

**Richtlinie für die Vergabe von Wohnungen bei den
städtischen Wohnungsbaugesellschaften
GEWOFAG und GWG (VergabeRL EVK -
Vergaberichtlinien Eigenvergabekontingent)**

A Vergabe von Wohnungen an Dritte	3
1. Präambel	3
2. Voraussetzungen einer Interessensbekundung für eine Wohnung	3
2.1. Erfüllung der Grundvoraussetzung	3
2.2. Zusätzliche Erfüllung eines der folgenden Vergabegründe	3
a) Überbelegung von Wohnraum	3
b) Selbständiges Wohnen	4
c) Erforderlicher Umzug aus krankheits- oder altersbedingten Gründen	4
d) Bewerber bzw. Bewerberin und Partner bzw. Partnerin in getrennten Haushalten	4
e) Bedrohung von Wohnungslosigkeit	4
f) Unzumutbare Entfernungen zwischen Wohn- und Arbeitsort	4
g) Sonstige Vergabegründe	4
3. Wohnungsvergabe	4
3.1. Bewerberauswahl und Wohnungsbesichtigung	4
3.2. Obligatorisch werden folgende Dokumente benötigt	5
3.3. Maximal zu vergebende Wohnungsgröße	5
3.4. Bewerberauswahl und Wohnungsangebot	5
B Wohnungsvergabe an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzernverbundes der Wohnbaugesellschaften	6
1. Voraussetzung	6
2. Bewerberauswahl und Angebotserstellung	6
3. Wohnungsvergabe	6

1. Präambel

Diese Vergaberichtlinie regelt die Vergabe

- a) von Wohnungen aus dem Eigenvergabekontingent (gemäß § 3 BBV) sowie
- b) von Verzichtswohnungen (gemäß § 4 (2) BBV)

Ziel dieser VergabeRL EVK ist es, insbesondere eine einheitliche, transparente und sozial ausgewogene Wohnungsvergabe sicher zu stellen.

2. Voraussetzungen einer Interessensbekundung für eine Wohnung

Die Interessensbekundung kann nur berücksichtigt werden, wenn alle folgenden Grundvoraussetzungen (vgl. 2.1.) und zusätzlich mindestens einer der Vergabegründe (vgl. 2.2.) erfüllt werden.

2.1. Erfüllung der Grundvoraussetzung

- Bewerber/Bewerberin ist mindestens 18 Jahre alt.
- Bei verheirateten Paaren oder bei in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Personen oder bei Paaren mit Kindern, kann nur gemeinsam mit dem Partner/Partnerin eine Wohnung beantragt werden.
- Einer/eine der Bewerber/Bewerberinnen ist bereits in München hauptgemeldet (Wohnsitz) oder hat ein gültiges Arbeitsverhältnis im Stadtgebiet München (Arbeitsort).
- Die angemessene maximal zu vergebende Wohnungsgröße (vgl. Nr. 3.3.) wird eingehalten.
- Einkommensgrenzen
Die jeweils geltenden Einkommensgrenzen für das München Modell-Miete zuzüglich einem Zuschlag von 25 % sind einzuhalten. Dies entspricht einer fiktiven Stufe VII nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG). Die Einkommensgrenzen werden fortgeschrieben. Die Bruttowarmmiete sollte 40 % des Nettoeinkommens nicht überschreiten.

2.2. Zusätzliche Erfüllung eines der folgenden Vergabegründe

a) Überbelegung von Wohnraum

Eine Überbelegung liegt vor

- bei einem Wohnraum ab mindestens zwei Personen,
- bei zwei Wohnräumen ab mindestens drei Personen,
- bei drei Wohnräumen ab mindestens fünf Personen,
- bei vier Wohnräumen ab mindestens sieben Personen,
- bei fünf Wohnräumen ab mindestens neun Personen,
- wenn die derzeitige Wohnung unter 15 Quadratmeter groß ist.

b) Selbständiges Wohnen

Der Interessent bewohnt derzeit ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft oder im Elternhaus.

c) Erforderlicher Umzug aus krankheits- oder altersbedingten Gründen

Bei Anträgen auf eine Wohnung sind auch gesundheitliche Aspekte der Wohnungsbewerbung zu beachten. Diesbezüglich werden Atteste für zwei hauptsächliche Zwecke benötigt:

Erster Zweck: Medizinisch bedingte Anforderungen an eine künftige Wohnung.
Dies sind beispielsweise:

- Lage (Stockwerk)
- Ausstattung (Lift)
- Beschaffenheit (barrierefrei, rollstuhlgerecht)
- Größe (zusätzlicher Raumbedarf aus gesundheitlichen Gründen)

Zweiter Zweck: Auswirkungen der aktuellen Wohnsituation auf den Gesundheitszustand.

Bei Attesten zu diesem Zweck ist zu beachten:

- Von Bedeutung sind nur Erkrankungen, die auf die Wohnsituation zurückzuführen sind. Durch einen Wohnungswechsel muss eine Beseitigung oder Linderung der Beschwerden anzunehmen sein.
- Wichtig ist die Unterscheidung, ob eine vorübergehende oder dauerhafte Erkrankung vorliegt („Beinbruch heilt/Gehbehinderung bleibt“).

d) Bewerber bzw. Bewerberin und Partner bzw. Partnerin in getrennten Haushalten

Die Ehefrau bzw. der Ehemann oder die eingetragene Lebenspartnerin bzw. der eingetragene Lebenspartner oder Paare mit Kinder/n leben in getrennten Wohnungen und haben keinen gemeinsamen Haushalt. Die bewohnten Wohnungen sind zu klein, um den Zuzug des Partners zu ermöglichen, weil dadurch eine Überbelegung entstehen würde.

e) Bedrohung von Wohnungslosigkeit

Das Mietverhältnis wurde bereits durch den Vermieter gekündigt bzw. besteht unverschuldet nicht weiter

f) Unzumutbare Entfernungen zwischen Wohn- und Arbeitsort

Es besteht ein gültiges Arbeitsverhältnis im Stadtgebiet München und der bisherige Wohnort ist über 100 km (Wegstrecke Arbeitsstelle zu Wohnort) entfernt.

g) Sonstige Vergabegründe bei drohender Wohnungslosigkeit

(z. B. Zuspruch der Wohnung an einen Vertragspartner durch Gerichtsbeschluss in Trennungsfällen)

3. Wohnungsvergabe

Sind die Voraussetzungen für eine Interessensbekundung für eine Wohnung gemäß Ziffer 2 erfüllt, kann sich der Interessent/die Interessentin über eine öffentlich zugängliche Internetplattform (i. d. R. die jeweils eigene Homepage der Wohnungsbaugesellschaft; Website) für eine Wohnung bewerben.

3.1. Bewerberauswahl und Wohnungsbesichtigung

Das Wohnungsangebot wird für zwei Wochen für alle Interessenten öffentlich zugänglich auf der Internetplattform (Website) eingestellt. Zunächst erfolgt eine Vorauswahl unter zwingender Berücksichtigung der Voraussetzungen gemäß Nr. 2 a) oder b). Falls mehr als fünf Bewerber vorhanden sind, die die Voraussetzungen für ein Wohnungsangebot erfüllen, erfolgt ein Losverfahren (1. Lauf) zur Auswahl von fünf Bewerber/Bewerberinnen. Diese erhalten ein Angebot zur Wohnungsbesichtigung

3.2. Obligatorisch werden folgende Dokumente benötigt

Grundsätzlich sind alle Grundvoraussetzungen und zutreffende Vergabegründe nachzuweisen.

- Eigenhändig unterschriebene Selbstauskunft der Mietinteressenten, mit der Einwilligung, dass die Wohnungsbaugesellschaft Daten von der Schufa erhält und Daten an die Schufa übermitteln darf.
- Aktuelle Einkommensnachweise aller Einkunftsarten, z.B. Gehaltsnachweise der letzten drei Monate, Rentenbescheid, etc.
- Bei Schwangerschaft: Mutter-Kind-Pass.
- Vorlage eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses aller einziehenden Personen. Bei Kindern ist. z. B. ein Kindergeldnachweis oder ein anderes amtliches Dokument vorzulegen.
- Nachweis über das Rechtsverhältnis der derzeitigen Wohnung, das sind der Hauptmietvertrag, Untermietvertrag oder Nutzungsvertrag.
- Attest bei Berücksichtigung von gesundheitlichen Aspekten
- Die Schufa-Auskunft ist für den in Frage kommenden Bewerber/die in Frage kommende Bewerberin/ die in Frage kommenden Bewerber vom Mietobjektverwalter einzuholen.

3.3. Maximal zu vergebende Wohnungsgröße

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.

Als Wohnraum wird ein Raum ab einer Mindestgröße von zehn Quadratmetern gerechnet.

3.4. Bewerberauswahl und Wohnungsangebot:

Nach der Besichtigung wird der Bewerber aufgefordert, seine Entscheidung (Zusage oder Absage) mitzuteilen. Bei mehreren Zusagen hat der Verwalter, gemeinsam mit dem Vorgesetzten, die Auswahl zu treffen und die Entscheidung schriftlich zu begründen und zu dokumentieren. Die Endauswahl erfolgt nach einem Abwägen der Vergabekriterien und sozialen Mischung der Bewohnerstrukturen nach freiem Ermessen.

Sollte keine einvernehmliche Vergabeentscheidung getroffen werden, wird wieder ein Losverfahren (2. Lauf) durchgeführt.

Sollte beim ersten Durchlauf des Wohnungsvergabeprozesses kein Bewerber gefunden werden, wird auf die noch vorhanden, nicht ausgelosten Interessenten aus dem Losverfahren (1. Lauf) zurückgegriffen und bei mehr als fünf Bewerbern ein Losverfahren (3. Lauf) durchgeführt.

Sollte auch beim zweiten Durchlauf des Wohnungsvergabeprozesses kein Bewerber gefunden werden, kann die Wohnungsbaugesellschaft nach freiem Ermessen einen Bewerber auswählen.

Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen internen Kontrollsystems erfolgen die Wohnungsvergaben ausschließlich im Rahmen einer Funktionstrennung. Es ist organisatorisch und personell sicher zu stellen, dass die Prüfung der Einhaltung der Grundvoraussetzungen und Auswahl der fünf Interessenten pro Wohnung nicht durch die gleiche Person erfolgt, die die Besichtigung vor Ort und die endgültige Auswahl des geeigneten Bewerbers/der geeigneten Bewerberin durchführt. Zusätzlich erfolgt die Vergabe vor Abschluss des Mietvertrages nach dem 4-Augen-Prinzip.

B Wohnungsvergabe an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzernverbundes der Wohnbaugesellschaften

1. Voraussetzung

Die Wohnungsbaugesellschaft sind berechtigt, durchschnittlich 15% der Wohnungen gem. A) 1. a) bis b) an eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu vergeben. Als Referenzgröße sollte zur Ermittlung des Durchschnittswertes ein Betrachtungszeitraum von 5-10 Jahren herangezogen werden. Vormerkungen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für Wohnungen vorrangig vor anderen Interessenten zu berücksichtigen.

Für diesen Bewerberkreis gelten keine Einkommensgrenzen.

Zur Aufnahme in die Interessentendatei wird obligatorisch ein ausgefülltes Antragsformular für Mietinteressenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsbaugesellschaft benötigt. Die Bruttowarmmiete sollte 40 % des Nettoeinkommens nicht überschreiten. Die Einkommensüberprüfung erfolgt in Zusammenarbeit mit der Personalabteilung. Für Lebens- und Ehepartner ist der Gehaltsnachweis erforderlich.

2. Bewerberauswahl und Angebotserstellung

Der Verwalter wählt unter Berücksichtigung der Wartezeit (Auswahl nach ältestem Antragsdatum) den Interessenten aus. Der ausgewählte Interessent erhält ein Wohnungsangebot und einen Vorschlag zur Wohnungsbesichtigung. Die Anzahl der Wohnräume ist entsprechend der Personenanzahl angemessen zu wählen. Es gelten die Wohnungsgrößen gemäß A) 3.3.

3. Wohnungsvergabe

Nach der Besichtigung wird der Bewerber aufgefordert, seine Entscheidung (Zusage oder Absage) mitzuteilen. Bei mehreren Zusagen hat der Verwalter, gemeinsam mit dem Vorgesetzten, die Auswahl zu treffen und die Entscheidung schriftlich zu begründen und zu dokumentieren. Die Endauswahl erfolgt nach freiem Ermessen. Zusätzlich erfolgt die Vergabe vor Abschluss des Mietvertrages nach dem 4-Augen-Prinzip.

Mietverträge mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden entsprechend den unternehmens-internen Unterschriftenrichtlinien und Wertgrenzen unterzeichnet.