

**Koordinierung der städtischen Wohnungsvermittlung und Wohnheimverwaltung  
Personalbedarf**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08968**

**Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 21.06.2017 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**Personalbedarf im Personal- und Organisationsreferat**

**1. Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen München**

Mit Beschluss vom 29.07.2015 hat die Vollversammlung Personalkapazitäten von 0,5 VZÄ der dritten Qualifikationsebene (BesGr. A 12/EGr. 11) für folgende Tätigkeiten genehmigt:

- Vorbereitung und Fortschreibung des Gesamtkonzeptes der Wohnungsfürsorge für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Steuerung, Koordinierung und Überwachung der Maßnahmen dieses Konzeptes
- Steuerung und Koordinierung bei Anmietungen für kurzfristiges Wohnen
- Aktualisierung der Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge
- Erstellung einer Mangelberufsliste in regelmäßigen Abständen
- Controlling der Antrags- und Vergabezahlen im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge
- Einzelfallentscheidungen
- Bearbeitung von Stadtratsanträgen und Anfragen

Es folgten weitere Beschlüsse zum Thema städtische Wohnungsvermittlung:

U.a. der Grundsatzbeschluss zur Anmietung von Wohnheimen vom 16.12.2015 (Nr. 14-20 / V 04756 ) und das Gesamtkonzept zur Weiterentwicklung der Wohnungsfürsorge für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vom 20.07.2016 (Nr. 14-20/V 06183). Infolge dieser Beschlüsse entstanden und entstehen weitere Aufgaben, die sowohl in ihrer Tiefe als auch Breite nicht von einer halben Personalkapazität zu bewerkstelligen sind. Folgende Aufgaben sind hinzugekommen oder haben sich ausgeweitet:

- Laufende Bedarfsermittlung und -planung
- Entwicklung, Steuerung und Koordinierung neuer Maßnahmen zur Erweiterung des Wohnungsbestandes für städtische Dienstkräfte
- Unterstützung des Amtes für Wohnen und Migration bei der Umsetzung der R-WV (Anwendungshinweise, fachliche Beratung, usw.)
- Koordinierung des Themas EU-Beihilferecht

- Vorbereitung und Entwurf der befristeten Vereinbarungen mit den Eigenbetrieben und städtischen Tochtergesellschaften sowie deren Anpassung an die jeweils gültige Rechtslage
- Controlling der Ausgleichszahlungen und der Wohnungskontingente für die städtischen Tochtergesellschaften
- Steuerung und Koordinierung der Wohnheimverwaltung
- Erweiterung des Wohnheimplatzbestandes durch die Anmietung und den Bau von Wohnheimen für städtischen Nachwuchskräfte – Beauftragung, Steuerung und Koordinierung
- Erstellung von Richtlinien für kurzfristiges Wohnen

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist von großer Bedeutung für eine erfolgreiche Personalgewinnung und für den Personalerhalt der Landeshauptstadt München. Aktuelle Berechnungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung gehen von einem noch schnelleren Bevölkerungswachstum im Ballungsraum München aus. Dies bedeutet, dass der Druck auf den städtischen Wohnungsmarkt weiter wachsen wird, die Mieten noch stärker ansteigen werden und damit die Lebenshaltungskosten im Vergleich zu der Gehaltsentwicklung im öffentlichen Dienst weiter auseinander divergieren werden. Um diesem Thema den notwendigen Stellenwert zu geben, wurde die Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen München im Leitungsstab des Personalreferenten angesiedelt.

Um die wachsenden Aufgaben bewältigen zu können, sind dauerhaft Personalkapazitäten von 1,2 VZÄ der dritten Qualifikationsebene (0,2 VZÄ in BesGr. A 12/EGr. 11, 1,0 VZÄ in BesGr. A 11/EGr. 10) für die Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen München erforderlich.

## **2. Wohnheimverwaltung**

Seit 01.12.2016 stehen insgesamt 78 Wohnheimplätze (19 Apartments in der Theodolindenstraße 14 und 59 Apartments in der Ottobrunner Str. 90) für die Unterbringung von städtischen Nachwuchskräften und neu gewonnenem Personal zur Verfügung.

Aufgrund der stetig steigenden Ausbildungszahlen reichen die vorhandenen Apartments derzeit gerade aus, um die Beamtenanwärterinnen und -anwärter der dritten Qualifikationsebene unterzubringen, die sich aus Hof kommend zum Praktikum in München aufhalten. Im Mai 2017 waren von den insgesamt 78 Apartments 69 Apartments mit Beamtenanwärterinnen und -anwärtern der dritten Qualifikationsebene belegt. Ziel ist es jedoch, auch Nachwuchskräften anderer Ausbildungsberufe und Bewerberinnen und Bewerber auf ein Stellenangebot der Landeshauptstadt München eine vorübergehende Unterbringungsmöglichkeit anbieten zu können.

Die Zahl der Nachwuchskräfte hat sich seit dem Jahr 2011 im Personal- und Organisationsreferat wie folgt entwickelt:

Jahr	Nachwuchskräfte gesamt	KfB <sup>1</sup>	QE 2 <sup>2</sup>	QE 3 <sup>3</sup>
2011	741	75	94	287
2012	757	67	100	282
2013	714	52	110	230
2014	759	59	110	208
2015	1220	122	99	328
2016	1600	163	120	439

<sup>1</sup> KfB: Kaufleute für Büromanagement

<sup>2</sup> QE 2: Beamtenanwärter/-innen der zweiten Qualifikationsebene

<sup>3</sup> QE 3: Beamtenanwärter/-innen der dritten Qualifikationsebene

Der Ausbildungs- und Personalgewinnungsbedarf der Landeshauptstadt München wird auch in den nächsten Jahren anhalten. Das Personal- und Organisationsreferat, P 6.1 Ausbildung rechnet für seinen Ausbildungsbereich im Jahr 2017 mit 2.138 Nachwuchskräften und im Jahr 2018 mit 2.668 Nachwuchskräften.

Ein großer Teil der Bewerberinnen und Bewerber kommt nicht aus dem Großraum München. Diese benötigen während ihrer Ausbildung oder in den ersten Monaten ihres Beschäftigungsverhältnisses dringend eine bezahlbare Unterkunft, um in München Fuß fassen zu können. Aufgrund des überhitzten Münchner Mietmarktes ist das Angebot einer Unterbringungsmöglichkeit deshalb ein entscheidender Faktor, um Nachwuchskräfte und Personal gewinnen zu können und darüber hinaus, um die gewünschte Qualität an Bewerberinnen und Bewerber zu erreichen. Häufig lehnen ausgewählte Bewerberinnen und Bewerber ein Angebot ab, da sie keine Unterkunft in München gefunden haben. Für das Personal- und Organisationsreferat ist die Versorgung der städtischen Nachwuchskräfte und des neu gewonnen Personals ein wichtiges und auch entscheidendes Instrument, um die Stadtverwaltung zukünftig mit ausreichendem und qualifiziertem Personal versorgen zu können.

Der Stadtrat hat deshalb die Akquise weiterer Apartments zur Unterbringung von städtischen Nachwuchskräften und Personen in der Personalgewinnung, insgesamt 298 Apartments, mit Grundsatzbeschluss vom 16.12.16 (Nr. 14-20 / V 04756) beschlossen. Um diese Zielzahl erreichen zu können, sind folgende Apartments und Wohnheime bereits in Planung und werden voraussichtlich in den nächsten vier Jahren fertiggestellt werden:

- Apartments Theodolindenstraße, 2017/18
- Azubiwohnen Grafinger Straße/Innsbrucker Ring, 2018
- Wohnheim Thierschstraße, 2018/2019
- Wohnheim Leibengerstraße, 2020

Seit 01.01.2017 werden die Wohnheime für städtische Nachwuchskräfte vom Personal- und Organisationsreferat verwaltet. Bei der Verwaltung der Wohnheime fallen folgende Aufgaben an:

- Verwaltung der Interessenten auf einen Wohnheimplatz (Beratung, Antragsannahme, usw.)
- Registrierung der wohnungssuchenden Nachwuchskräfte
- Priorisierung der registrierten Anträge
- Zuteilung der Wohnheime und Apartments
- Vorbereitung und Abschluss der Erst- und ggfs. Änderungsmietverträge inklusive der Mietberechnung, Miet- und Kautionsabwicklung
- Überwachung der Mietzeiten (Ein- und Auszüge) entsprechend der Mietverträge
- Übergabe der Apartments: Schlüsselübergabe und Fertigung des Übergabeprotokolls
- Abnahme der Apartments: Kontrolle auf Freimachung, Pflege und Sauberkeit, Schlüsselabnahme und Fertigung des Übergabeprotokolls
- Angelegenheiten im laufenden Betrieb (z.B. Reparaturaufträge, Apartmentwechsel)
- Unterbringungen von Not- und Einzelfällen
- Koordinierung von Kooperationspartnern und Dienstleistungsunternehmen
- Zusammenarbeit mit der Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen und München und der Ausbildungsabteilung P 6.1
- Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat als Immobiliendienstleister
- Verbindungsstelle zum Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration hinsichtlich des Überganges in dauerhaftes Wohnen

Da ein großer Teil der untergebrachten Nachwuchskräfte Beamtenanwärterinnen und -wärter der dritten Qualifikationsebene sind, ist die Belegung der Apartments aufgrund des häufigen Wechsels zwischen Studienabschnitten in Hof und Praktika in München mit einem großem Aufwand verbunden. Hinzu kommen Notunterbringungen und Einzelfälle. Hinsichtlich des Mengengerüsts ist mit folgenden Daten zu rechnen:

- Vermittlung und Belegung: 115 Min.
- Lfd. Arbeiten wie Controlling, Reparaturaufträge, einzelfallbezogene Prüfungen: 25 Min.

Dies ergibt einen Zeitbedarf pro Belegungszeitraum (Einzug bis Auszug) von 140 Min. Es wird bei Vollausbau der Wohnheimverwaltung mit durchschnittlich zwei Belegungszeiträumen pro Apartment pro Jahr gerechnet. Es ergibt sich ein Zeitbedarf von 280 Min. pro Apartment. Bei 298 Apartments errechnen sich 83.440 Minuten Arbeitszeit pro Jahr. Dies entspricht der Jahresarbeitszeit eines Tarifbeschäftigten inklusive Rüstzeiten (84.450 Min./Jahr).

Auch das Amt für Wohnen und Migration ist in seiner Berechnung für den Personalbedarf der Wohnheimverwaltung im Grundsatzbeschluss vom 16.12.2015 von einem Stellenbedarf von 1,0 VZÄ ausgegangen.

Es sind somit dauerhaft Personalkapazitäten von 1,0 VZÄ der Endstufe zweite Qualifikationsebene (BesGr. A 9/EGr. 9a) erforderlich.

### 3. Darstellung der Kosten

#### 3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltung

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	144.060 € ab 2018		
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	142.300 € ab 2018		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	1.760 € ab 2018		
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	2,20		

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten und Rückstellungen u. a. für Pensionen) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden. Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entstehen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von 50 Prozent des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

### 3.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsschemas)</b>		7.110 € in 2018	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)		7.110 € in 2018	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeiten (Zeile 25)			

Die notwendigen Finanzmittel in Höhe von 142.300 € für Personalkosten und 8.870 € für Sachkosten werden dem POR zusätzlich zur Verfügung gestellt und im Produkt 37111000 „Overheadkosten Referats- und Geschäftsleitung“ eingestellt.

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei fristgerecht zugeleitet.

Der Korreferentin des Personal- und Organisationsreferates, Frau Stadträtin Messinger und den zuständigen Verwaltungsbeirätinnen und Verwaltungsbeiräten ist ein Abdruck der Vorlage zugeleitet worden.

### 4. Empfehlungsbeschluss

Eine endgültige Entscheidung über die Finanzierung soll in der Vollversammlung des Stadtrats im Juli diesen Jahres im Rahmen der Gesamtaufstellung aller bisher gefassten Empfehlungs- und Finanzierungsbeschlüsse erfolgen.

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel sollen nach positiver Beschlussfassung in den Haushaltsplan 2018 aufgenommen werden.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2017 empfiehlt der Verwaltungs- und Personalausschuss, das Personal- und Organisationsreferat (Fachreferat) zu beauftragen, die Einrichtung von 2,2 Stellen-VZÄ sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat (Querschnittsreferat) ab dem Jahr 2018 zu veranlassen.
2. Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2017 empfiehlt der Verwaltungs- und Personalausschuss, das Personal- und Organisationsreferat zu beauftragen, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen des Schlussabgleiches 2018 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
3. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von bis zu 45.418,00 € (40% des JMB für Beamte/innen).
4. Das Produktkostenbudget erhöht sich vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Juli 2017 zahlungswirksam um 151.170 € (Produktauszahlungsbudget).
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

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., II. und III.**  
über D-II-V-Stadtratsprotokolle  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
zur Kenntnis.

**V. Wv. Personal- und Organisationsreferat, LS-PL**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Personal- und Organisationsreferat - P 2 zur Kenntnis.

Am