

Telefon: 0 233 - 26193
Telefax: 0 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HA-III-03

Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Richtlinien für die Vergabe des 15 %-Kontingents

Familiengerechte Wohnungen an Familien vermieten

**Antrag Nr. 14-20 / A 02214 der Stadtratsfraktion
DIE GRÜNEN/RL vom 14.06.2016**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08308

§ 2 Nr. 15 GeschO
§ 4 Nr. 9b GeschO

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 02214 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
2. Richtlinie für die Vergabe von Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG (VergabeRL EVK)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.06.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. §§ 2 Nr. 15 und 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

1. Anlass

Herr Oberbürgermeister Reiter hat mit Schreiben vom 05.07.2016 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Betreuungsreferat der städtischen Wohnungsbaugesellschaften beauftragt, die Modalitäten sowie transparente und nachvollziehbare Kriterien für ein gut dokumentiertes und einer Überprüfung auch im Einzelfall standhaltendes Vergabeverfahren für die freifinanzierten Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu entwickeln. Vergaben an städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen auch in Zukunft möglich sein, allerdings müssen auch hier entsprechende Kriterien festgelegt werden.

Zudem liegt dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Antrag Nr. 14-20 / A 02214 der Stadtratsfraktion die GRÜNEN/RL vom 14.06.2016 zur federführenden Bearbeitung vor. Der Antrag sieht vor, dass zukünftig familiengerechte Mehrzimmerwohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorrangig an Familien vermietet werden sollen. Hierzu sind auch bei den Wohnungen aus den Eigenvergabekontingenten von GWG und GEWOFAG – soweit noch nicht geschehen – Familien in den Vergaberichtlinien mit zu berücksichtigen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat mit Schreiben vom 23.06.2016, 19.09.2016 und vom 17.12.2016 unter Verweis auf die vorliegende Beschlussvorlage um Fristverlängerung, zuletzt bis zum 30.06.2017, gebeten. Auf weitere formelle Fristverlängerung wurde verzichtet.

Diese Vorlage kommt dem Schreiben des Oberbürgermeisters vom 05.07.2016 sowie dem Antrag Nr. 14-20 / A 02214 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL nach.

Die nachfolgend dargestellte Thematik ist im Zusammenhang mit den Inhalten des Belegungsbindungsvertrages zu sehen. Die Belegungsbindungsverträge werden gemäß der Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.05.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07381) neu gefasst.

Im Folgenden werden ausgehend vom Status quo verschiedene Handlungsalternativen vorgestellt und ein Vorgehensmodell vorgeschlagen. Hierzu werden Regelungen für das künftige Vergabeverfahren vorgestellt.

2. Wohnungsbestand und Vergabekontingente

2.1. Status Quo

Zur Verdeutlichung der bisherigen Vergabesystematik kann die nachfolgende Grafik herangezogen werden:

	Neubau	Neubau/Erwerb/Übertragung	Neubau
Wohnungsbestand	<p>GWG: ca. 10.300 GEWOFAG: ca. 12.600</p> <p><input type="checkbox"/> Bindungsablauf</p> <p>Ehemals geförderte Wohnungen, die aus der Bindung gefallen sind: davon werden p.a. frei: GWG: ca. 650 WE (15%=ca. 100 WE) GEWOFAG: ca. 1.000 WE (15%= ca. 150 WE)</p> <p>Geförderte Wohnungen</p>	<p>GWG: ca. 2.200 WE GEWOFAG: ca. 4.000 WE</p> <ul style="list-style-type: none"> - freifinanziert errichtete Wohnungen - mit Eigenmitteln umfassend sanierte Wohnungen - aus dem Treuhandvermögen MGS künftig übertragene freifinanzierte Wohnungen - Ankäufe (GBW-Wohnungen, Erhaltungssatzungsgebiete) - freifinanzierte HEIMAG-Wohnungen - Pachtwohnungen (ehem. Neue Heimat Wohnungen) 	<p>GWG: ca. 3.400 WE GEWOFAG: ca. 600 WE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Substandardwohnungen (vorgesehen zu Modernisierung/Abbruch; GWG ca. 3.300 WE) - Wohnungen nach dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) - Wohnungen nach dem München-Modell Miete
	<p>gesetzlich vorgegebene Miethöhe und Belegungsverfahren</p>	<p>bisheriges Belegungsverfahren laut Belegungsbindungsvertrag</p> <p>50 % städtische Dienstkräfte /-bse 35 % Wohnungssuchende /-bse 15 % Eigenvergabe-Kontingente</p>	<p>keine Erfassung durch die Belegungsbindungsverträge</p>
Vergabe	<p>durch Amt für Wohnen Migration</p> <p>A</p>	<p>de facto Eigenvergabe</p> <p>C</p>	<p>durch Gesellschaften</p> <p>D</p>

Wie aus der Grafik ersichtlich, haben die Belegungsbindungsverträge bislang nur die Wohnungen erfasst, die aus der Bindung gefallen sind (ehemals geförderte Wohnungen, siehe Spalte B).

Die Verträge sahen vor, dass freierwerdende Wohnungen aus diesem Bestand zu 50 % an städtische Dienstkräfte und zu 35 % an Wohnungssuchende/-lose über das Amt für Wohnen und Migration vergeben werden. Die verbleibenden 15 % wurden durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften selbst vergeben. Dieses Kontingent ist nicht vom Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) erfasst.

Wohnungen, die vom Amt für Wohnen und Migration nicht innerhalb von 5 Wochen vergeben werden konnten, fielen an die Wohnungsbaugesellschaften ohne Anrechnung auf das 15 %-Kontingent zurück. Dies betraf jedoch nur wenige Fälle.

In der Praxis haben die Wohnungsbaugesellschaften ihr Eigenvergabekontingent in den letzten Jahren teilweise nicht ausgeschöpft. Im Jahr 2015 vergaben die Wohnungsbaugesellschaften nur rd. 8 % (98 WE von insgesamt 1.270 Wohnungsvergaben aus dem Belegungsbindungsvertrag) selbst.

2.2. 15%-Eigenvergabekontingent

Das Kontingent von 15 % aus den freierwerdenden Wohnungen ermöglicht den Wohnungsbaugesellschaften

- einen Beitrag zum Erhalt der Münchner Mischung in ihren einzelnen Wohnungsbeständen durch die sozial orientierte Steuerung der Belegung gewährleisten zu können. Dies entspricht auch dem Unternehmenszweck der Gesellschaften einer vorrangig sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der **breiten Schichten** der Bevölkerung.
- ortsübliche Mieteinnahmen zu generieren.

Für die Vergabe der Wohnungen aus dem 15 %-Kontingent gab es bislang keine einheitlichen oder zwischen den Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG abgestimmten Regelungen. Die Gesellschaften hatten jeweils eigene Vergabekriterien z.B. soziale Kriterien entwickelt und angewendet. Im Detail wichen diese Regelungen allerdings hinsichtlich dem Detaillierungsgrad sowie den Abläufen voneinander ab. Zudem kam es in der Vergangenheit dazu, dass die Wohnungsvergaben in Einzelfällen nicht revisionssicher waren.

Beide Gesellschaften führten bislang Vormerklisten, deren Einsatz zu einem hohen Bearbeitungsaufwand sowie zu Verzögerungen bei der Belegung führte.

2.3. Neufassung der Belegungsbindungsverträge

Der Stadtrat beschloss am 17.05.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07381) eine neue Fassung der Belegungsbindungsverträge zwischen der Landeshauptstadt München und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG.

Danach soll der Belegungsbindungsvertrag künftig für die zusammengefassten Spalten B und C der o.g. Grafik gelten und somit ergänzend zur bisherigen Regelung auch für Wohnungen, die ohne Einsatz von Wohnungsbauförderdarlehen (freifinanziert) errichtet wurden bzw. neu gebaut werden sowie für angekaufte Wohnungen (GBW-Wohnungen, Wohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten).

Die Kontingente 50 %, 35 % und 15 % errechnen sich künftig auf Basis einer größeren Wohnungsanzahl. Erfahrungsgemäß wird sich die Anzahl der Neuvergaben aus dem 15%-Kontingent somit von durchschnittlich ca. 250 Neuvermietungen p. a. auf ca. 300 Neuvermietungen p. a. erhöhen. Insgesamt stehen jährlich insgesamt ca. 3.600 Wohnungen zur Neuvermietung an.

Die Belegungsbindungsverträge gelten damit für den gesamten Wohnungsbestand von GWG und GEWOFAG mit Ausnahme von:

- geförderten Wohnungen
- Substandardwohnungen
- Wohnungen nach dem München Modell Miete
- Wohnungen nach dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB).

Für Wohnungen, die einer förderrechtlichen Bindung unterliegen (siehe oben Spalte A), gelten gesetzlich vorgeschriebene Vergabeverfahren sowie Regelungen zur Miethöhe.

Substandardwohnungen, Wohnungen nach dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und Wohnungen nach dem München Modell Miete (siehe oben Spalte D) unterliegen gesonderten Vorgaben bzw. nehmen eine Sonderstellung ein. Substandardwohnungen besitzen nicht die zur regulären Vermietung notwendigen Marktbedingungen und unterliegen daher mangels Nachfrage gesonderten Vergabeprozessen. Nach dem München Modell Miete geförderte Wohnungen werden nur an vom Sozialreferat überprüfte Interessenten mit Berechtigungsschein vergeben (derzeit unter Anwendung von Vormerklisten). Die ersten KMB-Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden im Jahr 2019 fertig gestellt werden (derzeit werden die gewünschten Vergabemodalitäten seitens der Landeshauptstadt München noch erarbeitet). Auch für diese beiden Fördermodelle sollen einheitliche Vergabesysteme vorgegeben werden, aufgrund der individuell gelagerten Besonderheiten dieser beiden Fördermodelle werden diese Regelungen dem Stadtrat jedoch zu einem späteren Zeitpunkt, nach umfassender Klärung aller relevanten Punkte, vorgestellt.

Die 35 % und 50 %-Kontingente (künftig bezogen auf die Spalten B und C) werden nach den aktuellen Vergaberegulungen über das Amt für Wohnen und Migration vergeben. Diese Vergabepaxis soll beibehalten werden.

Zur Verdeutlichung des künftigen Verfahrens kann die nachfolgende Grafik herangezogen werden:

	Neubau	Neubau	Neubau/Erwerb/Übertragung	Neubau
Wohnungsbestand	<p>Neubau</p> <p>GWG: ca. 10.300 GEWOFAG: ca. 12.600</p> <p><input type="checkbox"/> Bindungsablauf</p> <p>Geförderte Wohnungen</p>	<p>GWG: ca. 10.500 WE GEWOFAG: ca. 16.000 WE</p> <p>Ehemals geförderte Wohnungen, die aus der Bindung gefallen sind: davon werden p. a. frei: GWG: ca. 650 WE (15%=ca. 100 WE) GEWOFAG: ca. 1.000 WE (15%= ca. 150 WE)</p>	<p>GWG: ca. 2.200 WE GEWOFAG: ca. 4.000 WE</p> <ul style="list-style-type: none"> - freifinanziert errichtete Wohnungen - mit Eigenmitteln umfassend sanierte Wohnungen - aus dem Treuhandvermögen MGS künftig übertragene freifinanzierte Wohnungen - Ankäufe (GBW-Wohnungen, Erhaltungssatzungsgebiete) - freifinanzierte HEIMAG-Wohnungen - Pachtwohnungen (ehem. Neue Heimat Wohnungen) 	<p>Neubau</p> <p>GWG: ca. 3.400 WE GEWOFAG: ca. 600 WE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Substandardwohnungen (vorgesehen zu Modernisierung/Abbruch; GWG ca. 3.300 WE) - Wohnungen nach dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) - Wohnungen nach dem München-Modell Miete
	<p>gesetzlich vorgegebene Miethöhe und Belegungsverfahren</p>	<p>Belegungsverfahren laut Belegungsbindungsvertrag</p>	<p>keine Erfassung durch die Belegungsbindungsverträge</p>	
Vergabe	<p>durch Amt für Wohnen Migration</p>	<p>50 % städtische Dienstkräfte</p> <p>durch Amt für Wohnen und Migration</p>	<p>35 % Wohnungssuchende /-lose</p> <p>durch Gesellschaften</p>	<p>15 % Eigenvergabe-Kontingente</p> <p>durch Gesellschaften</p>
		A	B	C

Die nachfolgenden Ausführungen und dargestellten Richtlinien beziehen sich daher ausschließlich auf die künftige Vergabe des 15 %-Eigenvergabekontingents.

3. Handlungsalternativen

Unter Federführung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wurde zusammen mit der GWG, der GEWOFAG und den anderen betroffenen Referaten (Sozialreferat, Personal- und Organisationsreferat, Revisionsamt und teilweise Kommunalreferat) eine Arbeitsgruppe eingerichtet.

Im Ergebnis haben sich die drei nachfolgend dargestellten Lösungsvarianten herauskristallisiert.

3.1. Variante 1

Wegfall des 15 %-Kontingents und Aufteilung auf die anderen Kontingente (städtische Dienstkräfte und Wohnungssuchende/-lose)

Es wurde diskutiert, ob eine Auflösung des Eigenvergabekontingents zugunsten der anderen Kontingente (ggf. unter Anpassung der Gewichtung) zielführend sein könnte. Damit würde die Vergabe sämtlicher Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften über das Amt für Wohnen und Migration erfolgen.

Das bedeutet, dass über das dann ausgeweitete 35 %-Kontingent für Wohnungssuchende/-lose) ein höherer Anteil der zu vergebenden Wohnungen den unteren Einkommenschichten vorbehalten wäre. Vergaben zu höheren als KSM-Mieten wären nur noch aus dem Kontingent „Städtische Dienstkräfte“ möglich.

Im Ergebnis wäre grundsätzlich nicht mehr gewährleistet, dass die Wohnungsbaugesellschaften wie im bisherigen Umfang Wohnungen zu höheren als KSM-Mieten vermieten können, vor allem auch um Mittel für das ambitionierte Neubauprogramm zu generieren.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsbaugesellschaften könnten nicht mehr unmittelbar berücksichtigt werden.

Aus Sicht der Verwaltung widerspricht diese Variante dem Gesellschaftszweck (Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung) und dem Ziel der „Münchener Mischung“ und wird nicht weiter verfolgt.

3.2. Variante 2

Beibehaltung des 15 %-Kontingents und Vergabe durch das Amt für Wohnen und Migration

Derzeit werden durch das Sozialreferat über die Internetplattform 'Soziales Wohnen Online' (SOWON) Wohnungen an städtische Dienstkräfte und Wohnungssuchende/-lose der unteren Einkommensgruppen vergeben. Das Sozialreferat ist derzeit nur zuständig für die Registrierung und Vergabe von Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen sowie städtischen Dienstkräften.

Aufgrund fehlender technischer und personeller Voraussetzungen kann das Vergabeverfahren derzeit nicht auf Wohnungssuchende ausgeweitet werden, die aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse keine Wohnberechtigung nachweisen können.

In einer SOWON-Ausbaustufe ist jedoch geplant, auch Wohnungen auf SOWON anzubieten, bei denen keine Vergabezuständigkeit durch das Sozialreferat besteht (München-Modell-Miete, Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB), Eigenvergabekontingent, Angebote von Dritten). Interessierte Wohnungssuchende können sich dann auf diese Wohnungen bewerben. Anschließend übermittelt das Sozialreferat eine Liste mit allen Bewerbungen an den Vermieter, welcher anschließend die Vergabe durchführt.

Die Wohnungsbaugesellschaften sollen hingegen auch die mittleren Einkommen berücksichtigen (breite Schichten der Bevölkerung).

Eine Übertragung der Vergabezuständigkeit für die mittleren Einkommenschichten auf das Sozialreferat könnte nur mit zusätzlichem Personal bewältigt werden, da für diese Zielgruppe ein gesondertes Antrags- und Vergabeverfahren entwickelt und umgesetzt werden müsste. Dies steht in keinem Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen, die zur Vergabe hinzukämen.

Aus diesem Grund hat sich als kurzfristig umsetzbare Lösungsalternative die nachfolgend ausgeführte Variante 3 herauskristallisiert.

Die Variante 2 sollte jedoch aus Sicht des Revisionsamts, des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein mittelfristiges Ziel bleiben.

3.3. Variante 3

Vergabe des 15 %-Kontingents weiterhin durch die Wohnungsbaugesellschaften unter Anwendung neuer transparenter und einheitlicher Kriterien sowie Verfahrensregeln

Diese Variante ermöglicht auch Interessenten der mittleren Einkommenschichten, die keine Beschäftigten der Landeshauptstadt München sind, sich für diese Wohnungen zu bewerben. Dies gilt auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften können dabei aufgrund vorhandener Kenntnisse zur Wohnungssituation vor Ort einen gezielten Beitrag zum Erhalt der „Münchner Mischung“ in ihren Beständen leisten.

Durch den Ansatz ortsüblicher Mieten werden weiterhin Einnahmen generiert, die z.B. für die Wohnungsbauinitiative und notwendigen Sanierungen/Instandhaltungen verwendet werden können. Insbesondere ist auch dem Unternehmenszweck der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung) Rechnung getragen, da ein breiteres Spektrum der Bevölkerung – also über die unteren Einkommenschichten hinausgehende Bevölkerungskreise – Zugang zum städtischen Wohnungsangebot hat.

Nachfolgend werden hierfür einheitliche und transparente Kriterien und Vergaberegeln ausgeführt, deren Anwendung künftig in den Wohnungsbaugesellschaften implementiert werden soll.

4. Vergabeverfahren, Zugangs- und Vergabekriterien zu Variante 3

Die Wohnungsbaugesellschaften haben in Abstimmung mit der Verwaltung eine Richtlinie erarbeitet, die Vergabekriterien/-verfahren einheitlich und lückenlos regeln soll.

Die Vergaberichtlinie für das Eigenvergabekontingent bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG (**VergabeRL EVK**) liegt als Anlage 2 der Beschlussvorlage bei. Nachfolgend werden die wesentlichen Punkte zusammenfassend kurz dargestellt.

Die Richtlinie muss nach Zustimmung des Stadtrates den Aufsichtsratsgremien der GEWOFAG Holding GmbH und GWG München mbH vorgelegt werden.

4.1. Allgemeine Regelungen zum Vergabeverfahren

4.1.1. Vergabeverfahren

Veröffentlichung:

Alle frei werdenden Wohnungen werden im Internet frei zugänglich veröffentlicht. Zum Erhalt einer frei werdenden Wohnung sind gewisse Voraussetzungen einzuhalten. Auf der Homepage wird auf die Zugangsvoraussetzungen (Zugangsberechtigung) für eine Wohnung sowie erforderliche Angaben/Dokumente hingewiesen.

Auswahlverfahren:

Falls mehr als fünf Bewerbungen, die alle Voraussetzungen erfüllen, eingegangen sind, erfolgt ein automatisiertes und protokolliertes Losverfahren zur Auswahl von fünf Bewerbungen für die Besichtigung. Die Endauswahl erfolgt unter allen Bewerberinnen und Bewerbern, die die Wohnungen besichtigt haben unter Abwägung der Vergabekriterien und einer sozialen Mischung der Bewohnerstrukturen im freien Ermessen der Gesellschaften. Die Auswahlentscheidung wird dokumentiert.

Organisatorische Funktionstrennung:

Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen internen Kontrollsystems erfolgen Wohnungsvergaben innerhalb des 15%-Vergabekontingents ausschließlich im Rahmen einer Funktionstrennung. Es ist organisatorisch und personell sicherzustellen, dass die Prüfung der Einhaltung der Bewerbungsvoraussetzungen und die Auswahl der fünf Interessenten pro Wohnung nicht durch die gleiche Person erfolgt, die die Besichtigung vor Ort durchführt und die endgültige Auswahl trifft. Zusätzlich erfolgt die Vergabe vor Abschluss des Mietvertrages nach dem 4-Augen-Prinzip.

4.1.2. Zugangs- und Vergabekriterien

Zugangsberechtigt sind Bewerberinnen und Bewerber, die festgelegte Grundvoraussetzungen und Vergabegründe erfüllen.

Grundvoraussetzungen und Vergabegründe

Die Bewerbung wird nur berücksichtigt, wenn neben sämtlichen Grundvoraussetzungen (z.B. Alter über 18 Jahre, Wohnsitz bzw. Arbeitsort in München, angemessene Wohnungsgröße, Einkommensgrenze) zusätzlich mindestens einer der Vergabegründe erfüllt wird:

- Überbelegung im derzeitigen Wohnungsverhältnis
- Selbständiges Wohnen kann mit Umzug erreicht werden
- Erforderlicher Umzug aus krankheits- oder altersbedingten Gründen
- Partner bzw. Partnerin derzeit in getrennten Haushalten
- Bedrohung von Wohnungslosigkeit
- Unzumutbare Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort

Einkommen:

Die Bruttowarmmiete sollte 40 % des Nettoeinkommens nicht überschreiten. Zudem sind gewisse Einkommensgrenzen einzuhalten. Diese lehnen sich hilfsweise an den jeweils aktuellen Einkommensgrenzen für das München Modell-Miete + einen Zuschlag von 25 % an.

Zur Verdeutlichung der Einkommensgrenzen kann die nachfolgende Tabelle herangezogen werden:

Einkommensgrenzen Wohnungsbauförderung

Haushaltsgröße / Bruttoeinkommen	München	Eigenvergabe
	München Modell-Miete WiM VI	München Modell Miete plus 25 %
1 Personen-Haushalt	38.700 €	48.375 €
2 Personen-Haushalt	58.500 €	73.125 €
2 Personen-Haushalt, davon 1 Kind	64.700 €	80.875 €
3 Personen-Haushalt, davon 1 Kind	78.400 €	98.000 €
4 Personen-Haushalt, davon 2 Kinder	93.200 €	116.500 €
zzgl. für jede weitere erwachsene Person	13.700 €	17.125 €
zzgl. für jedes weitere Kind	14.900 €	18.625 €

Die dem Eigenvergabekontingent zugrunde gelegten Einkommensgrenzen berechnen sich nach dem BayWoFG und entsprechen einer fiktiven Stufe VII. Auf diese Weise können die Einkommensgrenzen nachvollziehbar fortgeschrieben werden.

Zum Vergleich: Die geltenden Einkommensgrenzen für das München Modell gemäß Wohnen in München VI entsprechen der Stufe V des BayWoFG. Die für das Eigenvergabekontingent vorgesehenen Einkommensgrenzen sind somit 25% höher als die des München Modells Miete.

Zum Haushalt werden gem. Art. 4 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) der Antragssteller, der Ehegatte, der Lebenspartner und der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern, die miteinander einen Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen, gerechnet.

Diese Einkommensgrenzen stellen einen pragmatischen Lösungsansatz dar, der einer hinreichend größeren Bevölkerungsschicht entsprechend dem Unternehmenszweck den Zugang zum städtischen Wohnungsangebot ermöglichen soll. Während das München Modell-Miete von ca. 50 - 60 % der Münchner Einwohner in Anspruch genommen werden kann, fallen unter die vorgeschlagenen München Modell-Miete plus 25 %-Einkommensgrenzen nach einschlägiger Berechnung etwa 65% der Bevölkerung.

In etwa 3 bis 5 Jahren werden die festgesetzten Einkommensgrenzen evaluiert und auf ihre Praxistauglichkeit hin überprüft. Zum Nachweis des Einkommens werden Gehaltsnachweise sowie eine Erklärung über das Haushaltseinkommen verlangt.

Wohnungsgröße:

Als Wohnraum wird ein Raum ab einer Mindestgröße von zehn Quadratmeter gerechnet. Folgende Wohnungsgrößen sind einzuhalten:

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

4.1.3. Zusammenfassung

Das o.g. Verfahren gewährleistet:

- Einheitliche, transparente und wohnungsbezogene Vergaben an breite Schichten der Bevölkerung
- Organisatorische Funktionstrennung im Vergabeverfahren
- Wegfall der bisherigen Vormerklisten
- Städtische Dienstkräfte sowie Bedienstete der städtischen Wohnungsgesellschaften können sich wie jeder Dritte ebenfalls bewerben.

4.2. Regelungen für die Vergabe an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsbaugesellschaften

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsbaugesellschaften werden vorrangig vor anderen Interessenten berücksichtigt. Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsbaugesellschaften gelten die unter Vortragsziffer 4.1.2 genannten Regelungen zur Wohnungsgröße. Einkommensgrenzen sind analog der Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte (R-VW) vom 01.01.2017 nicht vorgesehen. Bislang galt für die Vergabe an eigene Mitarbeiterin-

nen und Mitarbeiter bei den Wohnungsbaugesellschaften ein interner Richtwert von 15% aus dem 15%-Eigenvergabekontingent. Tatsächlich bewegten sich die Vergaben in den letzten Jahren in einer Spanne zwischen 10% und 15% aus dem 15%-Eigenvergabekontingent. Daher wird vorgeschlagen, vor dem Hintergrund des Neubauprogramms verbunden mit entsprechenden Strategien bei der Personalgewinnung, künftig durchschnittlich 15% des 15%-Eigenvergabekontingents als Obergrenze für die Vergabe an eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter festzulegen. Als Referenzgröße sollte zur Ermittlung des Durchschnittswertes ein Betrachtungszeitraum von 5-10 Jahren herangezogen werden. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass die Wohnungsbaugesellschaften auch bei künftigen Schwankungen der Bedarfe, z.B. aufgrund von Auszubildendenprogrammen, flexibel reagieren können. Die diesbezüglichen Vergaberegeln sind der beigefügten **Richtlinie für die Vergabe von Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG (VergabeRL EVK)** (siehe Anlage 2) zu entnehmen.

4.3 Stadteigene Wohnungen

Für die stadteigenen Wohnungen, die im Auftrag des Kommunalreferats von GWG und GEWOFAG verwaltet werden und die den unter Vortragsziffer 2.3 beschriebenen Kategorien entsprechen, gelten die Belegungsbindungsverträge und damit diese Beschlussvorlage nicht unmittelbar; sie werden aber hinsichtlich der Vergabe den Wohnungen der Gesellschaften gleichgestellt.

Auch für die Vergabe der unmittelbar vom Kommunalreferat verwalteten Wohnungen werden die Belegungsbindungsverträge und damit diese Beschlussvorlage analog zu Grunde gelegt. Diese Wohnungen werden auch in Überlegungen über künftige Vergabemodelle einbezogen.

Im Bedarfsfall wird das Kommunalreferat, wie bisher praktiziert, ggf. selbst den Stadtrat befassen.

5. Fazit / Ausblick

GEWOFAG und GWG gewährleisten unter Anwendung der Richtlinie ein einheitliches, transparentes Vorgehen und gleichlautendes Verfahren bei der Vergabe des 15%-Kontingents. Die Gesellschaften werden den notwendigen technischen Support für einen automatisierten Ablauf schaffen. Weiterhin erhalten breite Schichten der Bevölkerung Zugang zu den Wohnungsangeboten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Durch Veröffentlichung aller Wohnungsangebote und damit dem Wegfall der Vormerklisten wird vollständige Transparenz in der Öffentlichkeit hergestellt, Verwaltungsaufwand und Bearbeitungszeiten werden verringert.

Mittelfristiges Ziel sollte bleiben, dass alle Wohnungsangebote (inklusive 15 %-Kontingent, München Modell und KMB) auf der SOWON-Plattform für Wohnungssuchende zugänglich gemacht werden können.

Die oben dargestellten Vergaberichtlinien finden auch Anwendung für Wohnungen, die vom Amt für Wohnen und Migration nicht innerhalb einer Frist von fünf Wochen belegt

werden können und somit zur Belegung an die Gesellschaften zurückfallen (sog. „Verzichtswohnungen“ im Sinne der Belegungsbindungsverträge).

Die unter Vortragsziffer 4.1 aufgeführten Richtlinien werden nach der Stadtratsbefassung den Aufsichtsratsgremien von GEWOFAG und GWG zur Zustimmung vorgelegt, so dass sie voraussichtlich im Laufe des zweiten Halbjahres 2017 in Kraft treten können.

Das Gesamtsystem der Vergabe von Wohnungen aus dem 15%-Kontingent wird in spätestens 5 Jahren von den beteiligten Referaten und in Abstimmung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG auf seine Praxistauglichkeit hin evaluiert.

6. Antrag Nr. 14-20 / A 02214 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL

Der Antrag sieht vor, dass zukünftig familiengerechte Mehrzimmerwohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorrangig an Familien vermietet werden sollen. Hierzu sind auch bei den Wohnungen aus den Eigenvergabekontingenten von GWG und GEWOFAG – soweit noch nicht geschehen – Familien in den Vergaberichtlinien mit zu berücksichtigen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt hierzu Folgendes aus:

Die oben unter Ziffer 4.1.2. vorgestellten Vergabekriterien legen verbindliche Regelungen zur Wohnungsgröße fest. Im Hinblick auf diese Koppelung von maximal zu vergebenden Wohnungsgrößen an die jeweiligen Haushaltsgrößen wird gewährleistet, dass große Wohnungen vorrangig an Familien vergeben werden.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 02214 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.06.2016 wird damit entsprochen.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Sozialreferat, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Kommunalreferat, dem Revisionsamt sowie beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG abgestimmt.

Das Sozialreferat verweist in seiner Stellungnahme darauf, dass die unter Vortragsziffer 3.2 dargestellte Variante auch mittelfristig keine wünschenswerte Alternative darstellen sollte. Vielmehr mache die Öffnung der SOWON-Plattform für eine neue Zielgruppe unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und einer Kosten/Nutzenabwägung keinen Sinn.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

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. Aufgrund des inhaltlichen Sachzusammenhangs zu der Beschlussvorlage der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.05.2017 Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07381, ist eine zeitnahe Folgeregelung über die Beschlussfassung der Vergabe des Eigenvergabekontingents notwendig.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Kuffer, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat stimmt den in Anlage 2 beigelegten und unter Ziffer 4.1 des Vortrags erläuterten Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG (VergabeRL EVK – Vergaberichtlinien Eigenvergabekontingent) zu.
2. Für die Vergabe der stadteigenen Wohnungen, die von der GWG und der GEWOFAG verwaltet werden, sowie für die unmittelbar vom Kommunalreferat verwalteten Wohnungen wird das Vergabeverfahren gem. Antragsziffer 1 und damit diese Beschlussvorlage analog zu Grunde gelegt.
3. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter in den Aufsichtsratsgremien der GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH werden gebeten und ermächtigt, entsprechend Ziffer 1 zu votieren.
4. Das Gesamtsystem der Vergabe von Wohnungen aus dem 15 %-Kontingent wird in spätestens 5 Jahren auf seine Praxistauglichkeit hin evaluiert.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02214 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.06.2016 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN HA III/03

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die GEWOFAG Holding GmbH
3. An die GWG München
4. An das Sozialreferat
5. An das Personal- und Organisationsreferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3