

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

Inhaltsverzeichnis

Präambel

§ 1 Wohnungen

§ 2 Personenkreis

§ 3 Antragstellung

§ 4 Verfahren

§ 5 Wohnungsgröße

§ 6 Berechnung der Gesamtpunktzahl

§ 7 Rangfolge der Vergabe

§ 8 Wohnungsnutzung

§ 9 Wegfall der Berechtigung zur Wohnungsnutzung

§ 10 Berichte

§ 11 Inkrafttreten

Präambel

Die städtische Wohnungsvermittlung soll Dienstkräften der Landeshauptstadt München angemessenen Wohnraum zur Eigennutzung zur Verfügung stellen. Zudem soll sie die Landeshauptstadt München bei der Sicherung einer leistungsfähigen Verwaltung in den Bereichen Personalgewinnung und Personalerhalt gleichermaßen unterstützen.

§ 1 Wohnungen

¹Diese Richtlinien gelten für die Vergabe aller freifinanzierten, gemischt geförderten und ausschließlich mit Arbeitgebermitteldarlehen geförderten Werkmietwohnungen im Sinne von § 576 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), bei denen die Landeshauptstadt München Belegrechte zugunsten von städtischen Dienstkräften hat oder die im Eigentum der Landeshauptstadt München stehen. ²Ausgenommen sind Dienstwohnungen, Wohneinheiten in Wohnheimen sowie Wohnungen mit speziellen Belegungsbindungen für bestimmte Referate und Eigenbetriebe.

§ 2 Personenkreis

- (1) Antragsberechtigt im Rahmen der städtischen Wohnungsvermittlung sind alle unbefristet eingestellten städtischen Tarifbeschäftigten und Beamtinnen bzw. Beamten auf Probe oder auf Lebenszeit im Bereich des Gemeindehaushaltes (inklusive Jobcenter München) und der rechtlich selbstständigen Stiftungen (derzeit Waisenhausstiftung) der Landeshauptstadt München sowie die der Stadtwerke München GmbH, der Klinikum München GmbH und der LHM Services GmbH zugewiesenen Beamtinnen und Beamten, die sich in einem aktiven Voll- oder Teilzeitbeschäftigungsverhältnis mit mindestens der Hälfte der regelmäßigen Wochenarbeitszeit befinden.
- (2) Für städtische Dienstkräfte der Eigenbetriebe (Abfallwirtschaftsbetrieb München - AWM, it@M, Markthallen München, Münchner Kammerspiele, Münchner Stadtentwässerung, Stadtgüter München) und der Stadtparkasse München gelten § 2 Abs. 1, 3 und 4, sowie §§ 3 bis 10 der Richtlinien, sofern Vereinbarungen über die Vergabe von Wohnungen nach § 1 getroffen werden, die den gesetzlichen Anforderungen zum EU-Beihilferecht genügen.

(3) Darüber hinaus sind antragsberechtigt:

1. Dienstkräfte
 - a) in Elternzeit, Pflegezeit, Pflegeteilzeit oder in sonstiger vollständiger/teilweiser Freistellung nach dem Pflegezeit- bzw. Familienpflegezeitgesetz,
 - b) in unbezahlter Beurlaubung im dienstlichen oder öffentlichen Interesse oder zur Ableistung des Wehrdienstes oder
 - c) während eines Sabbaticals,
wenn unmittelbar vor Beginn der Freistellung eine persönliche Wochenarbeitszeit von mindestens der Hälfte der regelmäßigen Wochenarbeitszeit bestand.
2. Bewerberinnen und Bewerber, die eine Einstellungszusage
 - a) für ein unbefristetes Beschäftigungsverhältnis oder
 - b) zur Beamtin bzw. zum Beamten auf Probe oder auf Lebenszeit bei der Landeshauptstadt München mit mindestens der Hälfte der regelmäßigen Wochenarbeitszeit vorlegen.
3. ¹Beamtenanwärterinnen und -anwärter, Auszubildende und praktizierende Studentinnen und Studenten frühestens sechs Monate vor Übernahme in ein Beamtenverhältnis auf Probe oder in ein unbefristetes Beschäftigungsverhältnis mit mindestens der Hälfte der regelmäßigen Wochenarbeitszeit. ²Stehen nicht genügend freie Wohnheimplätze zur Verfügung, kann im Einzelfall auch vor Beginn der in Satz 1 genannten Frist eine Antragstellung erfolgen.
4. Bewerberinnen und Bewerber, die eine Einstellungszusage
 - a) zur Beamtin bzw. zum Beamten auf Widerruf,
 - b) für eine Ausbildung oder
 - c) für ein Studiumbei der Landeshauptstadt München mit mindestens der Hälfte der regelmäßigen Wochenarbeitszeit haben, soweit nicht genügend freie Wohnheimplätze zur Verfügung stehen.
5. Dienstkräfte im Ruhestand und Hinterbliebene, die eine Dienstwohnung aus dienstlichen Gründen freimachen müssen.

(4) In begründeten Einzelfällen kann das Personal- und Organisationsreferat weitere Personen für die Teilnahme an der Wohnungsvermittlung benennen.

§ 3 Antragstellung

¹Für die Vergabe einer Wohnung im Rahmen der städtischen Wohnungsvermittlung ist ein Antrag auf Registrierung beim Amt für Wohnen und Migration unter Verwendung des beim Amt für Wohnen und Migration, den Personalakten führenden Stellen und in WiLMA verfügbaren Formulars oder über die Internetplattform SoWOn zu stellen. ²Bewerberinnen und Bewerber nach § 2 Abs. 3 Nrn. 2 bis 4 müssen ihrem Antrag eine schriftliche Bestätigung ihrer personalaktenführenden Stelle über die vorgesehene Einstellung beifügen (Formblatt zur Personalgewinnung). ³Der Antrag bleibt ab Datum der Registrierbescheinigung bis zur Vermittlung einer Wohnung bzw. höchstens ein Jahr gültig. ⁴Nach Ablauf dieser Frist ist bei Bedarf ein neuer Antrag zu stellen.

§ 4 Verfahren

(1) Ein Rechtsanspruch auf Überlassung einer Wohnung besteht nicht.

(2) ¹Nach Antragstellung gemäß § 3 sowie der Vorlage und Prüfung aller erforderlichen Unterlagen wird vom zuständigen Fachbereich eine Registrierbescheinigung ausgestellt. ²Anschließend erfolgt die Wohnungssuche über die Internetplattform „SoWOn (MiWOn)“. ³Die Antragsstellenden, die nach Anwendung der in §§ 5 und 6 angeführten Kriterien für eine Wohnung an den ersten Stellen stehen, erhalten eine Einladung zur Wohnungsbesichtigung (Benennung). ⁴Entscheiden sich nach der Wohnungsbesichtigung mehrere

Antragsstellende für die Anmietung der Wohnung, erhält die/der gemäß § 7 Abs. 1 in der Rangfolge an erster Stelle Stehende vom Fachbereich im Amt für Wohnen und Migration eine Bestätigung, soweit diese/dieser nicht von der/dem jeweiligen Vermieterin/Vermieter nach Absatz 3 abgelehnt wird. ⁵In diesem Fall rückt die/der Rangnächste nach. ⁶Aufgrund der Bestätigung schließt die/der jeweilige Vermieterin/Vermieter mit der/dem darin genannten Antragsstellenden einen Mietvertrag ab.

- (3) ¹Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind nur in Ausnahmefällen berechtigt, den Abschluss eines Mietvertrages mit der/dem gemäß § 7 Abs. 1 in der Rangfolge an erster Stelle Stehenden abzulehnen. ²Die Ablehnungsgründe (siehe Anlage 1) sind in einer Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt München und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften abschließend geregelt.
- (4) Bei zweimaliger fehlender Rückmeldung nach Erhalt einer Einladung zur Wohnungsbesichtigung (= Benennung) wird der registrierte Haushalt für drei Monate gesperrt.

§ 5 Wohnungsgröße

- (1) ¹Die Wohnungsgröße wird nach folgender Tabelle festgelegt:

Haushaltsgröße:	Wohnungsgröße
Eine Person	Höchstens 2 Wohnräume
Zwei Personen	Höchstens 3 Wohnräume
Drei Personen	Höchstens 4 Wohnräume
Vier Personen	Höchstens 5 Wohnräume
Ab fünf Personen	Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Zahl der Wohnräume maximal um eins.

²Haushalte, die eine höhere Belegung gewährleisten, werden vorrangig berücksichtigt.

³Eine unangemessene Überbelegung ist nicht zulässig, näheres regelt eine Dienstanweisung.

- (2) Bei Wohnungen, die nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) und dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) mit öffentlichen Mitteln gefördert sind, gelten die gesetzlichen Regelungen und die jeweils aktuellen Dienstanweisungen des Fachbereichs Registrierung und Vergabe des Amtes für Wohnen und Migration.
- (3) ¹Zur Haushaltsgemeinschaft der antragsberechtigten städtischen Dienstkraft zählen die Ehegattin/der Ehegatte, die Lebenspartnerin/der Lebenspartner bzw. die Partnerin/der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie deren Angehörige ersten Grades in absteigender Linie (Kinder sowie Pflegekinder). ²Angehörige ersten Grades in aufsteigender Linie (Eltern, Stiefeltern, Schwiegereltern) können in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag berücksichtigt werden. ³Wohngemeinschaften sind nicht zulässig.

§ 6 Berechnung der Gesamtpunktzahl

- (1) Die Arbeitgeberdringlichkeit wird anhand folgender Kriterien ermittelt:

1. Soziale Dringlichkeit (1 - 20 Punkte)
¹Wohnverhältnisse und soziale Gegebenheiten werden durch Punktwerte berücksichtigt.
²Diese sind in der Punktetabelle „Soziale Dringlichkeit“ (siehe Anlage 2) aufgelistet.
³Der höchste individuelle Punktwert ergibt die soziale Dringlichkeit.
 2. Arbeitspendler (10 oder 20 Punkte)
¹Kein Arbeitspendler ist, wer innerhalb des Verdichtungsraumes München wohnt.
²Arbeitspendler mit Wohnort außerhalb des Verdichtungsraumes München erhalten bei einem einfachen Arbeitsweg von unter 1,5 Stunden Dauer 10 Punkte, ab 1,5 Stunden Dauer 20 Punkte. ³Der Verdichtungsraum München ist das in Anhang 2 der Anlage zur Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der jeweils geltenden Fassung definierte Gebiet. ⁴Es gilt der kürzeste Arbeitsweg mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
 3. Beschäftigungszeit (1-5 Punkte)
Für je vier vollendete Beschäftigungsjahre ab Einstellung bzw. Ausbildungsbeginn wird ein Punkt vergeben, maximal jedoch 5 Punkte.
 4. Fokusberufe (3 oder 6 Punkte)
¹Fokusberufe der Kategorie A erhalten 6 Punkte.
²Fokusberufe der Kategorie B erhalten 3 Punkte.
³Die Liste der Fokusberufe (siehe Anlage 3) wird unter Mitwirkung des Gesamtpersonalrates in regelmäßigen Abständen nach den in der Anlage 4 genannten Kriterien aktualisiert und in WiLMA veröffentlicht.
- (2) Berechnung der Arbeitgeberdringlichkeit (max. 31 Punkte)
¹Punkte nach Absatz 1 Nr. 1 und 2 werden nicht kumuliert. Die jeweils höhere Punktezahl fließt in die weitere Berechnung ein. ²Punkte nach Absatz 1 Nr. 3 und 4 werden zu dem jeweiligen Punktwert nach Satz 1 dazu addiert. ³Die Summe ergibt die Arbeitgeberdringlichkeit.
- (3) Betroffene von häuslicher Gewalt und Katastrophen (32 Punkte)
Unabhängig von Abs. 1 und 2 haben nachweisbar akut von häuslicher Gewalt oder Katastrophen Betroffene bei der Wohnungsvergabe Vorrang. Katastrophen im Sinne von Satz 1 sind ausschließlich schwerwiegende Ereignisse, die zu einem Verlust oder einer deutlich eingeschränkten Nutzbarkeit der bisherigen Wohnung führen.
- (4) Um ein möglichst ausgewogenes Ergebnis bezüglich der gleichmäßigen Vergabe der Wohnungen zu erreichen und um flexibel auf arbeitsmarktpolitische Veränderungen reagieren zu können, können die Punktwerte sowie die Punkteverteilung nach Abs. 1 und 3 im Büroweg angepasst werden.

§ 7 Rangfolge der Vergabe

- (1) Innerhalb der nach § 5 Abs. 1 Satz 2 ermittelten Rangfolge haben Haushalte mit der höheren Punktezahl nach § 6 Abs. 1 bis 3 Vorrang.
- (2) Bei gleicher Punktezahl entscheidet das frühere Antragsdatum.
- (3) In begründeten Einzelfällen kann das Personal- und Organisationsreferat unter der Beteiligung des Gesamtpersonalrates Personen für die vorrangige Wohnungsvergabe benennen.

§ 8 Wohnungsnutzung

¹Die Wohnung darf weder an Dritte zur alleinigen Nutzung überlassen noch zweckentfremdet werden. ²Eine Nutzung als Zweitwohnung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung

durch die städtische Wohnungsvermittlung.

§ 9 Wegfall der Berechtigung zur Wohnungsnutzung

- (1) ¹Die Berechtigung zur Nutzung der Wohnungen nach § 1 endet mit dem Ausscheiden aus dem Beschäftigungs- bzw. Dienstverhältnis. ²Es gilt § 576 Abs. 1 Nr. 1 BGB. ³Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich für diesen Fall, Mietverhältnisse nach den gesetzlichen Regelungen zu kündigen und die Räumung auf dem Klageweg durchzusetzen, wenn die Landeshauptstadt München dies nach Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen verlangt. ³Entstehende Prozesskosten trägt die Landeshauptstadt München.
- (2) ¹Dienstkräften ist abweichend von Absatz 1 bei Eintritt in den Ruhestand oder in die Rente der weitere Verbleib in der Wohnung gestattet. ²Mit der Dienstkraft in der Wohnung lebende Angehörige im Sinne von § 5 Abs. 3 sind berechtigt, die Wohnung nach dem Tod der Dienstkraft weiter zu nutzen.
- (3) Der getrennt lebenden oder geschiedenen Ehe-/Lebenspartnerin oder dem getrennt lebenden oder geschiedenen Ehe-/Lebenspartner einer/eines städtischen Beschäftigten kann der Verbleib in der Wohnung angeboten werden, wenn
- a) die Einkommensgrenzen für öffentlich geförderten Wohnraum nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) nicht überschritten werden,
 - b) in dem Haushalt minderjährige Kinder leben,
 - c) eine Schwerbehinderung besteht oder
 - d) ein sozialer, wirtschaftlicher oder ähnlicher Härtefall vorliegt.

§ 10 Berichte

Das Personal- und Organisationsreferat berichtet dem Gesamtpersonalrat jährlich innerhalb des ersten Quartals für das vorangegangene Kalenderjahr über die Anzahl der eingegangenen Anträge, Registrierungen und Vergaben, aufgeschlüsselt nach Personalerhalt und Personalgewinnung, Berufen und Berufsgruppen.

§ 11 Inkrafttreten

¹Diese Richtlinien treten am 01.01.2020, spätestens mit der Einführung von Wohnungsantrag Online in Kraft. ²Gleichzeitig treten die Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte vom 01.01.2017 außer Kraft. ³Abweichend von Satz 1 tritt § 9 mit Beschlussfassung in Kraft und ersetzt insoweit den bisherigen § 8 der Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte vom 01.01.2017.

Anlagen:

Anl. 1: Ablehnungsgründe

Anl. 2: Punktetabelle „Soziale Dringlichkeit“

Anl. 3: Liste Fokusberufe

Anl. 4: Kriterien Fokusberufe