

**Aktualisierung der Belegungsbindungsverträge
mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften
GWG und GEWOFAG**

Produkt 60 4.1.2 Vermittlung in dauerhaftes Wohnen

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07381

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 30.03.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Zusammenfassung

Im Jahr 1990 wurden die geltenden Belegungsbindungsverträge mit den städtischen Wohnbaugesellschaften GWG und GEWOFAG geschlossen. Ziel war, den Großteil der nicht mehr gebundenen Wohnungen weiterhin über das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration zu vergeben. Dies war aufgrund zahlreicher aus der Sozialbindung fallender Wohnungen notwendig geworden. Durch den Belegungsbindungsvertrag wurde sichergestellt, dass Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen sowie der Zielgruppe der städtischen Dienstkräfte weiterhin günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Der Vertrag ist nun an die aktuellen Entwicklungen anzupassen. Aufgrund neuer Finanzierungs- und Fördermodelle sowie dem Ankauf von Wohnungsbeständen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gab es immer wieder Auslegungsfragen hinsichtlich der vom Vertrag erfassten Wohnungen. Mit der Neufassung des Belegungsbindungsvertrages werden diese Unklarheiten ausgeräumt.

Damit wird ein wichtiger Beitrag für eine soziale und faire Wohnungspolitik geleistet und sichergestellt, dass die Wohnungen nach den transparenten Vergabekriterien des Amtes für Wohnen und Migration vergeben werden.

Außerdem wird mit dem vorliegenden Beschluss geregelt, welche Wohnungen des Kommunalreferats und der Stiftungsverwaltung über das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration belegt werden.

2. Belegungsbindungsvertrag

In der Präambel des neuen Vertrags bestätigen die Vertragsparteien die Intention, den nicht gebundenen Wohnungsbestand über das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration zu vergeben und somit Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen zur Verfügung zu stellen. Der Belegungsbindungsvertrag regelt den gesamten nicht gebundenen Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Gebundene Wohnungen sind also nicht vom Belegungsbindungsvertrag erfasst. Das sind alle öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) und des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) sowie Wohnungen, welche mit Arbeitgebermitteldarlehen der LHM gefördert sind.

Ausgenommen vom Belegungsbindungsvertrag sind lediglich Substandardwohnungen (Wohneinheiten mit Ofenheizung und/oder ohne Bad), Wohnungen nach dem München Modell sowie Wohnungen nach dem konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB). Eine Öffnungsklausel ermöglicht weitere Ausnahmen im gegenseitigen Einverständnis.

Das Eigenvergabekontingent der Wohnbaugesellschaften in Höhe von 15 % bleibt bestehen. Die Vergabe erfolgt nach von der Landeshauptstadt München in Absprache mit den Gesellschaften festgelegten Kriterien. Diese werden derzeit erarbeitet und in einem gesonderten Beschluss vorgelegt.

Die Neuregelung bedeutet, dass nun nicht mehr nur ehemals geförderte Wohnungen unter den Belegungsbindungsvertrag fallen, sondern darüber hinaus auch:

- eigenfinanziert erstellte Wohnungen der GWG und des GEWOFAG-Konzerns
- Wohnungen der MGS
- Wohnungen der HEIMAG
- Wohnungen, die in Erhaltungssatzungsgebieten angekauft wurden
- freifinanzierte Wohnungen, die von Dritten gekauft wurden
- Wohnungen, die im Rahmen einer eigenfinanzierten Maßnahme umfassend instand gesetzt und modernisiert wurden
- ehemalige Pachtwohnungen ("Neue Heimat")

Dem Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration stehen durch die Einbeziehung dieser Wohnungen insgesamt rd. 6.200 Wohnungen mehr als bisher zur Belegung zur Verfügung, insgesamt rund 33.000 Wohnungen.

Im Beschluss zum Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) vom 30.03.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 06654) ist geregelt, welche Wohnungen des Belegungsbindungsvertrages vom KSM ausgenommen sind. Es handelt sich dabei um

folgende Wohnungen:

- Eigenfinanziert erstellte Wohnungen der GWG und des GEWOFAG-Konzerns
- Eigenfinanzierte Wohnungen der MGS
- Freifinanzierte (auch ehemals geförderte) und eigenfinanzierte Wohnungen der HEIMAG
- Freifinanzierte (auch ehemals geförderte) und eigenfinanzierte Wohnungen der GWG und des GEWOFAG-Konzerns, die von Dritten angekauft wurden
- Wohnungen, die in Erhaltungssatzungsgebieten angekauft wurden
- Wohnungen, die im Rahmen einer eigenfinanzierten Maßnahme umfassend instandgesetzt und modernisiert wurden.

Damit ist sichergestellt, dass einerseits möglichst viele Wohnungen über das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration vergeben werden und andererseits durch Ausnahmen vom KSM angemessene Mieten für oben genannte Wohnungen erhoben werden können. So bleibt eine rentable Bewirtschaftung der Immobilien möglich. Eine Übersicht der vom Belegungsbindungsvertrag und Konzept Soziale Mietobergrenzen erfassten Wohnungen befindet sich in Anlage 1.

3. Vergabekontingente

Die prozentuale Verteilung der Wohnungen des o.g. Kontingents auf die verschiedenen Zielgruppen bleibt wie bisher bestehen:

- 50 % an städtische Dienstkräfte
- 20 % an akut und drohend Wohnungslose
- 15 % an allgemeine registrierte Wohnungssuchende
- 15 % Eigenvergabekontingent

4. Wohnungen des Kommunalreferats und der Stiftungsverwaltung

Für die Wohnungen des Kommunalreferats, welche die städtischen Wohnbaugesellschaften verwalten sowie diejenigen, die vom Kommunalreferat selbst betreut werden, gelten die vertraglichen Regelungen des Belegungsbindungsvertrags in analoger Anwendung.

Davon ausgenommen sind Dienstwohnungen, da diese rechtlich Bestandteil des Arbeitsverhältnisses sind und deshalb nicht für Dritte zur Verfügung stehen. Ausgeschlossen sind ferner einige Wohnungen (ca. 50), die aufgrund der Lage, Ausstattung und Größe eine Miethöhe haben, die keine Bewerbungen erwarten lässt und sich daher nicht für eine Vergabe durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration

eignen¹.

1 Siehe Beschluss des Kommunalausschusses vom 19.07.2001 (96-02 / V 01486)

Die Wohnimmobilien, die zum Vermögen der von der Landeshauptstadt München verwalteten rechtsfähigen Stiftungen bzw. der nicht rechtsfähigen Stiftungen der Landeshauptstadt München gehören, werden nicht durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration vergeben, da hier die Landeshauptstadt München in der Rolle als Treuhänder ausschließlich die Interessen der Stiftungen zu vertreten hat. Bereits der Anschein einer Vermischung von städtischen und Stiftungsinteressen muss vermieden werden. Bei einer pauschalen Belegung des gesamten Bestandes durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration können die Interessen der Stiftungen nicht hinreichend gewahrt werden. Dies schließt eine Belegung im Einzelfall – die bereits erfolgreich praktiziert wird – nicht aus.

Eine Ausnahme bildet die Stiftung "Alte Heimat"; diese Wohnungen werden vom GEWOFAG-Konzern verwaltet und ebenfalls analog der Vorschriften des Belegungsbindungsvertrages durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration belegt. Dies gilt solange nicht im Zuge der umfassenden Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes spezielle Finanzierungs- und Mietpreismodelle oder stiftungsspezifische Belegungsbindungen wirksam werden.

5. Vergabe der Wohnungen

Alle frei gemeldeten Wohnungen werden auf der Online-Plattform „Soziales Wohnen Online (SOWON)“ angeboten. Registrierte Haushalte bzw. städtische Dienstkräfte können sich darauf bewerben und werden vom Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration in der Reihenfolge ihrer Dringlichkeit ausgewählt. Damit wird eine größtmögliche Transparenz gewährleistet.

Die Vergabe nach sozialer Dringlichkeit bzw. Arbeitgeberdringlichkeit bei städtischen Dienstkräften – wie sie das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration anwendet – hat sich über Jahre bewährt und sorgt dafür, dass der knappe Wohnraum sozial gerecht verteilt wird.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist über das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit den städtischen Gesellschaften GWG und GEWOFAG-Konzern, dem Personal- und Organisationsreferat sowie dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Personal- und Organisationsreferat und dem Kommunalreferat ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Das Sozialreferat wird beauftragt und ermächtigt, mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG-Konzern Verträge abzuschließen, die dem als Anlage 2 und 3 vorgelegten Entwurf entsprechen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An die Frauengleichstellungsstelle**

An das Kommunalreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Personal- und Organisationsreferat

An die GWG München

An die GEWOFAG

An das Sozialreferat, S-I

An das Sozialreferat, S-III-Z

An das Sozialreferat, S-III-SW

An das Sozialreferat, S-III-MI/IK

z.K.

Am

I.A.