

**Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen München;
Evaluation des Gesamtkonzeptes zur Weiterentwicklung der Wohnungsvermittlung für
städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16234

6 Anlagen

Nr. 1 Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte (R-WV - Neufassung)

Nr. 2 Beschluss vom 06.07.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06183

Nr. 3 Ergänzungsantrag zum Beschluss vom 06.07.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06183

Nr. 4 Stellungnahme des Sozialreferates vom 13.09.2019

Nr. 5 Stellungnahme des Kommunalreferates vom 17.09.2019

Nr. 6 Stellungnahme der Gleichstellungsstelle vom 12.09.2019

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 16.10.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Vorbemerkung

Mit dem Stadtratsbeschluss „Städtische Wohnungsfürsorge Gesamtkonzept zur Weiterentwicklung der Wohnungsfürsorge für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“ vom 06.07.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06183, folgend Gesamtkonzept 2016) sind in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen, die teilweise bereits in den 1990er-Jahren initiiert wurden, weiterentwickelt und den veränderten Gegebenheiten angepasst worden. Nach fast drei Jahren erfolgt, wie im Juli 2016 auch seitens der Stadtratsfraktionen der CSU und SPD beantragt, ein erstes Resümee:

- Die Wohnungsvergaben konnten seit 2013 kontinuierlich gesteigert werden (s. Ziff. 4.4).
- Die ersten Auszubildenden sind im Mai 2019 in das neu eröffnete Azubi Wohnen am Innsbrucker Ring eingezogen, ein Kooperationsprojekt von Münchner Firmen, der Bayerischen Staatsregierung, der GEWOFAG und der Landeshauptstadt.
- Die Beschäftigten der München Klinik und der Münchenstift können wieder an der Wohnungsvergabe teilnehmen (s. Ziff. 4.7).
- Die beiden projektierten Wohnheime für Nachwuchskräfte und zur vorübergehenden Unterbringung neu gewonnenen Personals, an der Leibengerstraße in Riem und am Hanns-Seidel-Platz in Neuperlach, stehen vor dem ersten Spatenstich.

Ziele für die Zukunft sind

- die Schaffung eines bedarfsgerechten und attraktiven Wohnungsangebots (s. Ziff. 4.1 und 4.2),
- der Ausbau des Ausbildungs- und Personalmarketings in Hinblick auf das Angebot an Wohnheimplätzen und Werkmietwohnungen der Landeshauptstadt München (s. Ziff. 5),
- eine fortlaufende Anpassung wie Optimierung bestehender Verfahren und Systeme (s. Ziff. 4.5, 4.6 und 4.8),

um dadurch eine breite Versorgung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit adäquatem Wohnraum und eine kontinuierliche Steigerung der Arbeitgeberattraktivität zu erreichen.

2. Organisatorische Veränderungen

Seit 01.01.2017 ist die Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen München im Leitungsstab des Personal- und Organisationsreferenten angesiedelt. Die Stabsstelle ist gesamtstädtisch zuständig für alle Fragen der strategischen Planung und Ausrichtung des Themas Mitarbeiter-wohnen. Die Vergabe von Wohnheimplätzen ist seit 01.06.2018 Teil der Aufgaben der Abteilung Personalbetreuung im Personal- und Organisationsreferat.

3. Städtische Wohnheime

3.1 Aktuelle Kapazitäten

Gegenüber der im Gesamtkonzept 2016 geschilderten, damals schwierigen Situation im Bereich des kurzfristigen Wohnens (nur 24 Bettplätze insgesamt, s. dort Ziff. 1.3) haben sich deutliche Verbesserungen ergeben. So stehen dem Personal- und Organisationsreferat derzeit in drei Objekten insgesamt 107 Wohneinheiten (WE) mit max. 179 Bettplätzen für die Unterbringung von städtischen Nachwuchskräften zur Verfügung, 65 davon sind längerfristig gesichert. Mit der Anmietung von Teilen des neu gebauten Wohnheims Live&Learn ist jüngst ein sehr attraktives Angebot geschaffen worden.

Bei den Wohnheimen handelt es sich um:

- Wohnheim Theodolindenstraße (GWG München) mit 24 WE/Bettplätzen
- Wohnheim Ottobrunner Straße (Instone Real Estate Development GmbH) mit 60 WE/114 Bettplätzen (nur bis 31.10.2019, s. Ziff. 3.3)
- Live&Learn Azubi Wohnungen an der Grafinger Straße/Innsbrucker Ring (GEWOFAG) mit 23 WE/41 Bettplätzen (seit Mai 2019)

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG ist auch Bauträgerin der Pilotprojekte Mitarbeiterwohnen Leibnizstraße (Stadtratsbeschluss vom 13.12.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10373) mit ca. 160 WE und Azubi-Wohnen am Hanns-Seidel-Platz (Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15445) mit ca. 76 WE. Die Bauarbeiten beider Objekte beginnen 2020 und werden voraussichtlich 2022/2023 abgeschlossen sein. Die Landeshauptstadt München wird dann über einen nahezu

ausreichenden Bestand von ca. 280 WE im Bereich vorübergehendes Wohnen verfügen.

Darüber hinaus befindet sich ein weiteres Wohnobjekt in Planung, das Flexiwohnheim der GWG München an der Radlkoferstraße, in dem bis zu 56 städtische Nachwuchskräfte und städtische Dienstkräfte zeitlich befristet untergebracht werden können.

3.2 Belegungssituation und Bedarfsentwicklung der städtischen Wohnheime

Wohnheim/Jahr	2017	2018	1. Halbjahr 2019
Theodolindenstraße (20-24 WE)	79 %	79 %	63 %
Ottobrunner Straße (60 WE)	60 %	77 %	66 %
Innsbrucker Ring (23 WE)			65 % (Ab Mai 19)

Die Belegung der beiden Wohnheime Theodolindenstraße und Ottobrunner Straße hat sich entgegen der Prognosen im Jahr 2019 verringert. Grundsätzlich ist hierzu anzumerken, dass eine einhundert prozentige Auslastung von Wohnheime kaum erreichbar und auch nicht gewünscht ist. Für eintretende Not- und Sofortunterbringungen wird beispielsweise ein kleines Kontingent an Bettplätzen frei gehalten. Ferner sind Leerstände aufgrund der zeitlichen Struktur der diversen Ausbildungsgänge (Auslandspraktika, ausbildungsbedingte Abwesenheit im Ferienmonat August) bei kurzfristiger Vermietung und einem monatlichem Kündigungsrecht nicht zu vermeiden. Daneben weisen zwei Wohnheime jedoch noch Besonderheiten auf, die eine hohe Belegungsquote zusätzlich erschweren.

Das Wohnheim an der Ottobrunner Straße wird seitens der Landeshauptstadt München zu hohen Kosten angemietet und zu deutlichen geringeren Mieten an die Nachwuchskräfte untervermietet. Die Differenz ist ein geldwerter Vorteil. Da die steuerliche Belastung bei Tarifbeschäftigten sehr viel höher ist, können dort nur Beamtenanwärterinnen und -anwärter untergebracht werden. Durch den Rückgang der Einstellungszahlen von 194 Beamtenanwärterinnen und -anwärtern im Jahr 2017 auf 94 Beamtenanwärterinnen und -anwärter im Jahr 2018 fehlen nun die entsprechenden Mieterinnen und Mieter. Auch 2019 werden nicht mehr als 100 Beamtenanwärterinnen und -anwärter der dritten Qualifikationsebene den Vorbereitungsdienst beginnen.

Die Wohnungen im Wohnheim Theodolindenstraße unterliegen besonderen Einkommensgrenzen. Unter diese fallen in der Regel nur Auszubildende der zweiten Qualifikationsebene, auch hier gibt es folglich nur einen eingeschränkten Mieterkreis.

Die Ausweitung des Wohnheimplatzangebotes ist aufgrund der Wohnraum- und Arbeitsmarktsituation im Großraum München aus strategischer Sicht dennoch nach wie vor notwendig. Das Personal- und Organisationsreferat geht davon aus, dass der leichte Rückgang der Einstellungszahlen auf normale zyklische Schwankungen am Arbeitsmarkt zurückzuführen ist, so dass langfristig der Bedarf an günstigem Wohnraum für Auszubildende und Studierende nach wie vor hoch sein wird. Im Herbst 2019 beginnen erneut mehr als tausend junge Menschen ihre Ausbildung bei der Landeshauptstadt München.

Die Möglichkeit, einen Platz in einem der Wohnheime zu bekommen, wurde bis zur Eröffnung von Live&Learn aufgrund des eingeschränkten Angebots für Tarifbeschäftigte nur zurückhaltend kommuniziert. Nach der Ausweitung des Angebots, auch durch die Anmietung der Wohnungen in der Bad-Schachener-Straße, ist eine gezielte Marketingoffensive für den Herbst 2019 geplant. So soll nicht nur eine höhere Auslastung im Bereich des kurzfristigen Wohnens erreicht, sondern auch die Arbeitgebermarke gestärkt werden (s. Ziff. 5).

3.3 Übergangswohnen in der Bad-Schachener-Straße

Am 30.04.2019 (Bekanntgabe im Kinder- und Jugendhilfeausschuss, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14271) kündigte das Sozialreferat den Vertrag zur entgeltfinanzierten Betriebs-trägerschaft mit dem freien Träger Diakonie Rosenheim Jugendhilfe Oberbayern (Diakonie) zum 30.10.2019.

Dies bedeutet für das Personal- und Organisationsreferat, dass die Diakonie ab 31.10.2019 nicht mehr für die Verwaltung der 60 Apartments im Wohnheim Ottobrunner Straße zur Verfügung stehen wird. Das Personal- und Organisationsreferat hat deshalb beschlossen, den für die Unterbringung der städtischen Nachwuchskräfte genutzten Gebäudeteil zum 30.10.2019 an das Sozialreferat zurückzugeben. Statt dessen werden 30 Einzelapartments und drei Doppelzimmerapartments in der neugebauten Wohnanlage der GWG München an der Bad-Schachener-Straße durch das Kommunalreferat angemietet (Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16193). Sie dienen bis zur Fertigstellung der Pilotprojekte Mitarbeiterwohnen Leibengerstraße und Azubi-Wohnen am Hanns-Seidel-Platz im Jahr 2022 als Übergangswohnheim.

Vorteil der sehr kurzfristigen Anmietung der Wohnungen der GWG München sind die signifikant geringeren Mietkosten in der Bad-Schachener-Straße. Diese liegen im Wohnheim Ottobrunner Straße mit durchschnittlich 960 €/Apartment/Monat deutlich über denen in der Bad-Schachener-Straße mit durchschnittlich 520 €/Apartment/Monat. Zusätzlich fallen keine Kosten mehr für die Verwaltung der Apartments durch die Diakonie Rosenheim an (zuletzt ca. 240 €/Apartment/Monat).

3.4 Teilnahme der städtischen Wohnheimverwaltung am CAFM-Projekt

Das Projekt CAFM (Computer Aided Facility Management) entwickelt eine SAP-basierte, prozessübergreifende IT-Unterstützung für das Facility Management der Landeshauptstadt München mit Integration in die MKRw-Instanz (Münchner Kommunales Rechnungswesen; Stadtratsbeschlüsse vom 24.10.2012, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 099996 und vom 19.10.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 04821). Teil dieses Projektes ist die Entwicklung einer auf einer Standardsoftware beruhenden IT-Anwendung zur Verwaltung der Wohnheimplätze. Dieses Programm für die Wohnheimverwaltung des Personal- und Organisationsreferates ist abgenommen worden und geht im September 2019 live (Stand 15.08.2019). Im Rahmen des CAFM Projekts soll im kommenden Jahr ein Online Antrag für einen Wohnheimplatz erstellt werden.

4. Städtische Werkmietwohnungen

Aufgabe der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte ist es vor allem, durch eine Wohnraumversorgung der Mitarbeitenden die Position der Landeshauptstadt München auf dem Arbeitsmarkt wie ihren Ruf als attraktive Arbeitgeberin weiter zu festigen und auszu-bauen. Die Möglichkeiten, dringend benötigte Fachkräfte nur durch eine entsprechende, und den Lebenshaltungskosten in München angemessene, Entlohnung zu gewinnen wie langfristig zu binden, sind durch die tarifvertraglichen wie gesetzlichen Regelungen eng begrenzt. Eine breite Versorgung der Dienstkräfte mit preislich angemessenem und attraktivem Wohnraum stellt daher eine der wenigen möglichen Zusatzleistungen eines öffentlichen Arbeitgebers dar. Dieser Fürsorgeaspekt trägt überdies zu einer Identifizierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrer Arbeitgeberin bei.

4.1 Förderung von Wohnungen mit Arbeitgebermitteldarlehen im Neubau

Mit Beschluss vom 29.07.2015 hat der Stadtrat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, bis 2025 ca. 155 Neubauwohnungen jährlich für städtische Dienstkräfte zu fördern. Hierzu wurde im Rahmen des Mehrjahresinvestitionsprogrammes ein Mitteleinsatz in Höhe von durchschnittlich 2,9 Mio. Euro jährlich bis 2019 genehmigt.

Übersicht über die mit Arbeitgebermitteldarlehen geförderten Wohnungen von 2015 bis 2019:

Jahr	2015	2016	2017	2018
Anzahl WE	191	80	42	52
Darlehenssumme	4.555.235 €	1.678.300 €	922.200 €	1.338.155 €

Die Zielzahl von 155 Wohnungen jährlich konnte ab 2016 nicht mehr erreicht werden. Die an-gebotenen Arbeitgebermitteldarlehen (durchschnittlich standen 18.700 € Förderung je Wohn-einheit zur Verfügung, tatsächlich wurden im Schnitt zwischen 21.000 und 30.000 € auf-ge-wandt) sind vor allem für private Bau-träger momentan nicht attraktiv und werden kaum in Anspruch genommen. Die Gründe hierfür liegen sowohl in der langen Bindungsdauer (60 Jahre), als in der Verpflichtung, Mietverträge zu kündigen, wenn das Beschäftigungsver-hältnis endet, vor allem aber in der Situation am Kapitalmarkt mit den gegenwärtig sehr niedri-gen Zinssätzen. So konnten im Jahr 2015 lediglich bei zwei privaten Bau-trägern Belegrechte für städtische Dienstkräfte über die Vergabe von Darlehen gesichert werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht dennoch davon aus, dass vornehmlich mit Unterstützung der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG weiter-hin 40 - 80 WE pro Jahr realisiert werden können. Hierfür dürfte ein Finanzierungsvolumen in Höhe von durchschnittlich 2,0 Mio. Euro pro Jahr ab 2020 ausreichend sein. Der weitere Mitteleinsatz im Rahmen des Mehrjahresinvestitionsprogrammes wird kommendes Jahr beantragt.

Grundsätzlich wird zukünftig in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbau-ge-sellschaften GWG München und GEWOFAG eine gezieltere und bedarfsgerechtere Aus-wahl der Werkmietwohnungen erfolgen. Um diese Auswahl geeigneter Wohnungen (und vor allem seitens städtischer Dienstkräfte auch nachgefragter Wohnungen)

treffen zu können, werden die Ergebnisse der Umfrage (s. Ziff. 4.5) und weitere statistische Auswertungen in die Überlegungen miteinbezogen.

Ferner ist in nächster Zukunft grundsätzlich zu prüfen, ob über ein Zuschussprogramm, vergleichbar mit dem in Ziffer 4.2 vorgestellten Programm, ein für Bauträger attraktiveres Angebot geschaffen werden kann. Das Personal- und Organisationsreferat wird sich in dieser Hinsicht mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ins Benehmen setzen.

4.2 Erwerb und Sicherung von Belegrechten bei bestehenden Wohnungen

Mit Beschluss vom 18.10.2018 (Geänderte Rahmenbedingungen und Fördermodalitäten des Bestandsprogramms Ankauf von Belegrechten „Soziales Vermieten leicht gemacht“. Entwicklung neuer Modelle im Rahmen des neuen Belegrechtsprogramms. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09820) wurde das Sozialreferat beauftragt, jährlich bis zu einhundert Belegrechte am Münchner Mietmarkt einzukaufen. Fünfzig Belegrechte davon sollen städtischen Dienstkräften zu Gute kommen, deren Einkommen über den Einkommensstufen I bis III der einkommensorientierten Förderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes liegt. Hinsichtlich der Details und Bedingungen darf auf den Beschluss verwiesen werden.

Im Frühjahr 2019 wurden die Verträge entworfen. Eine groß angelegte Werbekampagne startet im Herbst 2019, nachdem im Juli der Auftrag an die Regensburger Agentur Valentum vergeben werden konnte. Ein erster gemeinsamer Termin von Werbeagentur, Amt für Wohnen und Migration und der Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen im POR hat noch im selben Monat stattgefunden.

4.3 Erhöhung der zinslosen Darlehens bei Wohnungswechsel, Heirat oder Begründung einer Lebenspartnerschaft und bei unverschuldeten wirtschaftlichen Notlagen

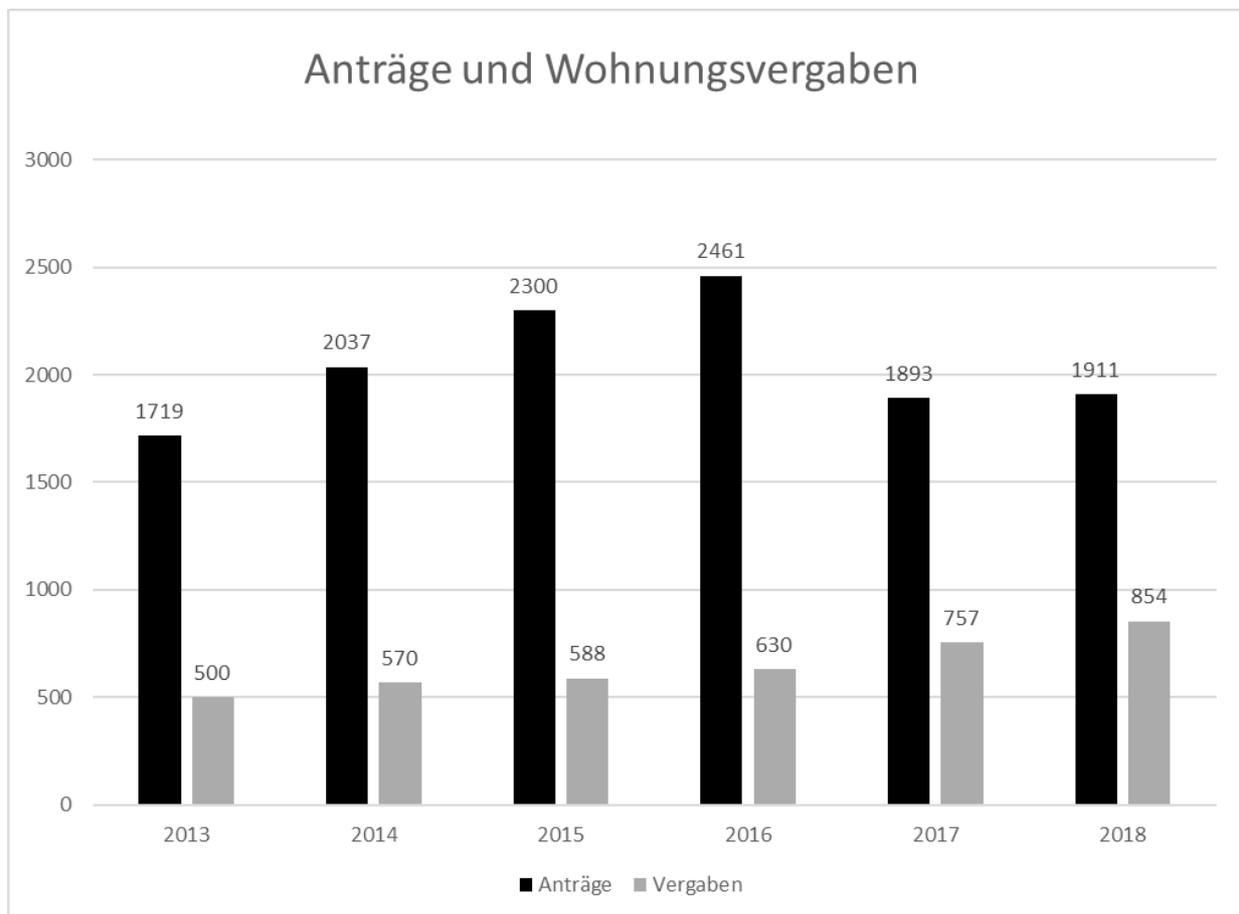
Mit Stadtratsbeschluss vom 29.07.2015 wurde das zinslose Darlehen bei Wohnungswechsel, Heirat oder Begründung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft an die Bayerischen Vor-schussrichtlinien (BayVR) in der Fassung vom 19.10.1994 auf max. 2.556,46 € angeglichen. Dieses stieg mit Beschluss des Bayerischen Landtages zum 01.08.2015 auf max. 5.000 € pro Darlehen.

Seitdem stieg die Anzahl der ausgereichten Darlehen geringfügig von 91 im Jahr 2015 auf 107 im Jahr 2018. Die durchschnittliche Höhe verdoppelte sich fast von ursprünglich 2.247,95 € auf 4.366,36 € pro Darlehen.

4.4 Anträge und Vergaben

Nach einem kontinuierlichen Anstieg der Antragszahlen seit 2013 wurde ein Rückgang im Jahr 2017 verzeichnet. Seitdem steigen diese wieder an. Prognostiziert werden bis Jahresende 2019 knapp 2100 Anträge. Die Gründe für den Rückgang in 2017 dürften unter anderem im Ausschluss der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der München Klinik und der Münchenstift ab 01.07.2017 wie in einer Steigerung der Vergaben zu suchen sein. Die weitere Teilnahme der

Beschäftigten beider Tochterunternehmen war ohne gesonderte Vereinbarungen EU-rechtlich nicht mehr möglich. Diese konnten zwischenzeitlich getroffen werden (s. Ziff. 4.7).



Die Zahl der Wohnungsvergaben hingegen ist ununterbrochen gestiegen. Die deutliche Steigerung von 2016 auf 2017 ist sicher auf die Einführung der Vergabepattform SoWOn zurückzuführen und den damit verbundenem Paradigmenwechsel (s. Ziff. 4.8): Seit Einführung von SoWOn werden seitens des Amts für Wohnen und Migration keine Wohnungsvorschläge mehr verschickt. Die Wohnungssuchenden können sich nun frei auf die in SoWOn angebotenen Wohnungen bewerben. Dies hat zu einer Steigerung der Attraktivität des Systems beigetragen.

Nachdem bis zum 30.06.2019 bereits fünfhundert Wohnungen vermittelt werden konnten, wird für 2019 ein neuer Höchstwert von Vergaben erwartet.

4.5 Umfrage

Über die vorhandenen Datenbanken (WIM und SoWOn) können zwar Fakten wie die Zahl der Antragsteller, Haushaltsgrößen, Altersstrukturen und dergleichen abgefragt werden, jedoch keine Angaben über Zufriedenheiten, beispielsweise mit der zugeteilten Wohnungsgröße, den

Wohnungen im allgemeinen, der Bedienerfreundlichkeit der Systeme oder dem Service der am Verfahren beteiligten Dienststellen und Wohnungsbaugesellschaften. Auch Fragen nach dem „Wie wollen Sie wohnen“ können nicht aus dem Datenbestand geklärt werden. Für die Etablierung eines Wohnungsangebots, das eben nicht nur einen Bedarf befriedigen, sondern durch das in erster Linie die Arbeitgeberattraktivität gesteigert und die Bindung der Beschäftigten dauerhaft gefestigt werden soll, hält das Personal- und Organisationsreferat solche Fragestellungen für eminent wichtig.

Nach viermonatiger intensiver und optimaler Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnen und Migration sowie dem Statistischen Amt konnte der sehr umfangreiche Fragebogen wie geplant am 15.01.2019 für vier Wochen online geschaltet werden. Es haben sich 309 Dienstkräfte beteiligt. Dies entsprach 28,98% der im Januar 2019 für die Vergabe einer Werkmietwohnung registrierten und damit zur Teilnahme berechtigten 1066 Dienstkräfte. Nach Aussage des Statistischen Amtes ist die Quote der Beteiligung überdurchschnittlich, vor allem angesichts der längeren Bearbeitungszeit des Fragebogens. Es waren in erster Linie junge und „dienst-junge“ Kolleginnen und Kollegen, die sich die Mühe des Ausfüllens gemacht haben.

Mit der im Amt für Wohnen und Migration angesiedelten Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte sind 134 von 189 Befragten zufrieden bis sehr zufrieden, 91 von 146 Dienstkräften sind mit den Hausverwaltungen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften zufrieden oder sehr zufrieden. Eine ganz überwiegende Mehrheit, 231 von 296 Dienstkräften, ist mit der Bedienung von SoWOn zufrieden oder sehr zufrieden.

Als eines der zentralen Themen für die Befragten hat sich die (zu geringe) Größe der Wohnung herausgestellt. Sie ist mit 47,2% sogar weit vor der Miethöhe (23,6%) der Hauptgrund für die Wohnungssuche. Mit den seitens des Amtes für Wohnen und Migration festgesetzten Wohnungsgrößen sind 164 von 267 Befragten unzufrieden bis sehr unzufrieden. Die angebotenen Wohnungen werden als zu klein (57,4%) oder deren Lage als unattraktiv (53,2%) empfunden. Die Erkenntnisse wurden bei der Neugestaltung der Richtlinien berücksichtigt (s. Ziff. 3.7). Weitere Schlüsse, die aus den Ergebnissen der Umfrage gezogen werden können, werden sich auf die planerische Tätigkeit der Koordinierungsstelle auswirken. Auf einen Balkon möchte so gut wie niemand verzichten, er gleicht auch etwaige Mängel einer Wohnung aus. Auch kann sich eine große Mehrheit der Befragten (231 Kolleginnen und Kollegen) durchaus vorstellen, in einem Wohnhaus nur mit städtischen Bediensteten zu leben.

Um die Kenntnisse weiter zu vertiefen, sind in den kommenden Monaten zusätzliche Umfragen zu einzelnen Aspekten geplant. So soll beispielsweise gezielt bei Wohnungsablehnungen nach den Gründen hierfür gefragt werden.

4.6 Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte (R-WV)

4.6.1 Neufassung der Richtlinien

Die Richtlinien (Anlage 1) wurden in Teilen überarbeitet und angepasst. Im Wesentlichen

haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Wohnungsgröße
Zukünftig orientiert sich die Wohnungsgröße an den im München Modell Mieta und im konzeptionellen Mietwohnungsbau vorgesehenen Wohnungsgrößen (s. § 5 R-WV).
- Möglichkeit der Kündigung
Bei den Wohnungen aus den Belegungsbindungsverträgen handelt es sich um Werkmietwohnungen im Sinn von § 576 BGB. Diese können bei Vorliegen eines Betriebsbedarfs grundsätzlich gekündigt werden, sobald das Beschäftigungsverhältnis beendet wird. Dieses Vorgehen wurde nun explizit in die Richtlinien aufgenommen. Eine Kündigung erfolgt nur nach einer Einzelfallprüfung (s. § 9 Abs. 1 R-WV).
- Wohnungen an Nachwuchskräfte während der Ausbildung
Nachwuchskräfte sind jetzt erst kurz vor dem Ende der Ausbildung berechtigt, an der Wohnungsvergabe teilzunehmen, es sei denn, es stehen nicht genügend Wohnheimplätze zur Verfügung (s. § 2 Abs. 3, Nrn. 3 und 4 R-WV).
- Überarbeitung des Punktesystems
Das Punktesystem wurde vereinfacht und verschlankt. Personalgewinnungsfälle, die so weit entfernt wohnen, dass Pendeln nicht zumutbar ist, erhalten beispielsweise die höchste Punktzahl (s. § 6 R-WV).

4.6.2 Liste der Fokusberufe

Fokusberufe sind alle Berufe und Berufsgruppen, bei denen Schwierigkeiten in der Personalgewinnung und/oder im Personalerhalt bestehen (Kategorie A) oder erwartet werden (Kategorie B). Der Terminus „Fokusberufe“ ersetzt ab sofort den etwas unglücklichen Begriff „Mangelberufe“. Damit wird nicht nur eine positiver besetzte Bezeichnung gewählt, sondern auch eine Angleichung an die Begrifflichkeit der Bundesagentur für Arbeit erreicht. Beschäftigte, die einem Fokusberuf angehören, sollen bei der Vergabe von Werkmietwohnungen gegenüber Beschäftigten, die einem Beruf oder einer Berufsgruppe ohne Personalgewinnungs- und erhaltungsschwierigkeiten angehören, bevorzugt werden. Sie erhalten deshalb eine höhere Arbeitgeberdringlichkeit gem. § 6 Abs. 1 Nr. 4 R-WV. Die Ermittlung der Fokusberufe erfolgt nach den in Anlage 4 der R-WV genannten Kriterien.

Die Liste der Fokusberufe wurde unter Beteiligung des Gesamtpersonalrates aktualisiert (s. Anlage 3 zu den R-WV). Im Vorfeld wurden alle personalaktenführenden Stellen inklusive der Eigenbetriebe eingebunden, die eine Vereinbarung mit dem Personal- und Organisationsreferat über die Teilnahme ihrer Beschäftigten an der städtischen Wohnungsvermittlung abgeschlossen haben.

4.7 Wohnungskontingente für Beschäftigte städtischer Tochtergesellschaften und Teilnahme der Eigenbetriebe an der städtischen Wohnungsvermittlung

Aufgrund EU-rechtlicher Vorgaben (wettbewerbsverzerrende Beihilfe) waren die Beschäftigten der Münchenstift und der München Klinik von der Teilnahme an der Wohnungsvermittlung für

städtische Dienstkräfte seit Juli 2017 ausgeschlossen. Nach Klärung der Rechtslage und anschließenden entsprechenden Beschlussfassungen (s. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12003 vom 27.06.2018 und Nr. 14-20 / V 08911 vom 21.06.2018) konnten mit beiden Tochtergesellschaften bis Ende 2018 Vereinbarungen über eine EU-Rechtskonforme Teilnahme geschlossen werden. Beide Gesellschaften nehmen rückwirkend zum 01.01.2018 an der Wohnungsvergabe teil. Die in 2018 nicht ausgeschöpften Kontingente wurden in das Jahr 2019 übertragen. Mit allen Beteiligten wurden Verwaltungsverfahren entwickelt und vereinbart. Die Teilnahme der Beschäftigten von Münchenstift erfolgt seit 01.12.2018, der München Klinik seit 01.01.2019. Seitens der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Münchenstift ist die Nachfrage hoch, das Kontingent wird 2019 sicher ausgeschöpft werden. Erfreulicherweise ist die Zeit zwischen Antragstellung und Vergabe einer Wohnung kurz, was nicht zuletzt auch durch SoWOn begründet ist: Sie liegt bei durchschnittlich sieben Wochen.

Mit den Eigenbetrieben (mit Ausnahme der Stadtgüter) wurden entsprechend der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08911 vom 21.06.2017 ebenfalls Vereinbarungen abgeschlossen.

Übersicht über die Anträge, Vergaben und Ausgleichsleistungen:

	Kontingent	Aktuelle Anträge zum 30.06.2019	Vergaben 1. HJ 2019	Vergaben 2018	Vergaben 2017
Münchenstift	Seit 2018: 35 Wohnungen/Jahr	37	32	1	55
	Ausgleichsleistungen			1.122,24 €	50.530,98 €
München Klinik	Seit 2018: 50 2-Zimmer-Wohnungen/ Jahr	17	7	6	36
	Ausgleichsleistungen			31.754,88 €	45.738,39 €
IT@M	Keine Kontingentierung	9	2	3	3
	Ausgleichsleistungen			5.221,34 €	
Freiwillige Feuerwehr München	Seit 2019: 18 Wohnungen/Jahr keine Ausgleichsleistungen	15	1		
AWM	Keine Kontingentierung und keine Ausgleichsleistungen	18	1	8	4
MSE		10	2	1	1
Münchner Kammerspiele		6	2	1	2
Markthallen München		0	0	0	1

4.8 Einführung eines Online Wohnungsantrages über die Wohnungsplattform Soziales Wohnen Online (SoWOn)

Derzeit können städtische Dienstkräfte über den Papierantrag gleichzeitig einen Antrag auf Registrierung für eine öffentlich geförderte Wohnung und für eine städtische Werkmiet-wohnung stellen.

Mit Stadtratssitzung vom 23.11.2017 (Sitzungsvorlagen Nrn. 14-20 / V 08855 und 08856) wurde die Einführung einer Wohnungsplattform zur elektronischen Antragstellung auf eine öffentlich geförderte Wohnung beschlossen. Das Personal- und Organisationsreferat begrüßt das Projekt „Wohnungsantrag Online“ als innovativen und zeitgemäßen Vorstoß, in der öffentlichen Verwaltung neben dem klassischen Papierantrag die digitalisierte Antragsstellung anzubieten.

Für städtische Dienstkräfte wird das Personal- und Organisationsreferat in Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat deshalb einen eigenen Antrag auf Registrierung für eine städtische Werkmietwohnung über das elektronische Verfahren SoWOn implementieren, das dann aber „MitarbeiterWohnenOnline (MiWOn)“ heißen soll.

4.9 Wohnungsvergaben der Stadtparkasse und privater Vermieter über WiLMA

Seit dem Bericht im Gesamtkonzept 2016 hat die Stadtparkasse München städtischen Bediensteten neunzehn Wohnungen angeboten. Des Weiteren haben private Wohnungseigentümer dem Sozialreferat Wohnungen offeriert, die über das Intranet sowie einen Newsletter veröffentlicht wurden. Es handelte sich bis zur Einführung von WiLMA und der Einrichtung einer eigenen Intranetseite der Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen München im November 2018 um 22 Wohnungen.

Seit Umstellung auf WiLMA werden dort nicht nur München-Modell-Miete Wohnungen angeboten, sondern in einer eigenen Rubrik auch Wohnungen privater Eigentümer und Wohnungen der Stadtparkasse München. Voraussetzung für die Aufnahme einer Wohnung auf WiLMA ist eine Miete, die sich im Rahmen des Mietspiegels bewegt. Eine entsprechende Prüfung erfolgt durch die Koordinierungsstelle. Acht Angebote, darunter das einzige der Stadtparkasse seit Anfang 2018, sind wegen zu hoher Mieten nicht angenommen worden. Sieben Wohnungen konnten städtischen Dienstkräften angeboten werden. Auch wenn 2078 Beschäftigte die Intranetseite abonniert haben und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die keinen oder keinen regelmäßigen Zugang zu WiLMA haben, sich in einen Newsletter aufnehmen lassen (Stand 30.06.2019: 275 Adressen) können, war die Nachfrage seitens der Beschäftigten der Landeshauptstadt gering. Letztlich wurde nur eine der offerierten Wohnungen an eine städtische Dienstkraft vergeben.

5. Marketingoffensive für die städtischen Wohnheime und Werkmietwohnungen

Ab September 2019 wird sich das Personal- und Organisationsreferat mit dem strategischen Marketing des für eine Arbeitgeberin durchaus großen und vorzeigbaren Angebots an Wohnheimplätzen und Werkmietwohnungen befassen.

Durch gezielte Information und Werbung im Bereich des Personal- und Ausbildungsmarketings sollen Bewerberinnen und Bewerber möglichst früh auf die umfangreiche Unterstützung bei der Wohnheimplatz- und Wohnungssuche aufmerksam gemacht werden. Daraus sollen sich positive Effekte insbesondere bei der Gewinnung von Nachwuchskräften und Beschäftigten in Fokusberufen ergeben.

Ziel des Personal- und Organisationsreferates ist es, über moderne und transparente Antrags- und Vergabeverfahren im Bereich der Wohnheimplatzvergabe und Wohnungsvermittlung für städtische Nachwuchskräfte und Dienstkräfte die Arbeitgeberattraktivität der Stadt München weiter zu steigern.

6. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Sozialreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat abgestimmt.

7. Beteiligung des Gesamtpersonalrates und der Gleichstellungsstelle

Der Gesamtpersonalrat und die Gleichstellungsstelle wurden zu den neu gefassten Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte beteiligt.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

9. Unterrichtung der Korreferentin

Der Korreferentin des Personal- und Organisationsreferates, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag des Referenten

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Neufassung der Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte (R-WV) wird zugestimmt.
3. Einer regelmäßigen Evaluation des Gesamtkonzeptes im Abstand von drei Jahren wird zugestimmt.
4. Der Ergänzungsantrag der Stadtratsfraktionen der CSU und der SPD zur Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06183 vom 06.07.2016 ist hiermit behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/in
Ehrenamtliche/-r Stadtrat/rätin

Dr. Dietrich
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. **Abdruck von I. mit III.** über D-II-V-Stadtratsprotokolle an das Direktorium – Dokumentationsstelle an das Revisionsamt

zur Kenntnis

V. Wv. Personal- und Organisationsreferat, Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen München

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

2. An den Gesamtpersonalrat
An die Gleichstellungsstelle
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAIII
An das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration
An das Kommunalreferat
An das POR, P 2
An das POR, P 5
An das POR, P 6

zur Kenntnis

Am