

Telefon: 233 - 26193  
Telefax: 233 - 28078

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

## **Städtische Wohnungsbaugesellschaften**

### **Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen**

**aus dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und  
aus dem München Modell-Miete (MMM)**

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13303**

§ 2 Nr. 15 GeschO  
§ 4 Nr. 9b GeschO

#### **Anlagen:**

1. Richtlinie für die Vergabe von Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG (VergabeRL Konzeptioneller Mietwohnungsbau)
2. Richtlinie für die Vergabe von Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG (VergabeRL München Modell-Miete)
3. Richtlinie für die Vergabe des 15 %-Kontingents, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08308)

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.02.2019 (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**

Die Vollversammlung des Stadtrates beschloss am 28.06.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08308) eine Richtlinie für die Vergabe des 15 %-Kontingents. Die Richtlinie regelt die Vergabemodalitäten sowie transparente und nachvollziehbare Kriterien für ein gut

dokumentiertes und einer Überprüfung auch im Einzelfall standhaltendes Vergabeverfahren für die freifinanzierten Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Von der damaligen Beschlussfassung waren Wohnungen nach dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), Wohnungen nach dem München Modell-Miete (MMM) und Substandardwohnungen aufgrund der individuell gelagerten Besonderheiten ausgenommen. Für diese Wohnungen sollten dem Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt, nach umfassender Klärung aller relevanten Punkte, Regelungen vorgestellt werden.

Nunmehr kommt die Verwaltung dieser Verpflichtung nach.

## **2. Wohnungen aus dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau und München Modell-Miete**

### **2.1. Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien**

Die **Grundvoraussetzungen** sind identisch mit den vom Stadtrat bereits am 21.06.2017 beschlossenen Kriterien beim 15 %-Eigenvergabekontingent.

Im Vergleich zu der am 28.07.2017 beschlossenen Fassung soll zur Verdeutlichung ein erklärender Satz in die Richtlinien aufgenommen werden.

Eine der Grundvoraussetzungen ist, dass die Bruttowarmmiete 40 % des Nettohaushaltseinkommens nicht überschreiten sollte. Zur Verdeutlichung wurde in allen Richtlinien der Hinweis aufgenommen, dass die 40 %-Regelung keine zwingende Grundvoraussetzung darstellen soll. Die Regelung, dass künftige Mieterinnen und Mieter möglichst nicht mehr als 40 % ihres Haushaltseinkommens für die Mietzahlungen aufwenden sollten, dient lediglich dem Schutz der Mieterschaft und soll prekäre finanzielle Lagen der Mieterschaft verhindern. Eine Ablehnung allein aus diesem Kriterium heraus kommt jedoch nach Aussage der Wohnungsbaugesellschaften äußerst selten vor, da die finanzielle Situation im Einzelfall geprüft wird, also auch z. B. Bürgschaften, sonstiges Vermögen, Zukunftsaussichten bei der Bewertung berücksichtigt werden. Sofern tatsächlich allein die Überschreitung der Mietbelastungsquote von 40 % für die Entscheidung ausschlaggebend sein sollte, werden die Interessenten hinsichtlich der Alternativen im geförderten Wohnungsbau bzw. günstigeren Objekten beraten.

Die **Auswahlkriterien** unterscheiden sich dagegen und orientieren sich an den Besonderheiten des jeweiligen Förderprogramms.

#### **2.1.1. Wohnungen aus dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau**

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) wurde im Jahr 2013 als Antwort der Stadt auf die stark gestiegenen Grundstückspreise im freifinanzierten Wohnungsbau zunächst als Pilotprojekt eingeführt. Mit dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) wurde der Konzeptionelle Mietwohnungsbau implementiert.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichten nach derzeitigem Stand zusammen 8 KMB-Projekte mit insgesamt 758 WE. Die ersten Fertigstellungen stehen im Jahr 2019 an (236 WE in der Carl-Wery-Str., GEWOFAG). Daher besteht unabhängig von einer künftigen Programmgestaltung die Notwendigkeit, bereits jetzt Regelungen für die zur Vergabe anstehenden Wohnungen festzulegen.

Aus Sicht des Betreuungsreferates wird vorgeschlagen, dass die vom Stadtrat für das 15 %-Eigenvergabekontingent festgelegten Einkommensgrenzen (München-Modell-Miete zuzüglich 25%) zumindest als ergänzenden Punkt in den Katalog der Auswahlkriterium aufgenommen werden sollten, weil entsprechend dem KMB-Programm Einkommensgrenzen keine Grundvoraussetzung (Ausschlusskriterium) darstellen können.

### **2.1.2. Wohnungen aus dem München Modell-Miete**

Grundvoraussetzung für eine Wohnung im München Modell-Miete ist eine gültige Bescheinigung vom Amt für Wohnen und Migration. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration prüft die Einhaltung der Einkommensgrenzen für den jeweiligen Haushalt und legt den Raumbedarf fest. Weitere Auswahlkriterien sind entsprechend dem Förderprogramm nicht vorgesehen.

Eine Wohnung im München Modell-Miete können sowohl Münchner Haushalte als auch Berufspendler sowie Familien mit Kindern, die ihren Hauptwohnsitz in der Planungsregion München (Region 14) haben, erhalten.

Mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein kann der Haushalt bei Vermietern vorsprechen, die Wohnungen im München Modell-Miete anbieten. Die Wohnungen werden durch die Eigentümer eigenverantwortlich an Berechtigte mit einer entsprechenden Bescheinigung vermietet. Nachdem auch die GWG und GEWOFAG Wohnungen aus dem München Modell-Miete im Bestand halten und vermieten, sollten auch für diese Wohnungen einheitliche Vergaberichtlinien zur Anwendung kommen.

## **2.2. Bewerberauswahl und Vergabeverfahren**

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, das Sozialreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben sich darauf geeinigt, dass das bereits für die Vergabe der Wohnungen aus dem Eigenvergabekontingent von der Vollversammlung des Stadtrates am 28.06.2017 beschlossene Auswahl- und Vergabeverfahren auf die Wohnungen aus dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau und dem München Modell-Miete erweitert werden kann.

Für die der Eigenvergabe unterliegenden Wohnungen haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein EDV-gestütztes Vergabesystem entwickelt.

Alle frei werdenden Wohnungen werden für zwei Wochen im Internet allgemein zugänglich veröffentlicht. Auf der Homepage wird auf die Zugangsvoraussetzungen (Zugangsbescheinigung) für eine Wohnung sowie die erforderlichen Angaben/Dokumente hingewiesen. Falls mehr als fünf Bewerbungen eingehen, die alle Voraussetzungen erfüllen, erfolgt ein automatisiertes und protokolliertes Losverfahren zur Auswahl von fünf Bewerbungen für die Besichtigung.

Im Rahmen einer erfolgreichen Testphase konnte eine hohe Anzahl an Onlinebewerbungen für die Wohnungsangebote der städtischen Wohnungsbaugesellschaften festgestellt werden. Dabei hat sich herausgestellt, dass innerhalb von drei Werktagen ab Veröffentlichung im Internet durchschnittlich ca. 300 Bewerbungen eingingen. Aus diesem Grund wurde dem Vorschlag der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, künftig bereits nach dem Eingang von mehr als 50 Bewerbungen das Wohnungsangebot zu deaktivieren, gefolgt. Hierzu wurde ein entsprechender Passus in die Richtlinien aufgenommen.

Die Verkürzung der Anzeigendauer ermöglicht den städtischen Wohnungsbaugesellschaften einen geringeren Aufwand in der Verwaltungspraxis. Dadurch können Wohnungen viel schneller vermittelt werden.

## 2.3. Wohnungsgrößen

### 2.3.1 Einheitliche Wohnungsgrößen für KMB und 15 %-Eigenvergabekontingent

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, das Sozialreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben sich darauf geeinigt, für sämtliche Wohnungen aus den verschiedenen Förderprogrammen einheitliche Wohnungsgrößen zu Grunde zu legen. Dies ermöglicht einen vereinfachten und nachvollziehbaren Vollzug in der Verwaltungspraxis.

Folgende einheitliche Wohnungsgrößen sollen künftig für die Vergabe von Wohnungen aus dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und aus dem 15 %-Eigenvergabekontingent gelten:

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
eine Person	ein Wohnraum; aber höchstens 2 Wohnräume mit max. 60 m <sup>2</sup>
zwei Personen	2 Wohnräume; aber höchstens 3 Wohnräume mit max. 75 m <sup>2</sup>
drei Personen	3 Wohnräume; aber höchstens 4 Wohnräume mit max. 90 m <sup>2</sup>
vier Personen	4 Wohnräume; aber höchstens 5 Wohnräume mit max. 105 m <sup>2</sup>
ab fünf Personen	Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Zahl der Wohnräume maximal um eins

Legende:

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

Bevorzugt werden bei der Belegung die Bewerbungen, die eine höhere Belegung gewährleisten.

Im Ergebnis wurde durch die Kombination der Anzahl von Wohnräumen/Wohnungstypen mit Höchstgrenzen hinsichtlich der Wohnungsgröße ein angemessenes Verhältnis zwischen Wohnflächen und Haushaltsgrößen gefunden. Die nunmehr gefundene Regelung wird zugleich den vorgegebenen Wohnungsgrößen der jeweiligen Förderprogramme gerecht.

Die Vereinheitlichung bedeutet aber auch, dass die mit Beschluss der Vollversammlung vom 28.06.2017 für die Vergabe der Wohnungen aus dem 15 %-Eigenvergabekontingent festgelegten Wohnungsgrößen nachträglich angepasst werden müssen.

Zum Vergleich: Bisherige Regelung für das 15 %-Eigenvergabekontingent:

Haushaltsgröße	Wohnräume
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

Legende:

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

Eine nachträglich Anpassung dieser Regelung wäre ohnehin angezeigt gewesen, weil die ursprüngliche Klassifizierung nach halben Wohnräumen sich als praxisfremd erwiesen hat.

### 2.3.2 Wohnungsgrößen für München Modell-Miete

Die Wohnungen aus München Modell-Miete richten sich ausschließlich nach Vorgaben des Wohnberechtigungsscheines vom Amt für Wohnen und Migration:

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
eine Person	höchstens 2 Wohnräume
zwei Personen	höchstens 3 Wohnräume
ab drei Personen	ein Wohnraum pro Person

Legende:

Als Wohnraum wird ein Raum ab einer Mindestgröße von zehn Quadratmetern gerechnet. Bevorzugt werden bei der Belegung die Bewerbungen, die eine höhere Belegung gewährleisten.

## **2.4. Regelungen für eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

Aus dem 15 %-Eigenvergabekontingent bei den freifinanzierten Wohnungen sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften berechtigt, durchschnittlich 15 % vorrangig an eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu vergeben.

Bei dem kommunalen Förderprogramm München Modell-Miete können sich die Beschäftigten für die geförderten Wohnungen bewerben, soweit sie die hierfür erforderlichen Voraussetzungen erfüllen. Ein entsprechendes Vergabekontingent kann aus förderrechtlichen Gründen nicht zugestanden werden.

Beim Konzeptionellen Mietwohnungsbau werden derzeit Regelungen hinsichtlich der Belegung erarbeitet, die dann auch analog für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften herangezogen werden können.

## **3. Substandardwohnungen**

In der Beschlussvorlage vom 28.06.2017 zum 15 %-Eigenvergabekontingent wurden auch die Substandardwohnungen ausgenommen. Bei den in Frage kommenden Wohnungen der GWG handelt es sich um kleine Einfachwohnungen ohne Bad und Einzelofenbeheizung, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Im Bestand der GWG werden aktuell 3.003 Substandardwohnungen verwaltet. Die Anzahl der Substandardwohnungen reduziert sich jährlich aufgrund durchgeführter Sanierungen bzw. durch Abbruch und Neubau. So wird sich z. B. im Jahr 2019 die Anzahl der Substandardwohnungen um weitere 123 Wohnungen verringern. Die Wohnungen weisen zudem insgesamt eine geringe Fluktuation auf. Ihre Anzahl sinkt kontinuierlich. Sie sind aufgrund ihres baulichen Zustandes weder regulär vermietbar noch zur Zwischenbelegung geeignet. Dies zeigten im Hinblick auf eine Zwischennutzung auch die bisherigen Initiativen der GWG gegenüber dem Studentenwerk, der Bildungsberatung der IHK München sowie der Personalabteilung der Handwerkskammer für München und Oberbayern, die letztlich nicht zum Erfolg geführt haben.

Insoweit ist nach Aussage der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein geregelter Vergabeverfahren nach vorgegebenen standardisierten Abläufen in der Praxis nicht anwendbar. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher vor, für Substandardwohnungen keine standardisierten Vergaberichtlinien im Sinne dieser Beschlussvorlage festzulegen.

Die Vergabe dieser Wohnungen hat jedoch weiterhin nach den internen Compliance-Regelungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Befolgung von Rechtsnormen und innerbetrieblichen Vorgaben zu erfolgen.

#### **4. Sonderbedarfe**

Hierbei handelt es sich um Einzelfälle, bei denen die Versorgung mit dauerhaftem Wohnraum für das Sozialreferat von hohem Interesse und großer Dringlichkeit ist. Gründe hierfür sind z.B. Kündigung des bestehenden Mietverhältnisses bei einem vom Sozialreferat bezuschussten Wohnprojekt, erweiterter Flächenbedarf oder Ähnliches.

Unter den Sonderbedarfen ist z.B. trägerfreies sowie auch trägergeführtes Wohnen zu verstehen, das in der Regel in regulären Wohnungen stattfindet. Dies können zum Beispiel Wohngemeinschaften in Familienwohnungen sein (junge Erwachsene, psychisch Erkrankte, Senioren/Seniorinnen) oder auch gemeinschaftliches Wohnen in Einzelwohnungen innerhalb eines Hausaufgangs (Wohnen für ältere Menschen, Sorgende Hausgemeinschaft).

Das Sozialreferat wird im Einzelfall mit dem konkreten Bedarf an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften herantreten.

Zudem gibt es weitere vertraglich oder beschlussmäßig geregelte Sonderbedarfe/-regelungen hinsichtlich der Bewohnerstrukturen und Vergabe (z.B. bei Ankäufen in Erhaltungsgebieten, Azubi-Wohnen).

Hierzu wurde ein entsprechender Passus (Öffnungsklausel) in die Richtlinien aufgenommen, nach dem beschlussmäßig bzw. vertraglich geregelte „Sonderbedarfe/-regelungen“ davon ausgenommen bleiben.

#### **Beteiligungen**

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

Die Beschlussvorlage ist mit dem Sozialreferat, Personal- und Organisationsreferat und mit beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG abgestimmt. Das Revisionsamt hat Kenntnis erhalten.

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

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den in Anlage 1 und 2 beigelegten Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (VergabeRL KMB) wie beim München Modell-Miete (VergabeRL MMM) wird zugestimmt.
2. Für Substandardwohnungen werden keine standardisierten Richtlinien festgelegt. Die Vergabe hat jedoch weiterhin nach den internen Compliance-Regelungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Befolgung von Rechtsnormen und innerbetrieblichen Vorgaben zu erfolgen.
3. Die Richtlinien für die Vergabe des 15 %-Kontingents (VergabeRL EVK) werden in folgenden Punkten angepasst:
  - Ergänzung, dass die 40 %-Regelung keine zwingende Grundvoraussetzung darstellt (wie unter Ziffer 2.1 des Vortrages aufgeführt).
  - Die zweiwöchige Anzeigendauer kann bei mehr als 50 eingegangenen Bewerbungen verkürzt werden (wie unter Ziffer 2.2 des Vortrages beschrieben).
  - Einheitliche Wohnungsgrößen (wie unter Ziffer 2.3 des Vortrages dargestellt).
4. Das System der Vergabe von Wohnungen aus dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und dem München Modell-Miete wird zusammen mit den bereits vom Stadtrat beschlossenen Richtlinien für das 15 %-Eigenvergabekontingent innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren (spätestens im Jahr 2022) auf seine Praxistauglichkeit hin evaluiert.
5. 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.
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  
jeweils 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 Direktorium
5. An das Sozialreferat
6. An das Personal- und Organisationsreferat
7. An das Kommunalreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1, 11, 12, 02
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3