

fon: 0 233-22755
 0 233-25098
 fax: 0 233-28078

Zweitschrift

(...f...x)

(+1x DokuEx.für
 Steno.Sitzungsdienst)

S	R	EA	WA	zw	SG
	Planungsreferat				SG 1
S1	08. Jan. 2014				SG 2
Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen sowie dauerhaft sichern					SG 3

Antrag Nr. 08-14 / A 04209 von Herrn StR Alexander Reissl,
 Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Claudia Tausend,
 Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Irene Schmitt,
 Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Gülseren Demirel,
 Frau StRin Sabine Nallinger, Frau StRin Anja Berger,
 Herrn StR Paul Bickelbacher, Herrn StR Horbert Danner,
 Frau StRin Lydia Dietrich, Frau StRin Jutta Koller,
 Frau StRin Sabine Krieger
 vom 30.04.2013

Berücksichtigung von Beschäftigten in Mangelberufen/nachgefragten Sozialberufen in
 den städtischen Wohnungsförderprogrammen

Antrag Nr. 08-14 / A 04557 von Herrn StR Josef Schmid
 vom 08.08.2013

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 13430

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag von Stadträtinnen und Stadträten der SPD-Fraktion sowie der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa Liste zum Thema „Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen sowie dauerhaft sichern“ und Antrag von Herrn Stadtrat Josef Schmid zum Thema „Berücksichtigung von Beschäftigten in Mangelberufen/nachgefragten Sozialberufen in den städtischen Wohnungsförderprogrammen“
Inhalte	Darstellung der Ausgangslage, der bisherigen Maßnahmen im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge, des derzeitigen Bedarfs sowie der Ansatzpunkte zur Schaffung und Sicherung von Wohnraum, auch für Mangel- und Sozialberufe außerhalb der städtischen Wohnungsfürsorge. Erläuterung des weiteren Vorgehens.

A 08

Referat für Stadtplanung
 und Bauordnung
 Stadtсанierung
 und Wohnungsbau
 PLAN-HAIII-11

Übereinstimmung mit
 Original geprüft

Am 18. DEZ. 2013
 D-II-V3
 Stenografischer Dienst

100 000 000 000 000 000
100 000 000 000 000 000

100 000 000 000 000 000	100 000 000 000 000 000
100 000 000 000 000 000	100 000 000 000 000 000
100 000 000 000 000 000	100 000 000 000 000 000

Entscheidungsvorschlag	Kenntnisnahme des Vortrags der Referentin Beschlussfassung zu den Stadtratsanträgen Geschäftsordnungsgemäße Behandlung der Anträge Nrn. 08-14 / A 04209 und 08-14 / A 04557.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Wohnraumversorgung für städtische Dienstkräfte und Beschäftigte in Mangelberufen / nachgefragten Sozialberufen

fon: 0 233-22755
0 233-25098
fax: 0 233-28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-11

**Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum
für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
schaffen sowie dauerhaft sichern**

Antrag Nr. 08-14 / A 04209 von Herrn StR Alexander Reisel,
Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Claudia Tausend,
Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Irene Schmitt,
Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Gülseren Demirel,
Frau StRin Sabine Nallinger, Frau StRin Anja Berger,
Herrn StR Paul Bickelbacher, Herrn StR Herbert Danner,
Frau StRin Lydia Dietrich, Frau StRin Jutta Koller,
Frau StRin Sabine Krieger
vom 30.04.2013

**Berücksichtigung von Beschäftigten in Mangelberufen/nachgefragten Sozialberufen in
den städtischen Wohnungsförderprogrammen**
Antrag Nr. 08-14 / A 04557 von Herrn StR Josef Schmid
vom 08.08.2013

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 13430

Vorblatt zur Beschlussvorlage der Vollversammlung vom 18.12.2013
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vortrag der Referentin	1
1. Ausgangslage	2
2. Bisherige Maßnahmen im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge und derzeitiger Bedarf	3
3. Ansatzpunkte zur Schaffung und Sicherung von Wohnraum	6
4. Weiteres Vorgehen	11
Antrag der Referentin	12
Beschluss	13

fon: 0 233-22755
0 233-25098
fax: 0 233-28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-11

**Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum
für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
schaffen sowie dauerhaft sichern**

Antrag Nr. 08-14 / A 04209 von Herrn StR Alexander Reissl,
Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Claudia Tausend,
Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Irene Schmitt,
Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Gülseren Demirel,
Frau StRin Sabine Nallinger, Frau StRin Anja Berger,
Herrn StR Paul Bickelbacher, Herrn StR Herbert Danner,
Frau StRin Lydia Dietrich, Frau StRin Jutta Koller,
Frau StRin Sabine Krieger
vom 30.04.2013

**Berücksichtigung von Beschäftigten in Mangelberufen/nachgefragten Sozialberufen in
den städtischen Wohnungsförderprogrammen**

Antrag Nr. 08-14 / A 04557 von Herrn StR Josef Schmid
vom 08.08.2013

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 13430

§ 4 Ziffer 9 b GeschO

Anlagen:

1. Antrag Nr. 08-14/A 04209
2. Antrag Nr. 08-14/A 04557

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadträtinnen und Stadträte der SPD-Stadtratsfraktion (Herr Alexander Reissl, Herr Andreas Lotte, Frau Claudia Tausend, Herr Christian Amlong, Frau Irene Schmitt, Frau Beatrix Zurek) sowie der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa Liste (Frau Gülseren Demirel, Frau Sabine Nallinger, Frau Anja Berger, Herr Paul Bickelbacher, Herr Herbert Danner, Frau Lydia Dietrich, Frau Jutta Koller und Frau Sabine Krieger) haben am 30.04.2013 den anliegenden Antrag Nr. 08-14/A 04209 (Anlage 1) gestellt.

Mit Schreiben vom 06.09.2013 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung um Terminverlängerung gebeten. Diese wurde gewährt.

Ferner hat Herr Stadtrat Josef Schmid den anliegenden Antrag Nr. 08-14 / A 04557 (Anlage 2) gestellt. Mit Schreiben vom 27.09.2013 wurde auch hier um Terminverlängerung gebeten. Diese wurde mit Einschränkung gewährt.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Ziffer 9 b) der Geschäftsordnung des Stadtrates.

Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage ist u.a. die Nutzbarmachung zweier derzeit leerstehender Anwesen (Thierschstraße 10 und Wagnerstraße 3) als Pilotprojekte (siehe Ziffer 3.2 des Vortrages) für das vorgesehene und im Vortrag dieses Beschlusses ausführlich dargestellte Programm zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für städtische Beschäftigte.

Eine direkte Befassung der Vollversammlung ohne Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung war daher insbesondere auch aufgrund des engen Sachzusammenhangs mit der ebenfalls in heutiger Sitzung eingebrachten Beschlussvorlage „Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München“ erforderlich, um so die Möglichkeit zu schaffen, die beiden o.g. Anwesen zügig einer Bebauung zuzuführen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt zu den den beiden Stadtratsanträgen zugrunde liegenden Thematiken „Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum für städtische MitarbeiterInnen und Mitarbeiter schaffen sowie dauerhaft sichern“ und „Berücksichtigung von Beschäftigten in Mangelberufen / nachgefragten Sozialberufen in den städtischen Wohnungsförderprogrammen“ Folgendes aus:

1. Ausgangslage

Der Wettbewerb um geeignete und qualifizierte MitarbeiterInnen und Mitarbeiter mit der Wirtschaft und auch anderen öffentlichen Arbeitgebern nimmt seit Jahren spürbar zu. Gleichzeitig haben gut ausgebildete und auf dem Arbeitsmarkt begehrte Fachkräfte die Wahl, für welche Arbeitgeberin oder welchen Arbeitgeber sie tätig werden wollen. Das hohe Mietpreisniveau und die angespannte Wohnraumsituation im Ballungsraum München – prognostiziert auch für die kommenden Jahre – stellen erschwerende Faktoren sowohl für die Personalgewinnung, als auch für den Personalerhalt bei der Landeshauptstadt München dar.

Dies zeigt sich momentan sehr deutlich im Erziehungsdienst: Die Personalsituation dort spitzt sich weiter zu. Für das neue Kindergartenjahr 2013/2014 werden noch 234 Erzieherinnen und Erzieher gesucht, um das Stammpersonal zu decken und um in Krankheitsfällen als Ersatz einzuspringen. Unterjährig müssten zudem monatlich 30 bis 40 Erzieherinnen und Erzieher eingestellt werden, um die unterjährige Fluktuation auszugleichen, was derzeit nicht realisiert werden kann. Die Personalgewinnungsmaßnahmen müssen deshalb überregional stattfinden.

Das Einstellungssoll für die Berufsgruppe der Erzieher/-innen, Kinderpfleger/-innen sowie Berufspraktikanten/-innen und den daraus resultierenden Wohnungsbedarf (bei einer Nachfragequote von 30 %) schätzt das Referat für Bildung und Sport wie folgt ein:

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
Einstellungssoll	678	731	651	571	491
Wohnungsbedarf	204	220	196	172	148

Auch die Gewinnung von städtischen Dienstkräften im Bereich der Abfallentsorgung – ein Bereich, der anders als der Erziehungsdienst, bisher nicht im Fokus der Öffentlichkeit steht – stellt sich als problematisch dar. Bereits heute bestehen große Schwierigkeiten, qualifizierte Kfz-Mechatroniker/-innen und andere Handwerksberufe zu gewinnen. Ähnlich sieht es mit zunehmender Tendenz im Bereich der Kraftfahrer/-innen aus. Beigetragen haben hierzu u.a. die durch das Berufskraftfahrerqualifikationsgesetz notwendig gewordenen teuren Weiterbildungen und der Rückgang der Führerscheinerwerbe für LKWs bei der Bundeswehr nach Aussetzung der Wehrpflicht. Dazu kommt, dass der Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM München) mit seiner Anbindung an den Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) in finanzieller Hinsicht bei allen Fachkräften in einem starken Wettbewerb mit anderen Unternehmen steht. Aufgrund der Überalterung der Belegschaft im operativen Kerngeschäft ergibt sich für die nächsten Jahre ein erhöhter Einstellungsbedarf, dem durch deutschland- und europaweite Anwerbe- und Personalgewinnungsmaßnahmen begegnet werden soll.

Auch bei Berufsgruppen mit höheren Bildungsabschlüssen wie im Bereich der Informationstechnologie und bei Ärztinnen und Ärzten gibt es Personalgewinnungsprobleme.

Darüber hinaus ist es nicht absehbar, ob die weitere Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und der prognostizierte Fachkräftemangel nicht zu weiteren Mangelberufen führen werden.

An den o.g. Beispielen zeigt sich, dass die Wohnungsfürsorge neben dem Gehaltsgefüge in München einen entscheidenden Faktor darstellt, um als Arbeitgeberin auch weiterhin attraktiv zu bleiben sowie den Aufgaben aus der Daseinsvorsorge nachkommen zu können. Ein knappes Wohnungsangebot sowie steigende Mietpreise und das zum Teil niedrige Einkommen bestimmter Dienst- und Fachkräfte erfordern daher neue Lösungsansätze. Im Hinblick auf die Wohnungsfürsorge für städtische Dienstkräfte.

2. Bisherige Maßnahmen im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge und derzeitiger Bedarf

2.1 Bisherige Maßnahmen

Im Vollzug des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 07.11.1990 wurde ein Gesamtkonzept der Wohnungsfürsorge für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgelegt. Ziel war es, eine Verbesserung der Wohnungssituation für Mangelberufe (damals insbesondere Kranken- und Altenpflegepersonal sowie Feuerwehrbeamtinnen und Feuerwehrbeamte) herbeizuführen. Neben einem Sonderprogramm für Pflegekräfte (in Form von insgesamt 130 Wohnungen bei der GEWOFAG und der GWG München) wurden weitere Maßnahmen in die Wege geleitet. Der Erwerb von Belegungsrechten an den Wohnungen der GWG München, die Änderung der Vergabepaxis von bindungsfreien Altbauwohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die Vermittlung von Sozialwohnungen an berechnigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder auch die Schaffung arbeitgebergeförderter Wohnungen sollten eine entscheidende Verbesserung der Wohnungsverorgung städtischer Dienstkräfte bewirken.

In einem weiteren Schritt wurden mit Inkraftsetzen der sog. „Wohnungsfürsorgeleitlinien“ zum 01.01.1994 Vergabekriterien für den städtischen Dienstkräften zur Verfügung stehenden Wohnraum geregelt. Neben der Festlegung der Dringlichkeitsstufen für die Anspruchsberechtigung erfolgte eine Unterscheidung zwischen außergewöhnlichen Wohnungsnotstandfällen, die Festlegung von Mangelberufen zur Personalgewinnung und die Einstufung der Dringlichkeit nach der allgemeinen Punktetabelle der Wohnungsvergabe durch die städtische Wohnungsfürsorgestelle im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration.

2.2 Überblick zum derzeitigen Bedarf

Die Landeshauptstadt München beschäftigt rund 32.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Ihrem Hoheitsbereich. In den Eigenbetrieben arbeiten über 2.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Nachfrage von städtischen Dienstkräften nach Wohnraumversorgung durch die Stadt ist zwischen 2012 und 2013 von 1.409 auf 1.773 (Prognosewert für 2013) Anträge gestiegen. Das entspricht einer Nachfragerhöhung von 26 %, die insbesondere auf die allgemeine Entwicklung auf dem Münchner Wohnungsmarkt zurückzuführen ist. Durch die Anwerbung von Dienstkräften für Mangelberufe wird erwartet, dass sich dieser Trend fortsetzen wird. Auch der Anstieg der Mietpreise auf dem Münchner Wohnungsmarkt könnte weitere städtische Dienstkräfte dazu veranlassen, einen Wohnungsantrag bei der städtischen Wohnungsfürsorge zu stellen.

Die Folge dieser Entwicklung ist eine nicht mehr zu befriedigende Nachfrage von städtischen Dienstkräften nach preiswertem Wohnraum mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Ziele der Personalgewinnung und Personalerhaltung.

Zum Stand vom 05.08.2013 weist das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration rund 1.060 Registrierungen für die Vermittlung in preiswerten Wohnraum auf, wobei überwiegend Wohnungen mit 2 Wohnräumen nachgefragt werden:

Tabelle 1: Wohnungsnachfrage nach Zimmerzahl

zuziehende Zimmerzahl	absolut	%
1 Wohnraum	76	7%
2 Wohnräume	531	50%
3 Wohnräume	226	21%
4 Wohnräume	207	20%
5 Wohnräume	19	2%
6 Wohnräume	0	0%
7 Wohnräume	1	0%
Gesamt:	1.060	100%

Die Einkommen der registrierten städtischen Dienstkräfte bewegen sich – im Gegensatz zu den anderen Zielgruppen der sozialen Wohnraumversorgung – tendenziell eher im oberen Bereich. 31 % der registrierten städtischen Bediensteten (s. Tabelle 2) erfüllen nicht die Voraussetzungen für den Bezug einer geförderten Wohnung. Sie können daher

nur mit Wohnungen aus dem freifinanzierten Bereich (Belegrechtswohnungen) oder mit Arbeitgebermitteln geförderten Wohnungen versorgt werden.

Tabelle 2: Wohnungsnachfrage nach Einkommen

nach Einkommen*	absolut	%
EOF (Stufe I) (EK-Grenze 1-Pers-HH Netto: 12.000 €, Brutto: 18.100 €)	157	15%
EOF (Stufe II) (EK-Grenze 1-Pers-HH Netto: 15.600 €, Brutto: 23.200 €)	199	19%
EOF (Stufe III) (EK-Grenze 1-Pers-HH Netto: 19.000 €, Brutto: 28.100 €)	131	12%
München Modell (Stufe IV) (EK-Grenze 1-Pers-HH Netto: 22.800 €, Brutto: 33.500 €)	241	23%
Einkommen über Stufe IV (Einkommensüberschreiter)	332	31%
Gesamt	1.060	100%

* Die Stufen beziehen sich auf Ziffer 19.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012); die Stufe IV wurde für das München-Modell in der Systematik der WFB 2012 weiterentwickelt.

Alleinstehende Erzieherinnen und Erzieher in Vollzeit erfüllen beispielsweise die Einkommensgrenzen für geförderte Wohnungen grundsätzlich nicht. Lediglich Erzieherinnen und Erzieher unter vier Jahren Berufserfahrung haben die Möglichkeit, eine Beschleunigung für eine Wohnung nach dem München Modell der Stufe IV zu erhalten. Hier erfolgt die Wohnungsvergabe durch die Vermieterin oder den Vermieter. Dies bedeutet, dass Erzieherinnen und Erziehern im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge nur freifinanzierte Wohnungen mit Mieten bis in Höhe des Münchner Mietspiegels angeboten werden können.

Die Vergabe der Wohnungen für städtische Bedienstete, die die Einkommensgrenzen bis zu Stufe III, Ziffer 19.3 der WFB 2012 einhalten, erfolgt über das zuständige Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration anhand der Wohnungsfürsorgeleitlinien. Sowohl alle Beschäftigten der städtischen Tochtergesellschaften (Stadtwerke GmbH, Städtisches Klinikum München GmbH, München-Stift gGmbH) als auch der städtischen Eigenbetriebe nehmen derzeit an der städtischen Wohnungsfürsorge teil.

Beschäftigte in Mangelberufen bzw. nachgefragten Sozialberufen können darüber hinaus aber über die bereits bestehenden städtischen Wohnungsbauförderprogramme Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erhalten, soweit sie die Einkommensvoraussetzungen des München Modells (max. Stufe IV) erfüllen - dies sogar ohne einzuhaltende Wartelisten. Wie viele Beschäftigte hier zum Zuge kommen bzw. gekommen sind, ist mangels Erhebungen nicht bekannt.

Der Bedarf von städtischen Dienstkräften, bei denen die Nähe der Wohnung zum Arbeitsplatz erforderlich ist, wie es beispielsweise in den Bereichen Feuerwehren, Schulen, Friedhöfe, Bauhöfe oder Klärwerk der Fall ist, wird durch ca. 540 Dienstwohnungen im Stadtgebiet und ca. 30 Dienstwohnungen außerhalb Münchens, welche von dem zuständigen Kommunalreferat zugewiesen werden, sichergestellt. Anstelle der Miete wird in der Regel die sog. „höchste Dienstwohnungsvergütung“ (DWV) gezahlt, welche sich nach dem anrechenbaren Bruttogehalt der Mitarbeiterin / des Mitarbeiters richtet und sämtliche zur Wohnung gehörenden Nebenkosten enthält. Sofern die DWV niedriger ist als der Nettomietwert der jeweiligen Wohnung, ist die Differenz zwischen den beiden Beträgen (abzüglich Personalrabatt und Freibetrag) vom Dienstwohnungsinhaber als geldwerter Vorteil zu versteuern.

3. Ansatzpunkte zur Schaffung und Sicherung von Wohnraum

3.1 Dauerhafte Sicherung der vorhandenen Belegrechtswohnungen

Die Belegung der ungebundenen Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist seit 1990 durch die abgeschlossenen Belegungsbindungsverträge geregelt. Aus diesem Grund wurde der Bestand der ungebundenen Wohnungen der GWG München und GEWOFAG sowie des Kommunalreferats der sog. „Eingriffsreserve“ zugerechnet, die die Summe aller Wohnungen darstellen soll, die dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration zur Belegung zur Verfügung stehen. Die freiwerdenden ungebundenen Wohnungen wurden hierzu über die Belegungsbindungsverträge bestimmten Zielgruppen zugeordnet und nach den dazu entsprechend vereinbarten Modalitäten vergeben. Die Vermittlung von Wohnungen im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge an Beschäftigte der Landeshauptstadt München erfolgt unabhängig von der Einhaltung von Einkommensgrenzen.

Im Rahmen des von der Vollversammlung/Sozialausschusses am 28.01.1998 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 00963) und 08.03.2012 beschlossenen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08607) „Konzept Soziale Mietobergrenzen“ (KSM) wird bei der Vergabe der freifinanzierten und nicht mehr geförderten Wohnungen der GWG München, der GEWOFAG und des Kommunalreferates der Mietvertrag nicht mehr an das Arbeitsverhältnis bei der Landeshauptstadt München gebunden. Hierzu wird im Detail auf die Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.01.1998 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 00963) sowie vom 20.11.2003 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 03100) verwiesen. Die freifinanzierten Wohnungen, die dem Belegungsbindungsvertrag unterliegen, werden zu 50 % an städtische Dienstkräfte vergeben. Das Sozialreferat hat das Vergabeverfahren für städtische Dienstkräfte unter Berücksichtigung der Vorschläge des Gesamtpersonalrats optimiert. Hierzu wird im Detail auf die Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2006 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08/V 08272) und 21.03.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08/V 08607) verwiesen.

Aus dem im Jahr 1990 vom Stadtrat verabschiedeten Gesamtkonzept zur Wohnungsfürsorge resultieren verschiedene Bindungen bzw. Belegungsrechte.

So befinden sich unter den mit Arbeitgebermitteln geförderten 2.818 Wohnungen derzeit 481 Wohnungen mit einer Belegungsbindung für städtische Bedienstete im Portfolio der GEWOFAG.

Auch bei der GWG München sind derzeit 1.103 Wohnungen mit der Bindung für städtische Dienstkräfte hinterlegt. Diese Bindungen begründen sich durch diverse Förderdarlehen der Landeshauptstadt München.

Nach ordentlicher Tilgung entfallen diese Bindungen, allerdings behält die Landeshauptstadt München bei 50 % der aus der Bindung fallenden Wohnungen der GEWOFAG und GWG München aufgrund des Belegungsbindungsvertrages das Direktbelegungsrecht zugunsten der städtischen Dienstkräfte.

Bei den rund 1.300 Wohnungen der übrigen Verfügungsberechtigten (wie z.B. Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Wohnungs- u. Siedlungsbau Bayern GmbH & Co OHG) verliert die Landeshauptstadt München nach Bindungsablauf das Direktbelegungsrecht. Bis zum Jahr 2021 bedeutet dies einen Verlust von mindestens 300 Wohnungen.

Der Ankauf von Belegungsbindungen an diesen sukzessive aus der Bindung fallenden Wohnungen ist eine ergänzende Möglichkeit, preisgünstigen Wohnungsbestand für die städtischen Dienstkräfte weiterhin zu sichern. Das hierfür federführende Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration wird gebeten, zu prüfen, ob und wie die ablaufenden Bindungen dauerhaft fortgesetzt werden können.

Ausgehend von den derzeit 1.060 Registrierungen in der städtischen Wohnungsfürsorge wird in den nächsten Jahren mit einer Steigerung durch Neueinstellungen in Höhe von 71 städtischen Dienstkräften pro Jahr gerechnet.

Unter der Annahme einer gleichbleibenden Vergabe ergibt sich ein Bedarf bis zum Jahr 2017 in Höhe von 1.415.

Tabelle 3: Bedarf Personalgewinnung

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
Registrierte Personen in WF	1.060	1.131	1.202	1.273	1.344
Steigerung durch Neueinstellungen (Prognose)	71	71	71	71	71
Bedarf Wohnungsfürsorge	1.131	1.202	1.273	1.344	1.415

Darüber hinaus ist aufgrund der allgemeinen Entwicklung auf dem Münchner Wohnungsmarkt noch mit weiteren Steigerungen aus dem bereits vorhandenen Personalbestand zu rechnen.

3.2 Neubau auf städtischen Flächen / Pilotprojekte

Im Zusammenhang mit den beiden vorliegenden Anträgen zur städtischen Wohnungsfürsorge haben die städtischen Wohnungsunternehmen GWG München und GEWOFAG neben einer Unterstützung im Rahmen des Ankaufs von Belegungsbindungen (s. Ziffer 3.1 des Vortrages) grundsätzlich auch ihre Bereitschaft zur Realisierung von Pilotprojek-

ten im Neubau erklärt.

Eine Möglichkeit, entsprechende Projektvorhaben für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verwirklichen, eröffnet sich auf Flächen für das München Modell, aber auch im Rahmen des freifinanzierten Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 12582). Das Modell sieht vor, dass auf städtischen Flächen 30 % der Gesamtgeschossfläche mit langfristigen „Bindungen zugunsten des Mietwohnungsbaus“ belegt werden. Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau soll zunächst in drei Planungsgebieten (Parkstadt Schwabing – WA 6, ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne, Messestadt Riem – Bebauungsplan mit Grünplan Nr. 2065) zur Anwendung kommen.

So wäre die GEWOFAG bereit, im Falle einer Grundstücksvergabe im Bereich der Messestadt Riem – Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065 - dort auch ein Pilotprojekt für städtische Dienstkräfte zu realisieren. Dieser Bereich eignet sich besonders aufgrund des hohen Bedarfs an Erziehungspersonal, der im Bereich der Messestadt vorherrscht. Aber auch in der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne soll ein entsprechendes Vorhaben umgesetzt werden. Beides wird derzeit noch geprüft.

Neben den vorgenannten Projekten sind in Zusammenarbeit mit der GEWOFAG zwei weitere Vorhaben an der Thierschstraße 10 und Wagnerstraße 3 vorgesehen, welche sich derzeit noch in der Projektentwicklung befinden:

Die Liegenschaft Thierschstraße 10 (Flst. 2206, 2207 und 2210 der Gemarkung Altstadt-Lehel) befindet sich im Eigentum der GEWOFAG und hat eine Größe von ca. 1.060 m². Die Gebäude Thierschstraße 8 und 10 sind denkmalgeschützt und vermietet; das Rückgebäude zur Thierschstraße 10 ist baufällig und steht leer. Das Konzept sieht einen Abbruch dieses Rückgebäudes und eine bauliche Verdichtung des Innenhofes gemäß den städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplan Nr. 15 c vor.

Die Liegenschaft Wagnerstraße 3 (Flurstück 80 der Gemarkung Schwabing-Freimann) befindet sich im Eigentum der GEWOFAG und hat eine Größe von 468 m² Wohnfläche sowie einer Gewerbeeinheit mit 72 m² Nutzfläche im Rückgebäude. Ein von der GEWOFAG beauftragtes Instandhaltungsgutachten hat zum Ergebnis, dass das Gebäude wirtschaftlich nicht saniert werden kann und daher abgebrochen und neu gebaut werden muss. Das bauliche Konzept, dessen baurechtliche Zulässigkeit momentan im Rahmen eines Antrages auf Bauvorbescheid von der Lokalbaukommission geprüft wird, sieht vor, dass das straßenseitige Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird und die verschiedenen Baukörper im Hinterhof neu organisiert werden.

An der Realisierung dieser Pilotprojekte wirken die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG und - entsprechend der jeweiligen einschlägigen Fachkompetenzen bzw. -zuständigkeiten - das Sozialreferat und das Personal- und Organisationsreferat mit. Die Federführung für die einzelnen Projekte liegt, wie schon bei den Pilotprojekten für das Wohnen für Auszubildende, beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Die jeweiligen Vorhaben werden dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung jeweils gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt. Dort werden dann das konkrete Projekt, die jeweiligen Förderkonditionen, die Ausgestaltung der Belegung etc. dargelegt und

ausgeführt. Zielsetzung für diese Vorhaben ist dabei die Anlehnung an bereits bestehende kommunale Förderprogramme bzw. die Realisierung der Projekte im Rahmen des konzeptionellen Mietwohnungsbaus.

3.3 Belegrechte bei Dritten

Eine weitere Möglichkeit, Wohnraum für städtische Dienstkräfte zu generieren, liegt im Ankauf von Belegrechten bei Baugenossenschaften, der Münchenstift GmbH, den Stadtwerken München oder auch privaten Bestandshaltern der Wohnungswirtschaft - bevorzugt im Rahmen von Neubaumaßnahmen.

So wurde beispielsweise im Rahmen des Fachtags „Miteinander bauen – miteinander wohnen“ für Baugemeinschaften und Baugenossenschaften am 01.07.2013 die Möglichkeit des Ankaufs von Belegrechten angesprochen und thematisiert. Grundsätzliches Interesse seitens einiger Baugenossenschaften ist vorhanden und erste Gespräche über die weitere, konkretere Ausgestaltung laufen bereits.

3.4 Wohnraumversorgung für Mangel- und Sozialberufe außerhalb der städtischen Wohnungsfürsorge, für Auszubildende und Studierende, Werkwohnungen, Staatsbedienstetenwohnungen

Im Hinblick auf die Anregung im Stadtratsantrag von Herrn Stadtrat Josef Schmid vom 08.08.2013, Beschäftigte in Mangelberufen / nachgefragten Sozialberufen bei der Wohnraumversorgung mit zu berücksichtigen, wird Folgendes ausgeführt:

Die Landeshauptstadt hat gerade in den letzten Jahren durch vielfältige Initiativen und Änderungen in bestehenden Regelungen große Anstrengungen unternommen, auch die Wohnungssituation der Auszubildenden und Studierenden sowie der Berufstätigen, unabhängig von ihrer jeweiligen beruflichen Tätigkeit, zu verbessern (die Mangelberufe verändern sich, wie die vorstehenden Ausführungen zeigen).

So wurden im Rahmen des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 26.09.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 10159) zum Thema Werkwohnungsbau und Staatsbedienstetenwohnungen die Ergebnisse der Initiative des Herrn Oberbürgermeisters und des Referates für Arbeit und Wirtschaft zur Förderung des Wohnungsbaus mit Unterstützung der Münchner Wirtschaft dargestellt und Kooperationsmöglichkeiten mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften aufgezeigt. Zudem ist bei den derzeit anstehenden Ausschreibungen der Grundstücksflächen im Bereich der ehemaligen Funkkasernen vorgesehen, ein Baufeld konkret für Werkwohnungsbau auszuschreiben.

Im Zusammenhang mit „Wohnungen für Auszubildende und Studierende“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.01.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 11131) hat der Stadtrat ein Förderprogramm für Auszubildende beschlossen. Dabei sollen zusammen mit der GEWOFAG als erster Schritt zwei Pilotprojekte umgesetzt werden. Der Stadtrat hat dabei beschlossen, dass ein Drittel der Wohneinheiten zur Belegung mit städtischen Auszubildenden verwendet werden soll. Ein weiteres Drittel soll Münchner

Betrieben zum Erwerb von Belegrechten angeboten werden. Hier besteht, falls – wie erwartet – mehr Interesse besteht, als Wohnungen zu belegen sind, die Möglichkeit, bei der Auswahl Auszubildende in Mangelberufen zu bevorzugen. Dies ist auch für das letzte Drittel möglich, für das sich Auszubildende direkt bewerben können.

Im Rahmen der Lärmschutzbebauung im Bereich Innsbrucker Ring / Grafinger Straße ist durch die GEWOFAG die Errichtung von weiteren ca. 112 Auszubildenden-Wohnungen bereits eingeplant. Des Weiteren plant die GEWOFAG anlässlich der Nachverdichtung mit Ergänzungsbauten auf einem Grundstück an der Dachauer Straße gegenüber dem sogenannten „Kreativquartier“ auch die Errichtung von Wohnungen für Auszubildende in einem Umfang von ca. 66 Wohneinheiten. An der Dachauer Straße sollen insgesamt drei Baukörper als Schallschutzbebauung zwischen vier Bestandsgebäuden an der Heldstraße 10-32 eingefügt werden. Durch den Schallschutz wird die rückliegende Siedlung Max II in der Wohnqualität gefördert. Zur Findung der besten architektonischen Qualität in dieser stadtbildprägenden Situation wird momentan ein Architektenrealisierungswettbewerb zur Vergabe der Architektenleistungen durchgeführt. Für die Belegung der Wohnungen sind auch Auszubildende in den klassischen Mangelberufen wie Erzieherinnen und Erzieher (zum Beispiel im Berufspraktikum bzw. im Sozialpädagogischen Seminar) und Pflegekräfte vorgesehen.

Zur aktuellen Situation hinsichtlich der Unterbringung der städtischen Auszubildenden sei ergänzend erwähnt, dass die Landeshauptstadt München bis zum 31.12.2012 24 Einzimmerappartements in der Reichenhaller Straße 16 und 18 angemietet hatte. Die Appartements dienten vornehmlich der Unterbringung von Nachwuchskräften für den Vorbereitungsdienst der 3. Qualifizierungsebene (QE), konnten jedoch in Ausnahmefällen auch mit Auszubildenden und Beschäftigten der Landeshauptstadt München belegt werden. Seit 01.01.2013 werden Zug um Zug bis zu 24 Appartements am Sanatoriumsplatz renoviert und von der GWG München an Nachwuchskräfte für den Vorbereitungsdienst der 3. Qualifizierungsebene (QE) der Landeshauptstadt München vermietet. Zu weiteren Belegungsmöglichkeiten finden derzeit Gespräche zwischen dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration und dem Personal- und Organisationsreferat statt.

Über den Sanatoriumsplatz hinaus steht derzeit kein städtischer Wohnraum für Nachwuchskräfte für den Vorbereitungsdienst der 2. und 3. Qualifizierungsebene (QE) sowie Auszubildende zur Verfügung. Insbesondere das Referat für Bildung und Sport, das europaweit um Erzieherinnen und Erzieher für die Münchner Kindertagesstätten wirbt und jährlich 140 Berufspraktikantinnen und -praktikanten einstellt, bemängelt die fehlende Möglichkeit, Personal befristet in Appartements und Wohngemeinschaften unterbringen zu können.

Auch Nachwuchskräfte für den Vorbereitungsdienst der 2. und 3. Qualifizierungsebene (QE) sowie Auszubildende können sich auf Wohnungen im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge bewerben. Des Weiteren haben sie die Möglichkeit, einen Antrag auf eine Wohnung des sozialen Wohnungsbaus zu stellen. Allerdings sind die Aussichten, für neu nach München gezogene Auszubildende und Nachwuchskräfte für den Vorbereitungsdienst der 2. und 3. Qualifizierungsebene eine geförderte Wohnung zu erhalten, nur gering, da sie die Wartezellen nicht erfüllen.

Im Bereich der Münchner Stadtentwässerung (MSE) werden bei Bedarf auch kurzfristig Appartements im BRK-Seniorenwohnheim in der Westendstraße vermittelt.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung – SoBoN - (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse“ vom 27.06.2012, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 09511) wurde als eine der Alternative zur Auffüllung des sog. „Förderdelta“ auf Flächen Privater neben dem München Modell auch Werkswohnungen bzw. allgemein arbeitgebergeförderte Wohnungen und Studentenwohnen zugelassen. Das Förderdelta bezeichnet den Teil der Förderquote, der bei der Anrechnung des fiktiven Wohnbaurechts zu einem Anteil des geförderten/sozial orientierten Wohnens von 30 % an der neu geschaffenen Wohnbaufläche fehlt. Hier würden sich für Betriebe/Arbeitgeberinnen/Arbeitgeber mit Beschäftigten in Mangelberufen Möglichkeiten ergeben, in Kooperation mit Planungsbegünstigten und Wohnungsunternehmen bezahlbaren Wohnraum für ihre Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu schaffen. Werkswohnungsbau ist im Übrigen seit „Wohnen in München V“ auch auf Teilen der „normalen“ Förderquote der SoBoN möglich.

Im Rahmen von „Wohnen in München V“ (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.02.2012, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 /V 08187) hat die Landeshauptstadt München auch für den Freistaat Bayern, der auch Dienstherr und Arbeitgeber vieler Beschäftigter in Mangelberufen ist, die Praxis bestätigt, dass der Freistaat die Förderquote auf seinen Grundstücken, die nach den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN entwickelt werden, zur Gänze für Staatsbedienstetenwohnungen verwenden darf. Alternativ wurde neu die Möglichkeit geschaffen, dort auch Studentenwohnungen zu errichten. Was die angeregte Bevorzugung von Beschäftigten in Mangelberufen beim konzeptionellen Mietwohnungsbau betrifft, wird dies kritisch gesehen, da die Akzeptanz des konzeptionellen Mietwohnungsbaus (es handelt sich dabei um freifinanzierten Mietwohnungsbau) durch so weitreichende Forderungen in Frage gestellt und gefährdet werden könnte.

4. Weiteres Vorgehen

Nach der Evaluierung der Erfahrungen mit den verschiedenen Pilotprojekten ist ein Konzept für zukünftige und auf lange Sicht tragfähige Vorhaben zu erarbeiten. Anhand dieser Ergebnisse kann ferner eine Entscheidung darüber getroffen werden, ob gegebenenfalls ein spezielles Förderprogramm „Nachhaltige Sicherung der Daseinsvorsorge – Wohnungen für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“ aufgelegt oder eine Förderung im Rahmen der bestehenden Wohnraumförderungsprogramme als ausreichend angesehen wird. In die Überlegungen einbezogen werden sollen auch die Ergebnisse der Überprüfung der bestehenden Belegungsmöglichkeiten und deren Verlängerung sowie das Ergebnis der Bemühungen um Belegrechte bei Dritten (siehe Ziffer 3.1 und 3.3 des Vortrages).

Dem Antrag Nr. 08-14 / A 04209 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Irene Schmitt, Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Gülseren Demirel, Frau StRin Sabine Nallinger, Frau StRin Anja Berger, Herrn StR Paul Bickelbacher, Herrn StR Herbert Danner, Frau StRin Lydia Dietrich, Frau StRin Jutta Koller, Frau StRin Sabine Krieger vom 30.04.2013 sowie dem Antrag Nr. 08-14 / A 04557 von Herrn StR Josef Schmid vom 08.08.2013 kann

nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Das Sozialreferat und das Personal- und Organisationsreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Eine Beteiligung der Bezirksausschüsse sieht die Bezirksausschusssatzung in dieser Angelegenheit nicht vor. Die Bezirksausschüsse 1-25 haben aber Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podluk und Herrn Stadtrat Amlong (Beteiligungsmanagement), ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Das Sozialreferat wird in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, ein Konzept zur dauerhaften Bindung der bestehenden Belegrechtswohnungen für städtische Dienstkräfte zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, auf der Basis eines vom Personal- und Organisationsreferat zu entwickelnden Gesamtkonzeptes gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München die Pilotprojekte in der Prinz-Eugen-Kaserne, der Messestadt Riem - Bebauungsplan Nr. 2065 zu prüfen und die Pilotprojekte in der Thierschstraße 10 und der Wagnerstraße 3 zur Realisierung von Wohnungen für städtische Dienstkräfte weiter zu verfolgen.
4. Die Pilotprojekte sind mit den Förderdarlehen für jedes Projekt gesondert dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. Das Sozialreferat wird in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, gemeinsam mit privaten Wohnungsunternehmen, insbesondere mit Genossenschaften, hinsichtlich des Erwerbs von Belegungsrechten für die Landeshauptstadt München zugunsten der städtischen Dienstkräfte bei deren Vorhaben zu verhandeln. Das Personal- und Organisationsreferat wird gebeten, die diesbezügliche Ausgestaltung sowie Finanzierung im Rahmen des Gesamtkonzeptes zu entwickeln.

0 A 8

6. Das Personal- und Organisationsreferat wird ferner gebeten, gemeinsam mit dem Sozialreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Stadtrat ein Konzept zur Weiterentwicklung der Wohnungsfürsorge für städtische Dienstkräfte vorzulegen.
7. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04209 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Claudia Tausend, Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Irene Schmitt, Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Gülseren Demirel, Frau StRin Sabine Nallinger, Frau StRin Anja Berger, Herrn StR Paul Bickelbacher, Herrn StR Herbert Danner, Frau StRin Lydia Dietrich, Frau StRin Julita Koller, Frau StRin Sabine Krieger vom 30.04.2013 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04557 von Herrn StR Josef Schmid vom 08.08.2013 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

III. Beschluss

nach Antrag *siehe Beschlussseite*

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin


Ober-/Bürgermeister


Stadtbaurätin

III	PLANUNGSREFERAT HA III				EA
IIIV					VVA
VZ	09. Jan. 2014				ZWV
III/S					S. F.
III/A1	III/O2	III/O3	III/A	III/2	III/S

- IV. Abdruck von I. - III.
Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
an den Gesamtpersonalrat
 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V 1 *og.*
3. An die Bezirksausschüsse 1 - 25
4. An das Sozialreferat
5. An das Sozialreferat, S-III-L
6. An das Sozialreferat, S-III-S
7. An das Sozialreferat, S-III-S/FSV
8. An das Sozialreferat, S-III-S/RVWF
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Bildung und Sport, RBS - KITA-GSt
11. An das Personal- und Organisationsreferat
12. An das Personal- und Organisationsreferat, POR 2.3
13. An das Personal- und Organisationsreferat, POR 5.01
14. An das Kommunalreferat
15. An die Stadtwerke München GmbH
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN SG
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN SG 3
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
23. An die GWG München
24. An die GEWOFAG Holding GmbH *(Vors. durch HA III)*
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
25. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
zum Vollzug des Beschlusses.

cy. 08.01.14

Am **08.01.14**
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3