzierte Stellenplan, wie unter 4.3 dargestellt, für die Aufstellung des Kosten- und Finanzierungsplans zugrunde gelegt werden. Ob ab dem Jahr 2029 die Stellenreduzierung aufgehoben werden kann, ist abhängig von der Haushaltssituation bei der Landeshauptstadt München. Die im Haushalt bereits dauerhaft vorhandenen Zuschussmittel bleiben daher unverändert.

8. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Hübner, die Stadtkämmerei, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat und die Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat stimmt dem Stellenplan, wie unter 4.1 dargestellt, zu. Für den Finanzierungszeitraum 2026-2028 soll abweichend der reduzierte Stellenplan, wie unter 4.3 dargestellt, für die Aufstellung des Kosten- und Finanzierungsplans zugrunde gelegt werden.
2. Der Stadtrat nimmt die Sachverhaltsdarstellung zur aktuellen Mietsituation für die Räumlichkeiten am Standort Konrad-Zuse-Platz 2-12 zur Kenntnis.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.**

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
z. K.

Am