

Telefon: 0 233-92804  
Telefax: 0 233-26935

**Personal- und  
Organisationsreferat**  
Personalbetreuung  
POR-P2

Telefon: 0 233-40152  
Telefax: 0 233-98940152

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
S-III-S/FSV

**Städtische Wohnungsfürsorge  
Gesamtkonzept zur Weiterentwicklung der Wohnungsfürsorge für städtische  
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

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

Münchner Wohnungsoffensive zur Vermeidung eines Pflegenotstandes  
Antrag Nr. 14-20/ A 00542 von Herrn StR Dr. Hans Theiss, Frau StRin Eva Maria Caim, Herrn  
StR Michael Kuffer, Frau StRin Dr. Manuela Olhausen vom 11.12.2014

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 06183**

Anlagen:

1. Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für  
städtische Dienstkräfte (R-WV)
2. Stadtratsantrag Nr. 08-14/A 04557 von Herrn StR Josef Schmid vom 08.08.2013
3. Stadtratsantrag Nr. 14-20/ A 00542 von Herrn StR Dr. Hans Theiss, Frau StRin Eva Maria  
Caim, Herrn StR Michael Kuffer, Frau StRin Dr. Manuela Olhausen vom 11.12.2014
4. Beschluss vom 29.07.2015, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 03569 mit Anlage Beschluss vom  
18.12.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13430
5. Stellungnahme des Sozialreferates vom 08.06.2016
6. Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.06.2016
7. Stellungnahme des Gesamtpersonalrates vom 25.05.2016
8. Stellungnahme der Gleichstellungsstelle vom 25.05.2016

**Gemeinsamer Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses und des  
Sozialausschusses vom 06.07.2016 (VB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag des Referenten und der Referentin/des Referenten**

Mit dem Stadtratsbeschluss „Gesamtkonzept der Wohnungsfürsorge für städtische Mitarbeiter“ vom 07.11.1990 hat die Landeshauptstadt München zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnraumangebotes für städtische Dienstkräfte angestoßen und hierfür die finanziellen Mittel bereitgestellt. Fünfundzwanzig Jahre später soll es weiterentwickelt und an die aktuellen und zukünftigen Gegebenheiten angepasst werden:

Die Anforderungen an die Landeshauptstadt München als Arbeitgeberin haben sich aufgrund interner und externer Entwicklungen deutlich geändert. Aufgaben der Daseinsvorsorge wurden durch die Gründung von städtischen Tochtergesellschaften ausgelagert (Stadtwerke München GmbH, Klinikum München GmbH). Zudem muss die Landeshauptstadt München enorme Anstrengungen zur Versorgung der steigenden Bevölkerungszahl seit der Jahrtausendwende in München auf sich nehmen. In Folge der stetig wachsenden Bevölkerung und des angespannten Münchner Mietmarktes hat sich auch die Wohnraumsituation für städtische Dienstkräfte weiter verschärft. Neu gewonnenes Personal, das zum großen Teil deutschland- und europaweit gewonnen wird, hat große Schwierigkeiten eine bezahlbare Wohnung in München und Umgebung zu finden.

Ziel der städtischen Wohnungsfürsorge muss es daher sein, städtische Beschäftigte, die auf absehbare Zeit auf dem Wohnungsmarkt im Verdichtungsraum München keine angemessene Wohnung finden können, mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Durch die Bereitstellung von Wohnungen soll Personal in Berufen und Berufsgruppen, bei denen Schwierigkeiten in der Personalgewinnung und im Personalerhalt bestehen gewonnen werden und erhalten bleiben. Zudem sollen Wohneinheiten in Wohnheimen zur kurzfristigen Unterbringung von städtischen Nachwuchskräften und neu gewonnenem Personal von außerhalb Münchens vorgehalten werden.

### **1. Stadtratsbeschluss vom 29.07.2015**

Im Vorgriff auf dieses Gesamtkonzept hat der Stadtrat mit den Beschlüssen vom 29.07.2015 (Vorlagen Nr. 14-20/V 03569) und vom 16.12.2015 (Nr. 14-20/V 04756) bereits eine Reihe von Maßnahmen beschlossen. Im Folgenden wird über den aktuellen Stand der Maßnahmen informiert:

#### **1.1 Förderung von Wohnungen mit Arbeitgebermitteldarlehen im Neubau**

Der Stadtrat hatte mit Beschluss der Vollversammlung vom 29.07.2015 insgesamt 5,1 Mio. € für die Förderung von Neubauwohnungen für städtische Dienstkräfte genehmigt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung konnte daher noch im Jahr 2015 insgesamt 211 Neubauwohnungen für städtische Dienstkräfte mit einem Volumen von 5,092 Mio. € binden. Die Bindungen erfolgten bei 15 EOF-geförderten Wohnungen, bei 58 Wohnungen im München Modell-Miete, bei 86 Wohnungen im konzeptionellen Mietwohnungsbau und bei 52 freifinanzierten Wohnungen. Diese Mischung wurde in Abstimmung mit dem Sozialreferat auf den Nachfragebedarf abgestellt. Nachdem bei 153

Wohnungen erfreulicherweise eine Bindungsdauer von 60 Jahren vereinbart werden konnte (ursprünglich ist man lediglich von 40 Jahren ausgegangen), konnten die ursprünglich kalkulierten 255 Wohnungen innerhalb des gesetzten Budgets nicht erreicht werden.

Die geförderten Wohnungen werden überwiegend durch die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften, GEWOFAG und GWG München (181 Wohnungen) realisiert. Aber auch private Unternehmen konnten hierfür gewonnen werden (30 Wohnungen).

## **1.2 Erwerb und Sicherung von Belegrechten bei bestehenden Wohnungen**

Für die Erhaltung günstigen Wohnraums wurde im Jahr 2006 erstmals der Ankauf von Belegrechten an freien Wohnungen im Bestand mit einem Fördervolumen von 25 Mio. € bis 2011 als neues wohnungspolitisches Handlungsprogramm in „Wohnen in München IV“ aufgenommen. Trotz großen Interesses bei den Wohnungseigentümern konnten in den ersten Jahren eine nur verhältnismäßig geringe Anzahl an Wohnungen gebunden werden. Eine Änderung der Rahmenbedingungen, die im Rahmen von Wohnen in München V am 25.01.2012 vom Stadtrat bestätigt wurden, führte zu keinem Erfolg.

Um das Programm für Vermieterinnen und Vermieter wirtschaftlich attraktiver zu gestalten, wird dieses im Rahmen von Wohnen in München VI erneut angepasst. Dazu gehören insbesondere die Erweiterung der Mieterzielgruppe als auch die Vereinfachungen der Förderbedingungen. Im Rahmen der Überarbeitung des Belegrechtsprogramms wird auch dem Stadtratsauftrag aus dem Beschluss vom 29.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 03569) zur Öffnung des Belegrechtsprogramms für städtische Dienstkräfte Rechnung getragen.

Das Belegrechtsprogramm soll um die Zielgruppe der städtischen Dienstkräfte erweitert werden. Die Bewerbung auf angekaufte Wohnungen soll dann über die neue Internetplattform SOWON (Soziales Wohnen Online) des Amtes für Wohnen und Migration vonstatten gehen. Die Auswahl der Haushalte erfolgt durch das Amt für Wohnen und Migration nach den Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge. Die Zielzahl wird für alle Zielgruppen des Programms auf 100 Wohnungen jährlich festgesetzt.

Das Programm befindet sich aktuell in der Überarbeitungs- und Abstimmungsphase und wird dem Stadtrat im Rahmen von Wohnen in München VI zur Entscheidung vorgelegt. Aus diesem Grund können zum Zeitpunkt der hier vorliegenden Beschlussvorlage keine verbindlichen Rahmenbedingungen und Konditionen genannt werden.

## **1.3 Maßnahmen kurzfristiges Wohnen**

Mit Antrag vom 25.04.2016 haben die Stadtratsfraktionen der SPD und der CSU beantragt, das Kommunalreferat zu beauftragen, schnellstmöglichst geeignete Immobilienobjekte zur Unterbringung von städtischen Nachwuchskräften zum Kauf zu suchen und gegebenenfalls deren Erwerb vorzubereiten. Dabei sei auch das Münchner Umland einzubeziehen.

Das Personal- und Organisationsreferat begrüßt diesen Antrag. Bereits mit Schreiben vom 10.08.2015 hatte das Personal- und Organisationsreferat das Kommunalreferat beauftragt, schnellstmöglich 274 Wohneinheiten für die kurzfristige Unterbringung von Nachwuchskräften und neu gewonnenem Personal zu akquirieren und anzumieten. Das Kommunalreferat hat daraufhin ein Objekt in der Musenbergstraße 25-27 in Aussicht genommen. Über den Grundsatzbeschluss „Anmietung von Wohnheimen und Apartments“ vom 16.12.2015 hat der Stadtrat die finanziellen Mittel zur Anmietung des Objektes bereitgestellt. Zu einem Mietvertrag kam es jedoch nicht, da die potentielle Vermieterin letztendlich nicht den Eigentumserwerb herbeiführen konnte. Damit nicht ca. 55 Anwärterinnen und Anwärter der dritten QE mit dem Beginn des ersten Praktikumsabschnittes auf der Straße stehen, wurden kurzfristig Apartments in einem Boardinghaus zur vorübergehenden Unterbringung der Anwärterinnen und Anwärter vom 01.05.2016 bis 31.08.2016 gebucht (nichtöffentlicher Beschluss des Kommunalausschusses vom 14.04.2016). Schon jetzt ist weiterer akuter Bedarf abzusehen, wenn dieser Jahrgang den zweiten Praktikumsabschnitt am 01.12.2016 in München beginnen wird.

Mit Schreiben vom 22.03.2016 hat das Personal- und Organisationsreferat deshalb das Kommunalreferat erneut gebeten, den Mietmarkt im Großraum München nach geeigneten Objekten für die kurzfristige Unterbringung von rund 184 städtischen Nachwuchskräften und neu gewonnenem Personal zu sondieren. Sollte zum 01.12.2016 kein geeignetes Objekt gefunden worden sein, muss gegebenenfalls wieder auf eine Lösung wie der Unterbringung in einem Boardinghaus zurückgegriffen werden.

Langfristiges Ziel sollte jedoch der Kauf oder der Bau eines geeigneten Objektes im Großraum München sein, damit die Nachfrage nach vorübergehendem Wohnraum für städtische Nachwuchskräfte und neu gewonnenes Personal bei der Landeshauptstadt München langfristig abgedeckt werden kann.

#### **1.4 Teilnahme an der Wohnungsfürsorge der Stadtparkasse und Dritter**

Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, veröffentlicht seit August 2015 auf seiner Intranetplattform Wohnungsangebote der Stadtparkasse für städtische Dienstkräfte. Die Wohnungen sind in gutem Zustand und in der Regel mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Ihre Miete richtet sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete des Münchner Mietspiegels. Bislang wurden 15 Wohnungen veröffentlicht und an städtische Dienstkräfte vermittelt.

Zudem werden seit Dezember 2015 auch städtische, vom Kommunalreferat verwaltete, Wohnungen und Wohnungen von Dritten auf der Intranetplattform des Amtes für Wohnen und Migration städtischen Dienstkräften angeboten. Die Wohnungsfürsorge tritt hier als „Mittler“ auf. Neben den bisher angebotenen Wohnungen der Stadtparkasse München konnten mittlerweile auch andere Vermieter gewonnen werden, ihre Wohnungen vorzugsweise städtischen Dienstkräften anzubieten. Mittelfristiges Ziel ist es, dieses Angebot auszubauen und das Wohnungsangebot des Intranets ebenfalls in SO-WON zu integrieren. Der Vorteil für die Vermieter wird darin gesehen, dass sich diese eine aufwendige Mietersuche sparen und gleichzeitig Personen mit regelmäßigem Einkommen vermittelt bekommen. In der Regel sind die Mietpreise dieser Wohnungen al-

lerdings auf einem sehr hohen Niveau, was zum Teil auf deren gute Lage zurückzuführen ist. Es besteht für alle städtischen Dienstkräfte die Möglichkeit, über den Newsletter des Amtes für Wohnen und Migration über aktuelle Wohnungsangebote informiert zu werden.

### **1.5 Erhöhung des zinslosen Darlehens bei Wohnungswechsel, Heirat oder Begründung einer Lebenspartnerschaft und bei unverschuldeten wirtschaftlichen Notlagen**

Die Vollversammlung hat mit Beschlussfassung vom 29.07.2015 das Personal- und Organisationsreferat ermächtigt, das zinslose Darlehen bei Wohnungswechsel, Heirat oder Begründung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft entsprechend den Bayerischen Vorschussrichtlinien (BayVR) in der Fassung vom 19.10.1994 auf max. 2.556,46 € anzuheben und den Höchstbetrag bei zukünftigen Änderungen der BayVR anzupassen.

Mit Beschluss des Bayerischen Landtages hat der Freistaat Bayern Vorschüsse und Unterstützungen im Rahmen der BayVR zum 01.08.2015 auf max. 5.000,00 € pro Darlehen erhöht. Dementsprechend können städtische Dienstkräfte nun zinslose Darlehen bei Wohnungswechsel, Heirat oder Begründung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft sowie bei unverschuldeten wirtschaftlichen Notlagen in Höhe von max. 5.000,00 € erhalten.

## **2. Neuausrichtung der städtischen Wohnungsfürsorge**

### **2.1 Wohnungsbedarf**

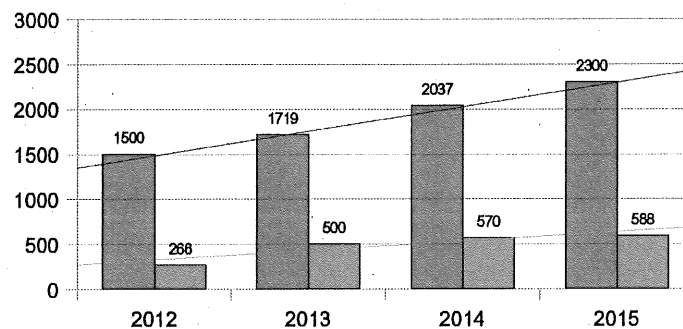
Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für städtische Beschäftigte steigt stetig an. Die Gründe hierfür sind hinreichend bekannt: Die hohe Anziehungskraft des prosperierenden Wirtschaftsraumes München, der Bevölkerungszuwachs, die angespannten Lage auf dem Münchner Mietmarkt und die hohen Einstellungszahlen im Bereich Personalgewinnung sowie der hohe Anteil an deutschlandweit neu gewonnenem Personal. Nicht zuletzt auch die Erhöhung der Ausbildungszahlen von gut 300 im Jahr 2014 auf voraussichtlich 826 im Jahr 2016 macht die Schaffung von Wohnraum zwingend erforderlich. Diese hohen Einstellungszahlen im Bereich Ausbildung werden sich nach Trendberechnungen der strategischen Personalplanung auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Konkrete Zahlen sind auf einen längeren Zeitraum nur schwer schätzbar, da der Bedarf im Bereich der Personalgewinnung und Ausbildung zyklischen Schwankungen unterliegt.

Bis zum Jahr 2025 sollen jährlich durchschnittlich rund 155 Belegungsrechte über die Förderung mit Arbeitgebermitteln erworben werden. Voraussetzung hierfür ist auch, dass der Stadtrat ab dem Jahr 2020 die entsprechenden Haushaltsmittel zur Verfügung stellt. Dadurch könnte sich der Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsfürsorge kontinuierlich erhöhen. Allerdings reicht nach den derzeitigen Prognosen diese Maßnahme nicht aus, um den steigenden Bedarf an angemessenem Wohnraum abdecken zu können.

## 2.2 Organisatorische Veränderungen

Die städtische Wohnungsfürsorge im Amt für Wohnen und Migration ist zentrale Dienstleisterin und Beratungsstelle für städtische Beschäftigte rund um das Thema Wohnen. Ziel ist die zügige Registrierung von Wohnungsanträgen und der Aufbau eines transparenten Vergabesystems, das sich am Bedarf der städtischen Beschäftigten orientiert.

Laut Amt für Wohnen und Migration haben im Jahr 2015 rund 2.300 städtische Dienstkräfte einen Wohnungsantrag bei der städtischen Wohnungsfürsorge gestellt. Im Vergleich zum Jahr 2012 entspricht dies einem Anstieg der Antragszahlen um mehr als die Hälfte.



(Auswertung des Amtes für Wohnen und Migration der Anträge und Vergaben von 2012 bis 2015)

Demgegenüber hat sich die Zahl der Wohnungsvermittlungen, ausgenommen von 2012 auf 2013, nur geringfügig erhöht. Dies bedeutet, dass der Rückstau an registrierten, aber noch nicht vermittelten Anträgen stetig von 1.060 (Stichtag 31.12.2013) auf 1.416 (Stichtag 30.04.2016) steigt. Eine Verringerung der Antragszahlen wird seitens des Amtes für Wohnen und Migration in absehbarer Zukunft nicht erwartet.

Neben den stetig wachsenden Antragszahlen führten Probleme mit dem am 05.12.2011 eingeführten IT-Fachverfahren Wohnen in München (WIM) und einem über Jahre anhaltenden Personalmangel im Bereich der städtischen Wohnungsfürsorge zu einer hohen Arbeitsbelastung, so dass nicht mehr allen Aufgaben der städtischen Wohnungsfürsorge zufriedenstellend nachgegangen werden konnte.

Mit Besetzung der vom Stadtrat genehmigten Stellen wird nun mit einer deutlichen Entspannung in diesem Bereich gerechnet. Des Weiteren soll der Service für städtische Dienstkräfte durch einen verbesserten Intranetauftritt, aktualisierte Informationsblätter zum Verfahren und der Einführung der Wohnungsplattform SOWON (Soziales Wohnen Online) weiter ausgebaut werden.

Nachdem aus dem Stadtrat der Wunsch nach einem neuen Namen für die städtische Wohnungsfürsorge an das Personal- und Organisationsreferat und Sozialreferat herangetragen wurde, wird die städtische Wohnungsfürsorge zum 01.01.2017 in „Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte“ umbenannt.

## **2.3 Einführung der Wohnungsplattform Soziales Wohnen Online (SOWON)**

Die Vollversammlung hat mit Beschluss vom 18.12.2013 der Neuorganisation der Vergabe von geförderten und freifinanzierten Wohnungen zugestimmt.

Ab Juli 2016 sollen städtischen Dienstkräften freie Wohnungen auf der Internetplattform „Soziales Wohnen Online – SOWON“ angeboten werden. Die städtischen Dienstkräfte haben die Möglichkeit alle für sie in Frage kommenden Wohnungen bereits vorab online anzuschauen und sich aufgrund dieser Daten aktiv für eine Wohnung zu bewerben. Grundsätzlich kann die städtische Dienstkraft max. drei Wohnungsbewerbungen gleichzeitig abgeben. Nach einem Zeitraum von zwei Wochen wird das Wohnungsangebot geschlossen und die Fachabteilung wählt entsprechend den Vorgaben der Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge aus allen Bewerbungen die Dienstkräfte mit der höchsten Punktzahl aus. Somit findet ein Perspektivwechsel statt. Wohnungssuchende städtische Dienstkräfte können und müssen im neuen Vergabeverfahren erstmals aktiv werden.

Für Wohnungssuchende, die aktiv am Vergabeprozess teilnehmen wollen, es aber aufgrund technischer oder persönlicher Hindernisse nicht können, besteht die Möglichkeit, sich im Amt für Wohnen und Migration unterstützen und beraten zu lassen. Dort stehen Terminals zur Verfügung, an denen Wohnungssuchende ohne eigenen Internetzugang die für sie in Frage kommenden Wohnungen ansehen können. Bei Bedienungsschwierigkeiten wird durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsvermittlung Hilfestellung geleistet. Elektronische Erläuterungs- und Hilfetexte zu den einzelnen Schritten der Wohnungssuche auf der Plattform sowie Hinweisblätter und entsprechende Öffentlichkeitsarbeit sollen helfen, alle berechtigten Wohnungssuchenden zu erreichen.

Vorteile des neuen Vergabeprozesses sind v.a. die Beschleunigung des Wohnungsvergabeverfahrens sowie die Verkürzung der Zeitspanne zwischen frei werden der Wohnung und Neuvermietung sowohl für wohnungssuchende städtische Dienstkräfte als auch für Vermieter. Das neue Verfahren ist transparenter und bildet die Chancen auf eine Wohnung erstmals sichtbar für die Wohnungssuchenden ab.

## **3. Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte (R-WV)**

### **3.1 Neufassung der Richtlinien**

Das Personal- und Organisationsreferat hat in Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration die Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge vom 01.01.1994 überarbeitet – siehe Anlage - und an das neue Vermittlungsverfahren „SOWON“ des Amtes für Wohnen und Migration angepasst. Mit In-Kraft-Treten zum 01.01.2017 werden sie in „Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte (R-WV)“ umbenannt.

Die Richtlinien gelten für alle städtischen Beschäftigten einschließlich der Beschäftigten der städtischen Eigenbetriebe (vgl. dazu Ziffer 5.4)

Bei der Vermittlung der Wohnungen der städtischen Wohnungsfürsorge sollen die Antragstellenden, die den höchsten Punktwert kumulativ aus den Kriterien „Soziale Dringlichkeit“, „Beschäftigungszeit“, „Arbeitspendler“ und „Berufe/Berufsgruppen mit Schwierigkeiten bzw. zu erwartenden Schwierigkeiten in der Personalgewinnung und im Personalerhalt“ erreichen, bevorzugt werden. Ziel hierbei ist es, im Ergebnis aller Vermittlungen im Jahr eine gleichmäßige Verteilung der Wohnungsvergaben in den Bereichen Personalgewinnung und Personalerhalt zu erhalten. Nachdem jedoch zu diesem System noch keine praktischen Erfahrungen vorliegen, sollen Änderungen bei Punkthöhe der Kriterien „Beschäftigungszeit“, „Arbeitspendler“ und „Berufe/Berufsgruppen mit Schwierigkeiten bzw. zu erwartenden Schwierigkeiten in der Personalgewinnung und im Personalerhalt“ durch das Personal- und Organisationsreferat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnen und Migration und unter Einbindung des Gesamtpersonalrates im Büroweg vorgenommen werden können.

Das Personal- und Organisationsreferat hat für die Auswertung der Berufe/Berufsgruppen mit Schwierigkeiten bzw. zu erwartenden Schwierigkeiten in der Personalgewinnung und im Personalerhalt Kriterien entwickelt, die eine sachliche und transparente Auswertung der Berufe/Berufsgruppen ermöglichen sollen und als Anlage den Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen an städtische Dienstkräfte beigelegt sind. Dadurch kann in regelmäßigen Abständen und bei Bedarf eine Auswertung nach diesen Kriterien in Abstimmung mit dem Gesamtpersonalrat im Büroweg vorgenommen werden. Die aktuelle Liste (vgl. dazu Ziffer 5.2) soll allen städtischen Dienstkräften im Intranet zugänglich gemacht werden.

### **3.2 Liste der Berufe und Berufsgruppen bei denen Schwierigkeiten bzw. zu erwartende Schwierigkeiten in der Personalgewinnung/im Personalerhalt bestehen**

Das Personal- und Organisationsreferat hat in Zusammenarbeit mit den homogenen Bereichen des Gemeindehaushaltes und in Abstimmung mit dem Gesamtpersonalrat bereits eine Liste mit Berufen und Berufsgruppen auf der Basis der in der Anlage der R-WV genannten Kriterien erstellt, bei denen derzeit Schwierigkeiten bzw. zu erwartende Schwierigkeiten in der Personalgewinnung/im Personalerhalt bestehen. Folgende Berufe und Berufsgruppen wurden ermittelt:

#### **Kategorie A: Berufe/Berufsgruppen mit Schwierigkeiten in der Personalgewinnung/Personalerhalt:**

- Gesundheitsdienst 2. QE
- Verwaltungsdienst 2. QE und Eingangsamtsamt 3. QE
- IT 2. QE und Eingangsamtsamt 3. QE
- Technischer Dienst 2. QE und Eingangsamtsamt 3. QE
- Pädagogische Fachkräfte (ErzieherInnen)
- Sozial- und HeilpädagogInnen im Bereich RBS-KITA
- Lehramt für berufliche Schulen der Fachrichtungen Elektro- und



Informationstechnik, Bautechnik, Metalltechnik/Maschinenbau, Wirtschaftswissenschaften, Sozialpädagogik, anderes berufliches Erstfach mit Beifach Deutsch als Fremdsprache und anderes berufliches Erstfach mit Beifach Deutsch als Zweitsprache

- Lehramt für Gymnasien mit Fakultas Physik/Mathematik, Physik mit Beifach, Informatik mit Beifach, Deutsch als Zweitsprache und Deutsch als Fremdsprache

#### **Im Bereich der Nachwuchskräfte:**

- BeamtenantwärtlerInnen 2. QE und 3. QE
- Bachelor of Laws
- Bachelor of Public Management
- Verwaltungsfachangestellte - Fachrichtung allgemeine innere Verwaltung des Freistaates Bayern und der Kommunalverwaltung
- Kauffrau/Kaufmann für Büromanagement
- IT-SystemelektronikerInnen
- FachinformatikerInnen
- InformatikerInnen
- Bachelor of Science und
- VerwaltungsinformatikerInnen

#### **Kategorie B: Berufe/Berufsgruppen mit zu erwartenden Schwierigkeiten in der Personalgewinnung/Personalerhalt:**

- Pädagogische Ergänzungskräfte (KinderpflegerInnen)

### **3.3 Wohnungskontingente für Beschäftigte städtischer Tochtergesellschaften**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 wurde das Personal- und Organisationsreferat gebeten, gemeinsam mit dem Sozialreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Stadtrat ein Konzept zur Weiterentwicklung der Wohnungsfürsorge für städtische Dienstkräfte, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des MÜNCHENSTIFT sowie des städtischen Klinikum München vorzulegen.

Das hiermit dem Stadtrat vorgelegte Gesamtkonzept der Wohnungsfürsorge musste sich auf städtische Dienstkräfte beschränken. Für eine abschließende Entscheidung des Stadtrates zur Vergabe von Wohnungen, für die sich die Landeshauptstadt München Belegrechte gesichert hat, an Beschäftigte der städtischen Tochtergesellschaften, müssten noch folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

Bei einer Überlassung von Wohnungskontingenten durch die Landeshauptstadt München an ihre städtischen Tochtergesellschaften, sind die Vorschriften zum EU-Beihilfeverbot (Art. 107 Abs. 1 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union – AEUV) zu beachten. Diese besagen, dass, soweit in den Verträgen nicht etwas anderes bestimmt ist, staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den

Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar sind, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

Um nicht gegen Art. 107 Abs. 1 AEUV zu verstoßen, müssen Wohnungsvergaben an Beschäftigte der städtischen Tochtergesellschaften durch das jeweilige Unternehmen finanziell ausgeglichen werden. Selbst wenn der gewährte Vorteil unter den Anwendungsbereich des Freistellungsbeschlusses der EU-Kommission vom 20. Dezember 2011 für DAWI-Leistungen (Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse) fällt, muss ein Betrauungsakt aus Transparenzgründen die Parameter für die Berechnung darstellen.

Aufgrund dieser Vorgaben muss eine transparente Berechnung der europarechtlich erforderlichen Ausgleichszahlungen erstellt werden. Hierfür steht eine geeignete Berechnungsmethode bislang nicht zur Verfügung. Eine Abfrage bei den in Betracht kommenden Referaten hat ergeben, dass für diese komplexe Aufgabe stadintern die hierfür notwendige Expertise nicht vorhanden ist. Diese Aufgabe ist daher von den interessierten Tochtergesellschaften – gegebenenfalls unter Heranziehung externen Sachverständigen – aus eigenen Mitteln zu erfüllen.

Nachdem insbesondere die Klinikum München GmbH und die Münchenstift GmbH Interesse an einem Zugriff auf städtische Wohnungskontingente geäußert haben, wird das Personal- und Organisationsreferat zusammen mit dem Sozialreferat beauftragt, schnellstmöglich Verhandlungen mit der Klinikum München GmbH und der Münchenstift GmbH zu Umfang und Ausgestaltung eines Wohnungskontingentes aufzunehmen und das Ergebnis, einschließlich der von der jeweiligen städtischen Tochtergesellschaft ermittelten Ausgleichszahlungen, dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Bei Bedarf wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hinzugezogen.

Die interne Vergabe von Wohnungen aus dem von der Landeshauptstadt München zur Verfügung gestellten Kontingent fällt sodann in die Zuständigkeit der jeweiligen Tochtergesellschaft und erfolgt nach den von ihr festgelegten Kriterien.

### **3.4 Teilnahme der Eigenbetriebe an der städtischen Wohnungsfürsorge**

Bei der Vergabe von Wohnungen an Beschäftigte der städtischen Eigenbetriebe nach den Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte (R-WV) gilt das europarechtliche Beihilfeverbot in gleicher Weise wie im Hinblick auf städtische Tochtergesellschaften. Zu diesem Ergebnis kamen Juristinnen und Juristen der betroffenen Betreuungsreferate, die Mitglieder der Koordinierungsgruppe Europarecht unter der Federführung des Direktoriums sind, in der Besprechung vom 11.03.2015: „Übereinstimmend stellt es einen großen Wettbewerbsvorteil gegenüber Konkurrenten dar, wenn Personal insbesondere in Mangelberufen (z.B. Pflegekräfte) verbilligter Wohnraum angeboten und damit gewonnen und gehalten werden kann. Auch Eigenbetriebe wie z.B. IT@M erhalten einen wirtschaftlichen Vorteil. Zwar sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Eigenbetriebe Mitarbeiter der Landeshauptstadt München. Dennoch sind Eigenbetriebe Unternehmen im Sinne des Beihilferechts und unterfallen daher den Regelungen des Art. 106 ff. AEUV. (Der Vorteil für die persönlich Begünstigten ist beihilferechtlich unbeachtlich, da diese keine Unternehmen im Sinne des Beihilferechts sind.)“

Zur Teilnahme der Beschäftigten der Eigenbetriebe ist gemäß § 2 Abs. 2 der neu gefassten Richtlinien mit dem jeweiligen Eigenbetrieb eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen. Der jeweilige Eigenbetrieb hat hierfür eine transparente Berechnung der europarechtlich erforderlichen Ausgleichszahlung, gegebenenfalls unter Hinzuziehung externen Sachverständigen, vorzulegen.

#### **4. Beteiligung anderer Referate**

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Sozialreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat abgestimmt. Die Stellungnahmen des Sozialreferates und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sind als Anlagen beigefügt. Die Änderungswünsche des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wurden teilweise berücksichtigt.

#### **5. Beteiligung des Gesamtpersonalrates und der Gleichstellungsstelle**

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

Bei der Zuweisung von Wohnungen an städtische Beschäftigte hat der Gesamtpersonalrat in jedem Einzelfall mitzubestimmen. Bei der Erstellung wie auch bei der Fortschreibung der einschlägigen Richtlinien besitzt er hingegen kein Mitbestimmungs-, sondern ein Mitwirkungsrecht. Der von ihm aus Gründen der Akzeptanz gewünschte Abschluss der Richtlinien in Form einer Dienstvereinbarung war daher aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Die Gleichstellungsstelle hat der Vorlage grundsätzlich zugestimmt. Die fachlichen Anregungen der Gleichstellungsstelle zum Thema häusliche Gewalt wurden übernommen.

#### **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

#### **7. Unterrichtung der Korreferentinnen und der Verwaltungsbeiräte**

Der Korreferentin des Personal- und Organisationsreferates, Frau Stadträtin Messinger, der Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Neff sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Liebich und der zuständigen Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Dietli ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag des Referenten und der Referentin/des Referenten

Wir beantragen Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag des Referenten und der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Dem Entwurf der Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte (R-WV) wird zugestimmt.
3. Zur Teilhabe der Dienstkräfte städtischer Eigenbetriebe an der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte wird das Personal- und Organisationsreferat zusammen mit dem Sozialreferat beauftragt, nach Vorlage der Berechnung der euroarechtlich erforderlichen Ausgleichszahlungen durch den jeweiligen Eigenbetrieb mit diesen eine nach § 2 Abs. 2 R-WV entsprechende Vereinbarung abzuschließen.
4. Zur Überlassung von Wohnungen an Beschäftigte der städtischen Tochtergesellschaften wird das Personal- und Organisationsreferat zusammen mit dem Sozialreferat und bei Bedarf unter Hinzuziehung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, schnellstmöglich Verhandlungen mit interessierten städtischen Tochtergesellschaften, insbesondere der Klinikum München GmbH und der Münchenstift GmbH aufzunehmen. Als Ergebnis sind Umfang und Ausgestaltung der zu überlassenden Wohnungskontingente sowie die von der jeweiligen Tochtergesellschaft zu ermittelnden Ausgleichszahlungen dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. Der Antrag Nr. 08-14/ A 04557 von Herrn StR Josef Schmid vom 08.08.2013 bleibt aufgegriffen.
6. Der Antrag Nr. 14-20/ A 00542 von Herrn StR Dr. Hans Theiss, Frau StRin Eva Maria Caim, Herrn StR Michael Kuffer, Frau StRin Dr. Manuela Olhausen vom 11.12.2014 bleibt aufgegriffen.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die/Der Vorsitzende

Der Referent

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

Dr. Dietrich  
Berufsmäßiger Stadtrat

Die Referentin/Der Referent

Sozialreferat  
Berufsmäßige Stadträtin/Berufsmäßiger Stadtrat

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt

zur Kenntnis.


**V. Wv. Personal- und Organisationsreferat, P 2**

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 Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 1  
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2  
An das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration  
An das Kommunalreferat  
An das POR, P 1  
An das POR, P 3.12  
An das POR, P 5  
An das POR, P 6

zur Kenntnis.

Am

	Entwurfs- verfasser/-in	Abteilungs- leiter/-in	GL 1 	VR Vertreterin Ref.	BdR	Referent
Datum/ Handzeichen						