

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

Original

Personal- und Organisationsreferat
Personalbetreuung,
Stellenwirtschaft
POR-P 2.3

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

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

**Städtische Wohnungsfürsorge
Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs der Wohnungsfürsorge für städtische
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014 bis 2018**

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

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 03569

Anlagen:
Stadtratsantrag Nr. 08-14/A 04557 von Herrn StR Josef Schmid vom 08.08.2013
Beschluss vom 18.12.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13430
Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.06.2015
Stellungnahme des Kommunalreferates vom 22.06.2015

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag des Referenten und der Referentin

wie in der Sitzung des Verwaltungs- und Personalausschusses und des Sozialausschusses in gemeinsamer Sitzung mit dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.07.2015.
Der gemeinsame Ausschuss hat die Beratung und Beschlussfassung in die heutige Sitzung der Vollversammlung vertagt.

II. Beschluss *(gegen die Stimmen von FTB, AfD und BIA)*
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die/Der Vorsitzende

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

Die Referentin

Berufsmäßige Stadträtin

Der Referent

Berufsmäßiger Stadtrat

III. Abdruck von I. mit II.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

zur Kenntnis.

IV. Wv. Personal- und Organisationsreferat, P 2.3

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt
2. An den Gesamtpersonalrat
 - das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAIII
 - das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 1
 - das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2
 - das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration
 - das Kommunalreferat
 - das POR, P 1
 - das POR, P 2.1
 - das POR, P 2.2
 - das POR, P 5
 - das POR, P 6

zur Kenntnis.

Am

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

Original

**Personal- und
Organisationsreferat**
Personalbetreuung,
Stellenwirtschaft
POR-P 2.3

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

S.-Prot.

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

**Städtische Wohnungsfürsorge
Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs der Wohnungsfürsorge für städtische
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014 bis 2018**

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

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 03569

Kenntnis genommen

Einverstanden

**Gemeinsamer Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses und des
Sozialausschusses vom 09.07.2015 (VB)**

~~des~~ ~~Standen-~~ (siehe
schriftliche Begründung)

am 6.7.15

Öffentliche Sitzung

Korreferent/in

Kurzübersicht
zum beiliegenden Beschluss

Anlass der Vorlage	Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2013 und Ergänzungsantrag der Fraktion Die Grünen – rosa liste und der SPD Stadtratsfraktion: „Das Personal-und Organisationsreferat wird ferner 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.“
Inhalt der Vorlage	Analyse des Wohnraumbedarfs für dauerhaftes und kurzfristiges Wohnen im Bereich der städtischen Wohnungsfürsorge. Vorschlag notwendiger und dringender Maßnahmen zur Deckung des Mehrbedarfs. Erhöhung der Personalressource im Personal- und Organisationsreferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Sozialreferat zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen. Ankündigung Vorlage eines umfassenden Gesamtkonzeptes und Neufassung der Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge von 1994.
Gesamtkosten/Gesamt- erlöse	Personal-und Organisationsreferat: • 40.580 € dauerhaft ab 2016 für 0,5 VZÄ • 2.370 € einmalig im Jahr 2016

	<p>Referat für Stadtplanung und Bauordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5,1 Mio. € in 2015 im Mehrjahresinvestitionsprogramm • 2,9 Mio. € jährlich 2016 bis 2018 im Mehrjahresinvestitionsprogramm • 2,9 Mio. € in 2019 • 49.660 € dauerhaft ab 2016 für 1,0 VZÄ • 2.370 € einmalig in 2016 <p>Sozialreferat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 190.960 € im Jahr 2016 für 2,8 VZÄ • 243.571 € dauerhaft ab 2017 für 3,7 VZÄ • 2.133 € einmalig im Jahr 2017
Entscheidungsvorschlag des Referenten und der Referentin	Kenntnisnahme des Vortrags des Referenten und der Referentin Beschlussfassung zu den Stadtratsanträgen
Gesucht werden kann auch im RIS nach	Maßnahmen zur Wohnraumversorgung von städtischen Dienstkräften

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

**Personal- und
Organisationsreferat**
Personalbetreuung,
Stellenwirtschaft
POR-P 2.3

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

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

**Städtische Wohnungsfürsorge
Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs der Wohnungsfürsorge für städtische
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014 bis 2018**

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

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 03569

Anlagen:

Stadtratsantrag Nr. 08-14/A 04557 von Herrn StR Josef Schmid vom 08.08.2013
Beschluss vom 18.12.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13430
Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.06.2015
Stellungnahme des Kommunalreferates vom 22.06.2015

**Gemeinsamer Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses und des
Sozialausschusses vom 09.07.2015 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Vortrag des Referenten und der Referentin.....	1
1.	Städtische Wohnungsfürsorge.....	2
1.1	Wohnraumbedarf dauerhaftes Wohnen.....	2
1.2	Wohnraumbedarf kurzfristiges Wohnen.....	4
2.	Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs der städtischen Wohnungsfür- sorge.....	5
2.1	Bau von Mietwohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesell- schaften.....	5
2.2	Förderung von Wohnungen mit Arbeitgebermitteldarlehen im Neubau.....	6
2.3	Erwerb und Sicherung von Belegrechten bei bestehenden Wohnungen...	7
2.4	Maßnahmen kurzfristiges Wohnen.....	8
2.5	Teilnahme an der Wohnungsfürsorge der Stadtsparkasse München.....	9
2.6	Erhöhung des zinslosen Darlehens bei Wohnungswechsel, Heirat oder Begründung einer Lebenspartnerschaft und bei unverschuldeten wirtschaftlichen Notlagen.....	10

3.	Mittelbedarf und Finanzierung.....	11
4.	Erhöhung der Personalressource.....	12
4.1	Personal-und Organisationsreferat.....	12
4.2	Referat für Stadtplanung und Bauordnung.....	12
4.3	Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration).....	13
5.	Gesamtkosten	14
5.1	Personal-und Organisationsreferat.....	14
5.2	Referat für Stadtplanung und Bauordnung.....	15
5.3	Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration).....	16
6.	Weiteres Vorgehen.....	17
II.	Antrag des Referenten und der Referentin.....	18
III.	Beschluss.....	20

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

**Personal- und
Organisationsreferat**
Personalbetreuung,
Stellenwirtschaft
POR-P 2.3

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

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

**Städtische Wohnungsfürsorge
Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs der Wohnungsfürsorge für städtische
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014 bis 2018**

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

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 03569

Anlagen:

Stadtratsantrag Nr. 08-14/A 04557 von Herrn StR Josef Schmid vom 08.08.2013
Beschluss vom 18.12.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13430
Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.06.2015
Stellungnahme des Kommunalreferates vom 22.06.2015

**Gemeinsamer Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses und des
Sozialausschusses vom 09.07.2015 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten und der Referentin

München ist eine wachsende Stadt und wird es auch bleiben. Das Referat für
Stadtplanung und Bauordnung prognostiziert in seinem aktuellen Demografiebericht
für München einen Anstieg der wohnberechtigten Einwohner um 15,4 Prozent bis
2030. Demnach werden im Jahr 2030 voraussichtlich 1,7 Millionen Einwohnerinnen
und Einwohner in München leben. Ursache für die Bevölkerungsentwicklung ist unter
anderem die hohe Anziehungskraft der Stadt München und ihrer Umgebung.

Gleichzeitig gehört München in Bezug auf die Lebenshaltungskosten zu einer der
teuersten Städte Deutschlands. Nirgendwo in Deutschland sind die Mieten so hoch
und die Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser so teuer wie in
München. Alle Anzeichen sprechen dafür, dass sich der Wohnungsnotstand noch
verschärfen wird. München hat die höchste Bevölkerungsdichte der Großstädte in
Deutschland, es gibt nur noch wenig unbebaute Grundstücksflächen, und ein
Ausweichen auf das Münchner Umland ist ebenfalls schwierig, da dieses mit
ähnlichen Problemen zu kämpfen hat.

Für die Landeshauptstadt München bedeutet dies, dass die Verfügbarkeit einer

geeigneten Wohnung ein wichtiges Kriterium für einen Umzug nach München oder auch für den Verbleib in der Stadt und damit womöglich für die Landeshauptstadt München als Arbeitgeberin sein kann. Wegen des Anstiegs der Mietpreise auf dem Münchner Wohnungsmarkt wird erwartet, dass der Wettlauf um günstigen Wohnraum zunehmen wird und weitere städtische Dienstkräfte einen Wohnungsantrag bei der städtischen Wohnungsfürsorge stellen werden.

Um auf den steigenden Bedarf reagieren zu können, schlagen wir vorab folgende konkrete Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnungsangebotes der städtischen Wohnungsfürsorge vor.

1. Städtische Wohnungsfürsorge

1.1 Wohnraumbedarf dauerhaftes Wohnen

1.1.1 Entwicklung der Nachfrage

Die Nachfrage von städtischen Dienstkräften nach Wohnraumversorgung durch die Landeshauptstadt München ist seit dem Jahr 2012 um 45 Prozent gestiegen. So beantragten im Jahr 2014 2.037 städtische Dienstkräfte Teilhabe an der städtischen Wohnungsfürsorge.

Damit ist der Anstieg der Nachfrage bei den städtischen Dienstkräften prozentual gesehen höher als bei anderen Zielgruppen (z.B. akut oder drohend Wohnungslose). Nachfolgende Tabelle gibt hierzu einen Überblick:

	2012	2013	2014	Veränderung	Prognose
Anträge (alle Zielgruppen)	20.951	22.291	23.914	+14 Prozent	↑
→ davon städt. Dienstkräfte	1.409	1.719	2.037	+45 Prozent	↑

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Hauptursache für die steigende Nachfrage sind der anhaltende Zuzug nach München und der damit verbundene Preisanstieg auf dem freien Mietwohnungsmarkt. Aufgrund des sich verknappenden Wohnungsangebotes (Bindungsabläufe) wird es zunehmend schwerer, die Nachfrage von städtischen Dienstkräften nach bezahlbarem Wohnraum zu bedienen. Dies hat entsprechend negative Auswirkungen auf die Ziele der Personalgewinnung und des Personalerhalts. Insbesondere bei der Gewinnung von Fachkräften (wie Erzieherinnen/Erzieher, Fachärztinnen/Fachärzte, IT-Personal) steht die Stadt München in einem harten Wettbewerb mit anderen Unternehmen. Die Bereitstellung von kostengünstigem und angemessenem Wohnraum kann dann der entscheidende Faktor für die Gewinnung einer ausgewählten Person sein. Auch dem Personalerhalt ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

1.1.2 Höhe des Wohnraumbedarfs

Eine konkrete Feststellung des zukünftigen Wohnraumbedarfs von städtischen Dienstkräften gestaltet sich schwierig. Er kann nur auf der Basis von Schätzungen ermittelt werden. Neben allgemeinen arbeitsmarkt- bzw. konjunkturpolitischen Einflüssen können die Entwicklung der Einwohnerzahlen einschließlich des Zuzugs von Menschen aus Krisen- und Kriegsgebieten und auch stadtinterne Faktoren, die aktuell noch nicht absehbar sind, Einfluss auf die Einstellungszahlen haben.

Nachdem wir uns derzeit in einer Hochphase von Personalzuwachs und Stelleneinrichtungen befinden, gehen wir vorsichtig geschätzt von einem zusätzlichen Bedarf von ca. 100 Wohneinheiten jährlich für den Bereich der **Personalgewinnung** aus.

Im Bereich des **Personalerhaltes** erwartet das Amt für Wohnen und Migration aufgrund der angespannten Lage auf dem Münchner Wohnungsmarkt, des prognostizierten Bevölkerungszuwachses und der damit verbundenen Erhöhung des Personalbestandes ebenfalls einen Anstieg der Nachfrage nach städtischem Wohnraum. Im Zeitraum vom 31.12.2008 bis 31.12.2014 stieg die Zahl der bei der Landeshauptstadt München aktiv Beschäftigten von 30.465 auf 33.673 um 11 Prozent. Bis zum Jahr 2025 wird bei vorsichtiger Schätzung von einer weiteren Erhöhung des Personalbestandes von ca. 10 Prozent (37.040 aktiv Beschäftigte) ausgegangen. Bei einem Wohnungsfürsorgebedarf von geschätzten 3 Prozent des Personalbestandes (Schätzung nach aktuellem Antragsstand) ist mit einem weiteren Bedarf von jährlich 9 und damit insgesamt ca. 100 Wohneinheiten bis 2025 zu rechnen.

Mit steigender Zahl der Neu-Anträge von städtischen Dienstkräften ist auch die Zahl der **registrierten Anträge** (d.h. der Antrag wurde bereits gestellt, aber eine Wohnung noch nicht vergeben) beim Amt für Wohnen und Migration von 994 im Jahr 2012 auf 1.311 im Jahr 2014 um 32 Prozent gestiegen. Der durchschnittliche Bestand beträgt ca. 1.000 registrierte Anträge. Es wird davon ausgegangen, dass bis 2025 schätzungsweise 500 weitere Wohneinheiten benötigt werden, um diesen Bestand angemessen zu reduzieren.

Schätzung des zusätzlichen Wohnungsfürsorgebedarfes für den Zeitraum 2015 bis 2025:

Zeitraum	Personal- gewinnung	Personal- erhalt	Bestand registr. Anträge	Gesamt- bedarf	Bedarf pro Jahr
2015 - 2025	1100	100	500	1700	155

Bis zum Jahr 2025 würde sich somit insgesamt ein geschätzter zusätzlicher Mindestbedarf an Wohnraum für die städtische Wohnungsfürsorge in Höhe von rund 1700 Wohneinheiten errechnen. Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 155 Wohneinheiten im Jahr. Diese Zielzahl ist in regelmäßigen Abständen und zwar in einem zweijährigen Rhythmus zu evaluieren.

1.2 Wohnraumbedarf kurzfristiges Wohnen

Im Bereich der städtischen Wohnungsfürsorge gibt es bis auf den Sanatoriumsplatz (derzeit 15 Apartments) kein Wohnraumangebot, um Nachwuchskräfte und neu gewonnenes Personal kurzfristig und vorübergehend versorgen zu können. Dies führt dazu, dass immer wieder Bewerberinnen und Bewerber ihre Zusage an die Landeshauptstadt München zurückziehen.

Das Personal- und Organisationsreferat und weitere personalführende Abteilungen der Landeshauptstadt München gehen von folgendem geschätztem Wohnraumbedarf für kurzfristiges Wohnen für städtische Dienstkräfte aus:

Städtische Dienstkräfte	Bedarf an Wohnheimplätzen/ Apartments
Beamtenanwärterinnen und -anwärter, Studierende Bachelor und Auszubildende	220
Erzieherinnen und Erzieher im Anerkennungsjahr	28
Neu gewonnenes Personal	50
Summe	298

Die vom Personal- und Organisationsreferat durchgeführten Marketingaktivitäten haben im Bereich Ausbildung dazu geführt, dass sich aktuell die Bewerbungszahlen extrem erhöht haben. Es ist von einem langjährigen Mittelwert für den Bedarf an kurzfristig zu nutzenden Wohnraum auszugehen, der vorsichtig geschätzt 220 Wohnheimplätze/Apartments im Bereich Ausbildung beträgt.

Auch das Referat für Bildung und Sport, das europaweit um Erzieherinnen und Erzieher für die Münchner Kindertagesstätten wirbt und jährlich 140 Erzieherinnen und Erzieher im Anerkennungsjahr einstellt, braucht nach eigener Einschätzung auf Basis von Nachfragen der Beschäftigten für ein Fünftel davon, d.h. für 28 Erzieherinnen und Erzieher im Anerkennungsjahr, Apartments und Raum für Wohngemeinschaften zur vorübergehenden Nutzung. Für neu gewonnenes Personal wird nach Einschätzung der personalführenden Stellen mit einem Bedarf für kurzfristiges Wohnen von 50 Wohnheimplätzen/Apartments gerechnet.

Nach der bereits beschlossenen Übernahme weiterer 9 Apartments der GWG München am Sanatoriumsplatz sind im Bestand der Wohnungsfürsorge 24 Apartments. Es werden folglich noch 274 Wohnheimplätze/Apartments benötigt, um den langfristigen Bedarf von 298 Wohnheimplätzen/Apartments für kurzfristiges Wohnen abdecken zu können.

Für die insoweit erforderliche Erweiterung der städtischen Wohnungsfürsorge können die nachfolgend beschriebenen Instrumente (Arbeitgebermitteldarlehen, Belegrechtskauf und Anmietung) eingesetzt werden. Ferner besteht bereits jetzt die Möglichkeit, sich an den Pilotprojekten der GEWOFAG zu beteiligen (siehe Punkt 2.4.2).

2. Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs der städtischen Wohnungsfürsorge

Um auf den steigenden Bedarf reagieren zu können, schlagen wir folgende Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnungsangebotes der städtischen Wohnungsfürsorge vor:

2.1 Bau von Mietwohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Wie im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/ V 13430) erläutert, haben GWG München und GEWOFAG neben einer Unterstützung im Rahmen des Ankaufs von Belegungsbindungen grundsätzlich auch ihre Bereitschaft zur Realisierung von Projekten im Neubau erklärt. Eine Möglichkeit, entsprechende Projektvorhaben für städtische Beschäftigte zu verwirklichen, eröffnet sich insbesondere auf Flächen für das München Modell und im Rahmen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus – KMB (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 12582).

Bei den ersten Pilotprojekten für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau wurden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bereits im Rahmen der Grundstücksvergaben aufgefordert, städtische Bedienstete vorrangig zu berücksichtigen:

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 16.07.2014 die In-House-Vergabe des Grundstücks WA-3, Messestadt Riem - Zentrum Ost mit ca. 154 Wohneinheiten (München Modell-Miete: 98 WE, Konzeptioneller Mietwohnungsbau / KMB: 56 WE) an die GEWOFAG beschlossen.

In derselben Sitzung wurden auch die In-House-Vergaben mehrerer Grundstücke im Prinz-Eugen-Park an die GEWOFAG und GWG München beschlossen. Dort werden die GEWOFAG auf sechs Flächen und die GWG München auf einem Grundstück insgesamt ca. 675 Wohneinheiten errichten. Die Aufteilung nach Förderarten beträgt grundsätzlich in allen Projekten 45 Prozent EOF, 35 Prozent München Modell-Miete und 20 Prozent KMB.

Sowohl bei dem Vorhaben in der Messestadt Riem als auch im Prinz-Eugen-Park sollen gemäß dem Vergabebeschluss bei der Belegung der Wohnungen im München Modell-Miete und im KMB städtische Dienstkräfte und Beschäftigte aus Mangelberufen bei der Erstbelegung vorrangig berücksichtigt werden.

Zudem wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats am 28.05.2014 ein großes Grundstück an der Carl-Wery-Straße per In-House-Vergabe an die GEWOFAG vergeben, die darauf insgesamt 328 Mietwohnungen (EOF: 91 WE,

München Modell-Miete: 53 WE, KMB: 184 WE) errichten wird. Für die Belegung der Wohnungen im München Modell-Miete und im KMB wurde auch dort festgelegt, dass städtische Dienstkräfte und Beschäftigte aus Mangelberufen angemessen berücksichtigt werden sollen.

Anzumerken ist, dass die vorrangige Vermietung der Wohnungen an städtische Bedienstete keine besonderen Planungen, insbesondere Grundrissplanungen erfordert. Die Wohnungen werden mit den üblichen Wohnungsgrößen und wirtschaftlichen Planungsdaten ausgeführt. Falls Bedarf an einer bestimmten Anzahl zum Beispiel rollstuhlgerechter Wohnungen besteht, so kann dies projektbezogen berücksichtigt werden.

2.2 Förderung von Wohnungen mit Arbeitgebermitteldarlehen im Neubau

Das im Rahmen des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 07.11.1990 aufgelegte Förderprogramm zu arbeitgebergeförderten Wohnungen (im Umfang von damals 1,5 Mio. DM) wurde im Verlauf der letzten Jahre nicht mehr weiter verfolgt.

Aufgrund des unter Punkt 1 des Vortrags dargestellten steigenden Bedarfs an Wohnraum für städtische Beschäftigte wäre eine Wiederaufnahme der Förderung mit Arbeitgebermitteldarlehen sinnvoll.

Mit der Ausreichung von Arbeitgebermitteldarlehen werden folgende Ziele verbunden:

- Langfristige Bindung von Wohnungen für städtische Dienstkräfte;
- Angebot von freifinanzierten Mietwohnungen ohne Einkommensbeschränkung zur ortsüblichen Miete;
- Bereitstellung von Wohnungen aus unterschiedlichen Fördermodellen (z.B. EOF, München Modell-Miete) mit unterschiedlichen Einkommensgrenzen und unterschiedlichen Miethöhen durch Kombination mit anderen Wohnungsbauförderdarlehen;
- Eine zielgerichtete Vergabe der Wohnungen durch das Amt für Wohnen und Migration.

Neben dem Neubau auf städtischen Grundstücken können Arbeitgebermitteldarlehen auch beim Neubau auf nichtstädtischen Grundstücken eingesetzt werden. Bereits in den laufenden Pilotprojekten der städtischen Gesellschaften im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) könnten Arbeitgebermitteldarlehen eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Darüber hinaus äußerten sich sowohl GEWOFAG als auch GWG München positiv zu dem Vorschlag, sogenannte geborene freifinanzierte Wohnungen (Neubaumaßnahmen und Sanierungen) ebenfalls mit Arbeitgebermitteldarlehen zu fördern. Die Umsetzung dieser Maßnahmen kann nach Beschlussfassung sehr zeitnah erfolgen.

Es wird daher vorgeschlagen, Arbeitgebermitteldarlehen zu folgenden Konditionen zu gewähren: Ausreichung als zinsreduziertes Darlehen zu 0,5 Prozent mit einer nur 1-prozentigen Tilgung. Die Bindungsdauer soll wahlweise 40 bzw. 60 Jahre betragen. Das Darlehen soll bei einer 40-jährigen Bindungsdauer 250 € / m² Wfl. und bei einer

60-jährigen Bindung 375 € / m² Wfl. betragen. Die Sicherung kann über eine Grundschuld oder über eine Dienstbarkeit erfolgen; auch eine Globalgrundschuld auf einem anderen unbelasteten Grundstück ist möglich. Es wird vorgeschlagen, Arbeitgebermitteldarlehen sowohl mit den bestehenden Förderprogrammen (EOF und München Modell-Miete) als auch mit dem KMB und freifinanzierten Wohnungen zu kombinieren.

Es wird die Bindung von 155 Wohneinheiten jährlich angestrebt. Die Verteilung der Kontingente für die städtischen Beschäftigten auf die unterschiedlichen Programme (EOF, München Modell-Miete und KMB) wird bedarfsgerecht in Abstimmung mit den beteiligten Referaten festgelegt.

2.3 Erwerb und Sicherung von Belegrechten bei bestehenden Wohnungen

Für die Erhaltung günstigen Wohnraums wurde im Jahr 2006 das Programm Ankauf von Belegrechten (KomPro/BR) in das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München IV“ aufgenommen. Es stehen für dieses Programm bereits jährlich Mittel in Höhe von 5 Millionen € zur Verfügung; die bisher nur teilweise abgerufen wurden.

Bei dem Kauf von Belegrechten wird der Förderbetrag als ein zins- und leistungsfreies Darlehen ausgegeben, das nach Vertragserfüllung in einen Zuschuss umgewandelt wird. Die Höhe des Darlehens ist insbesondere abhängig von der Einkommensgruppe, der Bindungsdauer und der Art der Belegung. Darüber hinaus werden Zu- und Abschläge für die Qualität des Gebäudes und seinen energetischen Standard berechnet.

Das Programm Kompro/BR ist derzeit nur auf die Zielgruppen des Artikels 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG), das heißt einkommensorientiert, ausgerichtet.

Es ist zu prüfen, wie dieses Programm für die Zielgruppe der städtischen Bediensteten erweitert und die Konditionen auf die höheren Einkommensgruppen angepasst werden kann. Darüber hinaus sollten eine längere Bindungsdauer und eine flexiblere Art der Belegung angestrebt werden. Die Öffnung des Programmes für städtische Dienstkräfte in Verbindung mit einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit könnte die Nachfrage nach Belegrechtsverkäufen voraussichtlich wieder steigern.

Sollte die Öffnung des Programmes für städtische Dienstkräfte möglich sein, könnte diese Maßnahme auf bereits bestehende, aber auslaufende Belegrechte ausgeweitet werden.

2.4 Maßnahmen kurzfristiges Wohnen

2.4.1 Bereitstellung von Wohnheimplätzen

Wohnheimplätze könnten in folgenden Varianten bereitgestellt werden:

- Betrieb des Wohnheims vollumfänglich durch einen Dritten (Betreiberlösung),
- Anmietung durch die LHM und Verwaltung durch einen Dritten,
- Anmietung durch die LHM und Verwaltung durch die LHM.

Aus Sicht des Kommunalreferates ist für die Bereitstellung von Wohnheimplätzen möglichst eine Betreiberlösung mit dem Ziel anzustreben, den Betrieb der Einrichtung vollumfänglich durch den jeweiligen Betreiber in eigener Zuständigkeit zu regeln. Sollte eine Betreiberlösung nicht möglich sein und eine Anmietung der gewünschten Räume notwendig werden, wird das Kommunalreferat als Dienstleister für das Personal- und Organisationsreferat tätig werden.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben mitgeteilt, dass der Betrieb (Belegung und Verwaltung von Wohnheimen und Apartments) und der damit verbundene hohe zeitliche und monetäre Aufwand aufgrund des häufigen Mieterwechsels – ca. alle drei Monate bei den Nachwuchskräften in den Apartments am Sanatoriumsplatz – nicht durch die Wohnungsbaugesellschaften erfolgen kann.

Sowohl bei der Betreiberlösung als auch bei der Anmietung mit Verwaltung durch Dritte entsteht hier ein finanzieller Aufwand, der über die Mieten nicht dargestellt werden kann. Daher wird vorgeschlagen, die Zahlung eines entsprechenden finanziellen Ausgleichs pro Apartment zu finanzieren, um auch diese Maßnahme umsetzen zu können. Die Höhe dieses Aufwandes wird in einem weiteren Grundsatzbeschluss dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Dadurch könnten Anmietungen von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, aber auch von privaten Anbietern realisiert werden und so eine Entspannung bei der Wohnproblematik von Auszubildenden und neu gewonnenem Personal herbeiführen.

Auch für den Fall einer erforderlich werdenden „Eigenverwaltung“ durch die Landeshauptstadt München selbst ist zur Deckung dieses zusätzlichen Aufwandes die Bereitstellung entsprechender Mittel und zusätzlicher Personalausstattung notwendig. Ein ggf. erforderlich werdender, entsprechender Bedarf wird dem Stadtrat dann in einer weiteren Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

2.4.2 Wohnen für Auszubildende

Der Grundsatzbeschluss zu Wohnungen für Auszubildende und Studierende, der am 30.01.2013 (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11131) vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen wurde, sieht als erste Pilotprojekte die beiden Vorhaben Dachauer Straße (ca. 66 WE) und Grafinger Straße vor. In der Grafinger Straße sollen von der GEWOFAG insgesamt 91 Wohneinheiten (60 Einzelapartments, 30 Doppelapartments und eine Wohngemeinschaft) für Wohnen für

Auszubildende errichtet werden (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12368).

Im Rahmen der für die Landeshauptstadt München vorgesehenen Quote (ein Drittel) sollen in den beiden Pilotprojekten zum Wohnen neben Auszubildende von Stadt und GEWOFAG auch Anwärterinnen bzw. Anwärter berücksichtigt werden. Die Belegung der für die Landeshauptstadt München vorgesehenen Apartments soll durch die Arbeitgebermitteldarlehen gesichert werden. Dies bedeutet, dass mit 52 Wohneinheiten für städtische Beschäftigte der Bedarf für Auszubildende und Beamtenanwärterinnen und -anwärter teilweise gedeckt wäre.

Darüber hinaus ist in der Thierschstraße 10 / Rückgebäude der Neubau eines Wohnheims für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (vor allem Berufseinsteigerinnen und Berufseinsteiger) mit insgesamt 38 Apartments (davon zwei behindertengerecht) durch die GEWOFAG geplant. Auch hier soll die Bindung für städtische Beschäftigte durch Arbeitgebermitteldarlehen gesichert werden.

Bei einer Belegungssicherung mit Arbeitgebermitteldarlehen (siehe Punkt 2.1 dieser Beschlussvorlage) wäre bei den genannten Projekten jeweils das Amt für Wohnen und Migration für die Vergabe der Wohneinheiten zuständig.

2.5 Teilnahme an der Wohnungsfürsorge der Stadtparkasse München

Das Personal- und Organisationsreferat hat die Stadtparkasse München um Beteiligung der städtischen Beschäftigten am Wohnungsfürsorgeprogramm der Stadtparkasse München gebeten.

Die Stadtparkasse München verfügt über einen Immobilienbestand von 120 Objekten (1.700 Wohneinheiten) bei einem Personalbestand von 2.361 Beschäftigten (Stichtag 31.12.2014). Nach Angaben der Stadtparkasse München sind sämtliche Objekte generalsaniert und befinden sich in gutem Zustand. Die Verkehrsanbindung zum öffentlichen Nahverkehr ist in der Regel sehr gut, die Miethöhe richtet sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete des Münchner Mietspiegels.

Die Stadtparkasse München hat sich bereit erklärt, freiwerdende Wohnungen noch vor der externen Mietersuche städtischen Beschäftigten anzubieten. Das Personal- und Organisationsreferat sieht hier die einmalige Möglichkeit, neben städtische Beschäftigte, die die Einkommensvoraussetzungen für den geförderten Wohnraum und dem Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) nicht erfüllen, auch Personen an denen ein besonderes Interesse in der Personalgewinnung oder im Personalerhalt besteht, mit qualitativ hochwertigem Wohnraum versorgen zu können. Es wird derzeit mit 50 – 70 Wohnungsangeboten jährlich durch die Stadtparkasse München gerechnet.

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

Seit dem Stadtratsbeschluss von 1957 kann ein zinsloses Darlehen bei Wohnungswechsel, Heirat oder Begründung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft und bei unverschuldeten wirtschaftlichen Notlagen in Höhe von derzeit max. 1900 € für Beschäftigte mit einer mindestens einjährigen ununterbrochenen städtischen Dienstzeit gewährt werden. Der Höchstbetrag für die Darlehensgewährung wurde zuletzt anlässlich der Euroumstellung zum 01.01.1999 von 3.400 DM auf 1.900 € erhöht.

Rechtliche Grundlage für das zinslose Darlehen sind die Bayerischen Vorschussrichtlinien (BayVR) in der Fassung vom 19.10.1994. Dort beträgt der Höchstbetrag derzeit 2.556,46 €.

Es besteht die Möglichkeit, das städtische zinslose Darlehen bis auf die Höhe des Betrages der Bayerischen Vorschussrichtlinien anzuheben und die Beschäftigungsmindestdauer bei Tarifbeschäftigten für die Gewährung von zinslosen Darlehen auf die Probezeit zu begrenzen.

Es wird vorgeschlagen, dies umzusetzen, um städtischen Beschäftigten im Fall eines Wohnungswechsels die Begleichung der anfallenden Ausgaben für Kautions-, Maklergebühr, Umzugskosten etc. zu erleichtern.

Im Jahr 2014 wurden 92 Darlehen, davon der Großteil für Wohnungswechsel, in Höhe von insgesamt 169.450 € gewährt. Für den Fall, dass jeweils der Maximalbetrag in Höhe von derzeit 2.556,46 € gewährt wird, ist mit einer Erhöhung der Ausgaben um 65.744 € zu rechnen. Sollten weitere Bewilligungen aufgrund des erweiterten Personenkreises hinzukommen, wären bei beispielsweise insgesamt 100 Darlehen weitere Ausgaben in Höhe von ca. 20.452 € zu erwarten. Dementsprechend würde sich eine Gesamtsumme in Höhe von 255.646 € ergeben. Nachdem die Darlehen zurückgezahlt werden, wird der städtische Haushalt, abgesehen von der fehlenden Verzinsung und evt. auftretenden Rückständen, nicht belastet. Das Haushaltsbudget für Darlehen beträgt 300 000 €. Eine Aufstockung ist derzeit nicht notwendig. Der städtische Haushalt trägt lediglich die Zinsaufwände bezogen auf die ausgereichten Darlehenssummen. Zudem würden sich bei einer Erhöhung der Darlehensanträge die Verwaltungsaufwendungen erhöhen.

3. Mittelbedarf und Finanzierung

Aufgrund der geplanten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass für das Ziel von 155 mit Arbeitgebermitteln geförderten Wohnungen pro Jahr Fördermittel in Höhe von durchschnittlich rd. 3,34 Mio. € benötigt werden. Im Jahr 2015 ist wegen der Vielzahl von bereits in Planung befindlichen Projekten von einem Ansatz von 5,1 Mio. € für rund 255 Wohnungen auszugehen, die noch mit Bewilligungsbescheiden gebunden werden könnten. Für die nachfolgenden vier Jahre (2016 bis 2019) ist ein durchschnittlicher Ansatz von jährlich je 2,9 Mio. € in das Mehrjahresinvestitionsprogramm anzusetzen.

Mehrfjahresinvestitionsprogramm 2014 – 2018, UA: 6200 Maßn.Nr.1410 GRU:927
Arbeitgebermitteldarlehen für den Wohnungsbau (Dienstkräfte)

Investitionsliste 1

Rangfolge-Nr. 10

		Euro in 1.000								
		Gesamtkosten	Finanz. Bis 2013	Summe 2014 – 2018	2014	2015	2016	2017	2018	2019ff.
alt	B	0		0	0	0	0	0	0	0
	G	0		0						
	Z	0		0	0	0	0	0	0	0
neu	B	16.700		13.800	0	5.100	2.900	2.900	2.900	2.900
	G	0		0		0	0	0	0	0

Die Arbeitgebermitteldarlehen sollen, wie bereits ausgeführt, bei dem geförderten und freifinanzierten Mietwohnungsbau vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung bewilligt werden. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt anteilig mit den vier Raten analog der Wohnungsbauförderung nach Baufortschritt.

Eine Unabweisbarkeit gem. Stadtratsbeschluss "Haushaltsbeschluss ernst nehmen" vom 17.12.2014 liegt vor, da die Versorgung von Wohnraum für den Personalerhalt und für die Personalgewinnung der Landeshauptstadt München wie bereits vorne dargestellt, dringend nötig ist. Bei den derzeit laufenden Projekten können nur noch 2015 die entsprechenden Belegungen gesichert werden, um eine erste Entspannung herbeiführen zu können.

Die Finanzierung erfolgt aus dem Finanzmittelbestand.

4. Erhöhung der Personalressource

4.1 Personal- und Organisationsreferat

Das Personal- und Organisationsreferat koordiniert die Umsetzung der in diesem Beschluss vorgeschlagenen und vom Stadtrat beschlossenen Maßnahmen zur Erweiterung des Wohnungsbestandes. Zur Qualitätssicherung sollte die Umsetzung der Maßnahmen regelmäßig überprüft und ggfs. fortgeschrieben werden.

Außerdem wird dem Stadtrat demnächst eine Weiterentwicklung des Gesamtkonzeptes der Wohnungsfürsorge für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgeschlagen. Sowohl für die Vorbereitung dieses Gesamtkonzeptes als auch für die aus dem Gesamtkonzept sich ergebenden Aufgaben und Maßnahmen werden zusätzlich dauerhaft Personalkapazitäten benötigt.

Im Einzelnen fallen folgende Tätigkeiten an:

- 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 Vergabebeträge im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge
- Einzelfallentscheidungen
- Bearbeitung von Stadtratsanträgen und Anfragen

Auf der Basis des bisher angefallenen Personalaufwandes ist hinsichtlich der Personalkapazität des Personal- und Organisationsreferates ein dauerhafter Bedarf von 0,5 VZÄ der dritten Qualifikationsebene (BesGr. A12/ EGr. 11) erforderlich.

4.2 Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Durch die geplante Förderung von durchschnittlich rd. 155 Wohnungen p.a. mit Arbeitgeberdarlehen fallen insbesondere folgende zusätzliche Tätigkeiten im Bereich der Bewilligungsstelle an:

- kaufmännische Prüfung der Förderanträge und Bewilligung der Fördermittel mit entsprechenden Darlehensverträgen
- grundbuchrechtliche Sicherung der Fördermittel
- rechtzeitige ratenweise Auszahlung der Fördermittel
- stete Prüfung der ordnungsgemäßen Verwendung der Fördermittel während der Bindungszeit incl. Ahndung bei Verstößen.

Auch unter Berücksichtigung von Synergieeffekten ist hinsichtlich der Personalkapazität ein dauerhafter Bedarf von 1,0 VZÄ der dritten Qualifikationsebene (BesGr. A 10/ EGr. 9) erforderlich.

4.3 Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration)

Dauerhaftes Wohnen

Aufgrund der immer weiter ansteigenden Antragszahlen (Prognose jährlicher Anstieg von ca. 10 Prozent) und den Prognosen des Personal- und Organisationsreferates (siehe Kapitel 1.1. dieser Beschlussvorlage), ergibt sich eine weitere Erhöhung der Personalressource in der städtischen Wohnungsfürsorge. Bei einem anerkannten Fallzahlenschlüssel von 720 Anträgen pro VZÄ und 270 Vergaben pro VZÄ ergibt sich folgender Stellenbedarf:

Jahr	Anträge	Vergaben	VZÄ bei 720 Anträgen	VZÄ bei 270 Vergaben	Summe
2013	1.719	500	2,39	1,85	4,24
2014	2.037	570	2,83	2,11	4,94
2015	2.241	725	3,11	2,69	5,80
2016	2.465	880	3,42	3,26	6,68
2017	2.711	1.035	3,77	3,83	7,60

Ab dem Jahr 2016 ist bei Eintreten der Prognosen ein dauerhafter Bedarf von 3,0 VZÄ der zweiten Qualifikationsebene (BesGr. A 9+Z/ EGr. 9) erforderlich.

Derzeit eingesetztes Personal (Sachbearbeitung)	4,0
Mit BV 14-20 / V 01148 bereits genehmigte Personalzuschaltung	0,6
Bedarf VZÄ ab 2015/2016	2,08
Bedarf VZÄ ab 2017	0,92

Stadtparkasse München

Für die Vergabe von Wohnungen der Stadtparkasse München ist ein Bedarf von 0,7 VZÄ der zweiten Qualifikationsebene (BesGr. A9+Z/ EGr. 9) erforderlich:

Arbeitsschritt	Zeit in Minuten
Angebotserstellung und -löschung (Schnittstelle zu S-Z-dlKA)	20
Beratung der Interessenten	400
Auswahl und Vergabe, Kommunikation mit dem Vermieter	420
Summe	840

Berechnung Stellenbedarf	
Anzahl Wohnungen p.a.	70
Zeit in Minuten p.a.	58.800
Jahresarbeitszeit (Tarifbeschäftigt inkl. Rüstzeiten)	84.450
Bedarf in VZA	0,7

5. Gesamtkosten

5.1 Personal-und Organisationsreferat

	dauerhaft	einmalig	befristet
	ab 2016		
Summe zahlungswirksame Kosten *	40.580 €	2.370 €	
davon:			
Personalauszahlungen	40.180 €		
Sachauszahlungen**			
Ersteinrichtung von Arbeitsplätzen		2.370 €	
Sachausgaben	400 €		
Mietkosten (nachrichtlich)	6.715,80 €		
Transferzahlungen			
nachrichtlich Vollzeitäquivalente	0,5		

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, 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.

Die zur Bearbeitung der unter Ziffer 4.1 genannten Aufgaben erforderliche Kapazität mit notwendigen Finanzmittel in Höhe von 40.180 € für Personalkosten und 2.770 € für Sachkosten werden durch zentrale Mittel zusätzlich zur Verfügung gestellt und im Produkt "PROD5701 Personal- und Organisationssteuerung" eingestellt.

Der neue Arbeitsplatz kann nicht in den dem Personal- und Organisationsreferat zugewiesenen Bestandsflächen untergebracht werden. Da die benötigten Flächen nur durch eine Neuvermietung gedeckt werden können, ist eine dauerhafte Budgetausweitung ab dem Jahr 2016 notwendig, weil die erforderlichen Mietkosten nicht aus dem Referatsbudget gedeckt werden können. Die erforderlichen Auszahlungsmittel werden zu gegebenen Zeit vom Kommunalreferat im Rahmen der nachfolgenden Haushaltsplanung bei folgenden Finanzpositionen angemeldet: Mietauszahlungen bei Finanzposition 0640.530.0000.2 „Immobilienmanagement; Mieten“ in Höhe von 6.715,80 €/Arbeitsplatz“.

5.2 Referat für Stadtplanung und Bauordnung

	dauerhaft	einmalig	befristet
	ab 2016		
Summe zahlungswirksame Kosten *	49.660 €	2.370 €	
davon:			
Personalauszahlungen	45.500 €		
Sachauszahlungen**	4.160 €		
Ersteinrichtung von Arbeitsplätzen		2.370 €	
Sachausgaben			
Mietkosten			
Transferzahlungen			
nachrichtlich Vollzeitäquivalente	1,0		
Nachrichtlich Investition		2.370 €	

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, 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.

Die zur Bearbeitung der unter Ziffer 4.2 genannten Aufgaben erforderliche Kapazität mit notwendigen Finanzmittel in Höhe von 45.500,00 € für Personalkosten und 800,00 € für Sachkosten werden durch zentrale Mittel zusätzlich zur Verfügung gestellt und im Produkt "PROD 3838000" eingestellt.

5.3 Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration)

	Ab 2017	2017	2016
Summe zahlungswirksame Kosten *	243.571 €	2.133 €	190.960 €
davon:			
Personalauszahlungen	240.611 €		182.084 €
Sachauszahlungen**	2.960 €		2.240 €
Ersteinrichtung von Arbeitsplätzen		2.133 €	6.636 €
Sachausgaben			
Mietkosten			
Transferzahlungen			
nachrichtlich Vollzeitäquivalente	3,7		2,8
Nachrichtlich Investition		2.133,00 €	

* 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.

Die zur Bearbeitung der unter Ziffer 4.3 genannten Aufgaben erforderlichen Kapazitäten mit notwendigen Finanzmittel in Höhe von bis zu 182.084 € für Personalkosten und 8.876 € für Sachkosten im Jahr 2016 und in Höhe von bis zu 240.611 € für Personalkosten und 5.093 € für Sachkosten ab dem Jahr 2017 werden durch zentrale Mittel zusätzlich zur Verfügung gestellt und im Produkt Produkt 4.1.2 Kostenstellenbereiches 20332020, UA 4030 eingestellt.

6. Weiteres Vorgehen

Das Personal- und Organisationsreferat wird zusammen mit dem Sozialreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Stadtrat im Frühjahr 2016 ein ausführliches Konzept zur Weiterentwicklung der Wohnungsfürsorge für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von 1990 vorlegen. Zudem wird eine Neufassung der Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge von 1994 vorgelegt.

Der Antrag Nr. 08-14/ A 04557 von Herrn Stadtrat Josef Schmid vom 08.08.2013 wurde mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 13430) bereits aufgegriffen und bleibt weiterhin aufgegriffen.

Begründung für die verspätete Abgabe

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften für die Planung ihrer Vorhaben verlässliche Finanzierungsgrundlagen - neben den staatlichen und städtischen Wohnungsbaufördermitteln auch die zu beschließenden Arbeitgeberdarlehen - benötigen.

Die Sitzungsvorlage wurde mit der Stadtkämmerei, dem Sozialreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat abgestimmt. Die Stellungnahmen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und des Kommunalreferates sind als Anlagen beigefügt.

Der Gesamtpersonalrat hat die Vorlage in seiner Sitzung vom 24.06.2015 behandelt und seine Zustimmung erteilt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Eine Beteiligung der Bezirksausschüsse sieht die Bezirksausschusssatzung in dieser Angelegenheit nicht vor. Die Bezirksausschüsse 1 -25 haben aber Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Der Korreferentin des Personal- und Organisationsreferates, Frau Stadträtin Messinger, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Liebich, sowie dem Korreferenten des Sozialreferates, Herr Stadtrat Müller, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Offman ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag des Referenten und der Referentin

Wir beantragen Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag des Referenten und der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. a) Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, bis zum Jahr 2025 rund 1700 Neubaumietwohnungen, jährlich durchschnittlich 155 Neubaumietwohnungen, durch den Erwerb von Belegungsbindungen für städtische Dienstkräfte mit Arbeitgebermitteldarlehen zu fördern. Für das Jahr 2015 ist eine Zielzahl von rund 255 Wohnungen anzustreben.
- b) Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die investiven Haushaltsmittel für das Jahr 2015 in Höhe von 5,1 Mio. € auf dem Büroweg, für das Jahr 2016 in Höhe von 2,9 Mio. € im Rahmen des Schlussabgleichs und für die Jahre 2017 bis 2019 jeweils in Höhe von jährlich 2,9 Mio. € im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanung sowie im Rahmen der Mehrjahresinvestitionsplanung zusätzlich gemäß der nachfolgenden Tabelle anzumelden.

Mehrfjahresinvestitionsprogramm 2014-2018, UA: 6200 Maßn.Nr.1410 GRU:927
Arbeitgebermitteldarlehen für den Wohnungsbau (Dienstkräfte)

Investitionsliste 1 Rangfolge-Nr. 10

		Euro in 1.000								
		Gesamtkosten	Finanz- Bis 2013	Summe 2014-2018	2014	2015	2016	2017	2018	2019ff.
alt	B	0		0	0	0	0	0	0	0
	G	0		0						
	Z	0		0	0	0	0	0	0	0
neu	B	16.700		13.800	0	5.100	2.900	2.900	2.900	2.900
	G	0		0		0	0	0	0	0

Die Unabweisbarkeit ist, wie in Ziffer 3 des Vortrages ausgeführt, gegeben.

3. Das Sozialreferat wird beauftragt zu prüfen, inwiefern das Programm Kompro/BR für die Zielgruppen der städtischen Dienstkräfte geöffnet werden kann. Es ist ein Konzept zu erarbeiten, in dem die Konditionen des Programmes auf die geänderten Gegebenheiten für die städtischen Dienstkräfte angepasst werden und das gleichzeitig für Wohnungseigentümer ein attraktives Angebot zum Verkauf von Belegrechten darstellt.

4. Der Bereitstellung von mittelfristig bis zu 274 Wohneinheiten für kurzfristiges Wohnen wird zugestimmt. Für die Belegungsbindung der Wohneinheiten sollen u.a. Arbeitgebermitteldarlehen zum Belegrechtserwerb eingesetzt werden. Die Entscheidung über den Erwerb der Belegungsbindungen (KomPro/BR) erfolgt über die jeweiligen Finanzierungsbeschlüsse. Für die Verwaltung der Wohnheimplätze durch Dritte sollen Ausgleichsleistungen bereitgestellt werden. Die Entscheidung über die Finanzierung zur Bereitstellung von Wohnheimen erfolgt über einen gesonderten Grundsatzbeschluss.
5. Das Personal- und Organisationsreferat wird beauftragt, 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.
6. Das Personal- und Organisationsreferat (Fachreferat) wird beauftragt, die Einrichtung von 0,5 Stellen-VzÄ sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat (Querschnittsreferat) zu veranlassen.
Das Personal- und Organisationsreferat (Fachreferat) wird beauftragt, die ab dem Jahr 2016 dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 40.180 € entsprechend der tatsächlichen Besetzung bei den Ansätzen der Personalauszahlungen des Kostenstellenbereiches Abteilung 2 – Personalbetreuung PROD 5701 (Personal- und Organisationssteuerung) im UA 0220 anzumelden.
Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen durch die Einbeziehung der erforderlichen Pensions- und Beihilferückstellungen ein zusätzlicher Personalaufwand in Höhe von bis zu 14.225 € (50% des JMB). Zusätzlich sind Arbeitsplatzkosten in Höhe von 400 € jährlich (lfd. Arbeitsplatzkosten) und in Höhe von 2.370 € einmalig (Erstausrüstung der Arbeitsplätze) ab Besetzung auf dem Büroweg einzustellen bzw. künftig im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung anzumelden.
7. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Einrichtung von 3,7 Stellen-VzÄ (in 2016 2,78 in 2017 0,92) sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2016 erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 182.084 € entsprechend der tatsächlichen Besetzung bei den Ansätzen der Personalauszahlungen des Kostenstellenbereiches 20332020 im UA 4030 anzumelden.
Das Sozialreferat wird beauftragt, die ab dem Jahr 2017 dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 240.611 € entsprechend der tatsächlichen Besetzung bei den Ansätzen der Personalauszahlungen des Kostenstellenbereiches 20332020 im UA 4030 anzumelden.
Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen durch die Einbeziehung der erforderlichen Pensions- und Beihilferückstellungen ein zusätzlicher Personalaufwand in Höhe von bis zu 120.305 € (50% des JMB).

Das Sozialreferat wird beauftragt im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2016 die einmalig erforderlichen investiven Mittel in Höhe von 6.636 € für die Ersteinrichtung (Finanzposition 4030.935.9330.5) und die konsumtiven Mittel in

Höhe von 2.240 € (Kostenstelle 20332020, Finanzposition 4030.650.0000.8) anzumelden.

Das Sozialreferat wird beauftragt im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 die einmalig erforderlichen investiven Mittel in Höhe von 2.133 € (Finanzposition 4030.935.9330.5) für die Ersteinrichtung und die konsumtiven Mittel in Höhe von 2.960 € (Kostenstelle 20332020, Finanzposition 4030.650.0000.8) für die laufenden Arbeitsplatzkosten zusätzlich anzumelden.

8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von 1,0 Stellen-VzÄ sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die ab dem Jahr 2016 dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 45.500,00 € entsprechend der tatsächlichen Besetzung bei den Ansätzen der Personalauszahlungen des Kostenstellenbereiches 18310000 anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen durch die Einbeziehung der erforderlichen Pensions- und Beihilferückstellungen ein zusätzlicher Personalaufwand in Höhe von bis zu 22.750,00 € (50% des JMB).

Zusätzlich sind Arbeitsplatzkosten in Höhe von 800,00 € jährlich (lfd. Arbeitsplatzkosten) und in Höhe von 2.370,00 € einmalig (Erstausrüstung der Arbeitsplätze) ab Besetzung auf dem Büroweg einzustellen bzw. künftig im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung anzumelden.

9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

~~nach Antrag~~ verlagt in die Vollversammlung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die/Der Vorsitzende



3. ~~Ober-/Bürgermeister/in~~
~~Ehrenamtliche/-r Stadtrat/rätin~~

Der Referent



Berufsmäßiger Stadtrat

Die Referentin



Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
zur Kenntnis

V. Wv. Personal- und Organisationsreferat, P 2.3

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt
2. An den Gesamtpersonalrat
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 2.1
An das POR, P 2.2
An das POR, P 5
An das POR, P 6
zur Kenntnis

Am

Beschluss:

gem. beiliegendem Ergänzungsantrag von SPD und Bündnis 90/Die Grünen/RL,
jedoch mit der Maßgabe, dass der in Ziffer 8 genannte Antrag Nr. 4567 von
StR J. Schmid aufgegriffen bleibt.

Fraktion
Die Grünen – rosa liste

SPD
Stadtratsfraktion

Beschluss der Vollversammlung
vom 18. Dezember 2013

Teil A

TOP 8: Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum für städtische
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen sowie dauerhaft sichern

Ergänzungsantrag

Punkt 1:	Wie Punkt 1 des Referentinnenantrags
Punkt 2 ergänzt	Das Sozialreferat wird in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, ein Konzept zur dauerhaften Bindung der bestehenden Belegrechtswohnungen für städtische Dienstkräfte, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des MÜNCHENSTIFT sowie des Städtischen Klinikum München zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
Punkt 3 ergänzt	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, auf der Basis eines vom Personal- und Organisationsreferat zu entwickelnden Gesamtkonzeptes gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFA und GWG München die Pilotprojekte in der Prinz-Eugen-Kaserne, der Messestadt Riem – Bebauungsplan Nr. 2066 zu prüfen und die Pilotprojekte in der Thierschstraße 10 und der Wagnerstraße 3 zur Realisierung von Wohnungen für städtische Dienstkräfte, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des MÜNCHENSTIFT sowie des Städtischen Klinikum München weiter zu verfolgen.
Punkt 4	Wie Punkt 4 des Referentinnenantrags
Punkt 5 ergänzt	Das Sozialreferat wird in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, gemeinsam mit privaten Wohnungsunternehmen, insbesondere mit Genossenschaften, hinsichtlich des Erwerbs von Belegungsrechten für die Landeshauptstadt München zugunsten der städtischen Dienstkräfte, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des MÜNCHENSTIFT sowie des Städtischen Klinikum München bei deren Vorhaben zu verhandeln. Das Personal- und Organisationsreferat wird gebeten, die diesbezügliche Ausgestaltung sowie Finanzierung im Rahmen des Gesamtkonzeptes zu entwickeln.
Punkt 6 ergänzt	Das Personal- und Organisationsreferat wird ferner 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 Klinikums München vorzulegen.
Punkte 7-9	Wie Punkte 7-9 des Referentenantrags

Fraktion die Grünen - rosa liste

Gülseren Demirel
Sabine Nallinger
Anja Berger
Paul Bickelbacher
Herbert Daffner
Lydia Dietrich
Jutta Koller
Sabine Krieger

Stadtratsmitglieder

SPD- Fraktion

Alexander Reissl
Christian Amlong
Irene Schmitt
Beatrix Zurek
Christian Müller
Verena Dietl
Heide Rake
Birgit Volk

Stadtratsmitglieder