



I.
Fraktion ÖDP / FW
Marienplatz 8
80331 München

08.09.2020

München Klinik VIII
Kontingent an Mitarbeiterwohnungen ausweiten

Antrag Nr. 14-20 / A 06963 von der ÖDP vom 10.03.2020, eingegangen am 10.03.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem Antrag vom 10.03.2020 führen Sie Folgendes aus:

„Die Landeshauptstadt München unterstützt die München Klinik bei den Bemühungen bezahlbaren Wohnraum für die Klinikangestellten zu schaffen, indem ein Kontingent bei den Wohnungsbaugesellschaften mit vergünstigten Mieten für Pflegekräfte vorgesehen wird.“

Begründung:

Viele Angestellte im Gesundheitswesen können und wollen sich die hohen Lebenshaltungskosten und Mieten in München nicht mehr leisten. Viele verlassen die Stadt oder nehmen Verträge bei Privatkliniken an, die bessere Konditionen versprechen. Die Landeshauptstadt München und die München Klinik muss Möglichkeiten finden, dennoch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der städtischen Krankenhäuser zu halten. Schon jetzt vermittelt die München Klinik etwa 150 Wohnungen pro Jahr an ihre Angestellten. Dennoch reicht das Angebot noch nicht aus, um den großen Bedarf zu decken.“

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

Ich habe die Geschäftsführung der München Klinik gGmbH (MüK) zu Ihrem Anliegen befragt und folgende Stellungnahme erhalten:

„Die München Klinik gGmbH verfügt über ein Kontingent von ca. 1.000 Belegrechtwohnungen

Stadtkämmerei
SKA 1.1
Telefon: 089/233-9 21 89
Telefax: 089 233-9 24 00

im gesamten Stadtgebiet München (überwiegend an den Standorten Bogenhausen, Harlaching, Neuperlach und Schwabing). 85% dieser Wohnungen sind 1 - 1,5-Zimmer-Wohnungen zur Vermietung an eine Person. Die übrigen 15% sind 2-Zimmer-Wohnungen und größer.

Die Wartezeit für Wohnungen ab 2-Zimmer beträgt über 2 Jahre. Eine Akquise von Mitarbeiter*innen mit Familie ist daher nicht möglich. In letzter Zeit ist ein erhöhter Bedarf von Wohnungen ab 2-Zimmern zu verzeichnen, der jedoch von der MüK nicht bedient werden kann. Der Bedarf an 1 - 1,5-Zimmer-Wohnungen kann mit einer Wartezeit von 6-12 Monaten gut abgedeckt werden.

Erfahrungsgemäß liegt die Obergrenze der Kaltmiete pro m² bei Pflegekräften bei 12,50 €. Da zurzeit bei den freifinanzierten Belegreichtwohnungen in Neuperlach und Harlaching eine Erhöhung der Miete auf eine ortsübliche Vergleichsmiete (durchschnittliche Kaltmiete aktuell zwischen 14 € und 16 € pro m²) stattfindet, werden teilweise freie Wohnungen aufgrund des zu hohen Mietpreises abgelehnt und können deshalb nicht belegt werden.

Um den Bedarf der MüK für die Akquise von Pflegekräften abdecken zu können, wäre ein erhöhtes und vor allen Dingen bezahlbares Kontingent an Wohnungen für Familien notwendig, das kurzfristig zur Verfügung steht.

Aktuell wird in der Weinbauernstraße 16 und 16a ein Objekt ausschließlich mit Pflegekräften belegt, die die Einkommensvoraussetzungen für den geförderten Wohnungsbau erfüllen. In diesen zwei Objekten sind 19 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungszuschnitten, von 1 bis 5 Zimmer-Wohnungen erhalten. Die neuen Mieter*innen konnten bereits im Juni 2020 einziehen.“

Das Personal- und Organisationsreferat führt dazu wie folgt aus:

„Verschiedene Stadtratsanträge und Beschlüsse der Vergangenheit haben sich bereits mit dem Thema Wohnungen für Pflegekräfte beschäftigt:

- Stadtratsbeschluss Nr. 14-20/V 06183 vom 20.07.2016, „Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte (R-WV)“, der auch eine weitere Teilnahme der Münchenstift GmbH und der München Klinik an der städtischen Wohnungsvermittlung sicherstellt.
- Stadtratsbeschluss Nr. 14-20 / V 07873 vom 25.01.2017, „Teilnahme der Eigenbetriebe und Tochtergesellschaften an der städtischen Wohnungsvermittlung. EU-Beihilferecht“
- Stadtratsbeschluss Nr. 14-20 / V 08911 vom 21.06.2017, „Koordinierung der städtischen Wohnungsvermittlung und Wohnheimverwaltung. Vereinbarungen mit den Eigenbetrieben und städtischen Tochtergesellschaften unter Berücksichtigung der EU-Beihilfe-Problematik“, Entwurf der Vereinbarungen
- Antrag Nr. 08-14/A04557 des ehem. Stadtrat Josef Schmid vom 08.08.2013, „Berücksichtigung von Beschäftigte in Mangelberufen/ nachgefragten Sozialberufen in den städtischen Wohnungsförderprogrammen“

- Antrag Nr. 14-20/A 00542 der CSU-Fraktion vom 11.12.2014, „Münchner Wohnungssoffensive zur Vermeidung eines Pflegenotstandes“

Im August 2018 konnte die zur weiteren Teilnahme der München Klinik an der Wohnungsvergabe notwendige Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt München und der München Klinik abgeschlossen werden. Die Vereinbarung legt das jährliche Kontingent fest und regelt zur Vermeidung einer unionsrechtswidrigen Beihilfe den finanziellen Ausgleich für den Vorteil, den die München Klinik durch die Möglichkeit des Zugriffs auf den genannten Wohnungspool erhält. Wunschgemäß wurden der München Klinik auf unbestimmte Zeit Belegungsrechte für bis zu 50 Zweizimmerwohnungen jährlich eingeräumt.

Die Beschränkung auf Zweizimmerwohnungen hat sich als nicht sinnvoll erwiesen, Antrags- wie Vergabezahlen blieben deutlich unter den Erwartungen. Daher hat sich nach Rücksprache mit der München Klinik das Personal- und Organisationsreferat entschlossen, die Vereinbarung zu ändern. Die München Klinik erhält in Zukunft, entsprechend der Steigerung in der Vergabe von Wohnungen aus den Belegungsbindungsverträgen, 77 Wohnungen aller Wohnungsgrößen. Ferner wird der München Klinik die Möglichkeit eingeräumt, in ausgewählten Einzelfällen sogenannte „vorrangige Vergaben“ entsprechend § 7 Abs. 3 der Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte nach eigenem Ermessen einzusetzen. Damit wird die München Klinik über ein flexibles und effizientes Instrument verfügen, vor allem neu eingestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besonders gesuchter Fachrichtungen schnell Wohnraum anzubieten.

Aus Sicht des Personal- und Organisationsreferats wurden daher alle in seinem Zuständigkeitsbereich liegende Möglichkeiten ausgeschöpft, um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, hier in erster Linie die Pflegekräfte, der München Klinik angemessen mit Wohnungen aus den Beständen der Belegungsbindungsvertragswohnungen zwischen der LHM und den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu versorgen.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt dazu wie folgt aus:

„Beide städtische Wohnungsbaugesellschaften haben erneut ihre große Bereitschaft zur Berücksichtigung von Pflegepersonal bei der Wohnungsvergabe im Rahmen der bestehenden Regelungen bekräftigt. Bei der Gestaltung der Miethöhen sind die Gesellschaften bei ihrem gesamten Wohnungsbestand an die Regularien der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderung und an strenge Vorgaben des Stadtrates für bindungsfreie Wohnungen gebunden. Diese dienen in besonderem Maße dem Schutz der Mieter*innen und der Sicherung von langfristig bezahlbarem Wohnraum. Die Eingangsmieten sind in den verschiedenen Programmen (EOF: 9,60 €/m² WF, München Modell: 11,00 €/m² WF, Konzeptioneller Mietwohnungsbau: max. 13,50 €/m² WF) passgenau an die unterschiedlichen Einkommensverhältnisse der zugangsberechtigten Mieter*innen gekoppelt. Des Weiteren ist noch zu erwähnen, dass in den ersten fünf Jahren nach Bezug keine Mieterhöhungen stattfinden und danach nur moderate Erhöhung nach Indexanpassung und nicht nach den Regularien des BGB.

Gerade für die Beschäftigten im Gesundheitswesen sind Wohnungen mit moderner, familien-gerechter Ausstattung im Konzeptionellen Mietwohnungsbau sehr attraktiv, da mindestens 60 % dieser Wohnungen „zielgruppenorientiert“ vermietet werden. Unter diese besonders zu

berücksichtigende Zielgruppe fallen insbesondere Beschäftigte aus Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege.“

Ich möchte Sie um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen bitten und gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Frey
Stadtkämmerer