

Richtlinie für die Vergabe von Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG (VergabeRL Konzeptioneller Mietwohnungsbau)

A Vergabe von Wohnungen an Dritte	3
1. Präambel	3
2. Voraussetzungen einer Interessensbekundung für eine Wohnung	3
2.1. Grundvoraussetzung	3
2.2. Auswahlkriterien	3
a) Überbelegung von Wohnraum im Münchner Stadtgebiet	3
b) Unterbelegung von Wohnraum im Münchner Stadtgebiet	3
c) Selbständiges Wohnen	4
d) Erforderlicher Umzug aus krankheits- oder altersbedingten Gründen	4
e) Bewerber bzw. Bewerberin und Partner bzw. Partnerin in getrennten Haushalten	4
f) Drohende Wohnungslosigkeit	4
g) Unzumutbare Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort	4
h) Einkommensgrenzen	5
3. Wohnungsvergabe	5
3.1. Bewerberauswahl und Wohnungsbesichtigung	5
3.2. Obligatorisch benötigte Dokumente	5
3.3. Maximal zu vergebende Wohnungsgröße	6
3.4. Bewerberauswahl und Wohnungsangebot	6
B Wohnungsvergabe an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzernverbundes der Wohnungsbaugesellschaften	7

1. Präambel

Diese Richtlinie regelt die Vergabe von Wohnungen, die ausdrücklich nicht vom Belegungsbindungsvertrag (BBV) zwischen der Landeshauptstadt München und den beiden Wohnungsbaugesellschaften umfasst sind.

Sie ist anzuwenden auf

Wohnungen nach dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB).

Beschlussmäßig bzw. vertraglich geregelte „Sonderbedarfe/-regelungen“ bleiben davon ausgenommen.

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

2. Voraussetzungen einer Interessenbekundung für eine Wohnung

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

2.1 Grundvoraussetzung

- Der Bewerber/die Bewerberin hat das 18. Lebensjahr vollendet.
- Der Antrag/die Interessenbekundung muss von allen volljährigen Personen unterschrieben sein, die die künftige Wohnung beziehen wollen.
- Einer/ eine der Bewerber/Bewerberinnen ist bereits mit Hauptwohnsitz in München gemeldet oder hat ein gültiges Arbeitsverhältnis im Stadtgebiet München (Arbeitsort)
- Die angemessene maximal zu vergebende Wohnungsgröße (vgl. 3.3) wird eingehalten.
- Die Bruttowarmmiete sollte 40 % des Nettohaushaltseinkommens nicht überschreiten (keine zwingende Grundvoraussetzung).

2.2 Auswahlkriterien

a) Überbelegung von Wohnraum im Münchner Stadtgebiet

Eine Überbelegung liegt vor

- bei weniger als zwei Wohnräumen 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) Unterbelegung von Wohnraum im Münchner Stadtgebiet

Eine Unterbelegung liegt vor

- bei einer Wohnung über 60 m² mit maximal einer Person
- bei einer Wohnung über 75 m² mit maximal zwei Personen
- bei einer Wohnung über 90 m² mit maximal drei Personen
- bei einer Wohnung über 105 m² mit maximal vier Personen

Das Kriterium der Unterbelegung gilt nur, sofern eine unterbelegte Wohnung mit akzeptablem Mietzins im Gegenzug freigemacht wird. Die freigemachte Wohnung in München muss um mindestens 1 Wohnraum über 10 qm größer sein als die Wohnung, in die umgezogen wird. Die Wohnfläche und Zahl der Wohnräume der frei gemachten Wohnung muss durch Vorlage des aktuellen Mietvertrages nachgewiesen werden.

Außerdem darf die Miethöhe in der freigemachten Wohnung **maximal 15 %** über der aktuellen höchstmöglichen Erstvermietungsmiete im München Modell liegen.

c) Selbständiges Wohnen

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

d) Erforderlicher Umzug aus krankheits- oder altersbedingten Gründen

Bei Anträgen auf eine Wohnung sind auch gesundheitliche Aspekte der Wohnungsbewerber 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.

Hier 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“).

e) 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 führen keinen gemeinsamen Haushalt. Die bewohnten Wohnungen sind zu klein, um den Zuzug des Partners zu ermöglichen, weil dadurch eine Überbelegung entstehen würde

f) Drohende Wohnungslosigkeit

Das Mietverhältnis wurde bereits durch den Vermieter gekündigt bzw. besteht unverschuldet nicht weiter (z.B. Zuspruch der Wohnung an einem Vertragspartner durch Gerichtsbeschluss in Trennungsfällen).

g) Unzumutbare Entfernung 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.

h) Einkommensgrenzen

Die jeweils geltenden Einkommensgrenzen für das München Modell-Miete zuzüglich einem Zuschlag von 25 % sind eingehalten.

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 (Website) für eine Wohnung bewerben.

3.1. Bewerberauswahl und Wohnungsbesichtigung

Das Wohnungsangebot wird für zwei Wochen für alle Interessenten öffentlich zugänglich auf einer Internetplattform eingestellt. Bei mehr als 50 eingegangenen Bewerbungen erfolgt eine vorzeitige Deaktivierung des Wohnungsangebots. Zunächst wird eine Vorauswahl unter zwingender Berücksichtigung der Voraussetzungen gemäß Ziffer 2 getroffen. Falls mehr als fünf Bewerber vorhanden sind, die die Voraussetzungen für ein Wohnungsangebot erfüllen, werden fünf Bewerber/Bewerberinnen in einem Losverfahren (1. Lauf) ermittelt. Diese erhalten ein Angebot zur Wohnungsbesichtigung

3.2. Obligatorisch benötigte Dokumente

Alle Grundvoraussetzungen (vgl. 2.1) und alle weiteren Auswahlkriterien (vgl. 2.2) sind 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.

3.3 Maximal zu vergebende Wohnungsgrößen

Folgende Wohnungsgrößen sind einzuhalten:

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
eine Person	ein Wohnraum; aber höchstens 2 Wohnräume mit max. 60 m ²
zwei Personen	2 Wohnräume; aber höchstens 3 Wohnräume mit max. 75 m ²
drei Personen	3 Wohnräume; aber höchstens 4 Wohnräume mit max. 90 m ²
vier Personen	4 Wohnräume; aber höchstens 5 Wohnräume mit max. 105 m ²
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 Vergabe die Bewerbungen, die eine höhere Belegung gewährleisten.

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. Diese erfolgt nach einem Abwägen der Vergabekriterien und sozialen Mischung der Bewohnerstrukturen nach freiem Ermessen. Sollte keine einvernehmliche Vergabeentscheidung getroffen werden, wird ein weiteres 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, siehe 3.1) zurückgegriffen und bei mehr als fünf Bewerbern wiederum 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 seitens der Wohnungsbaugesellschaften organisatorisch und personell sicher zu stellen, dass die Prüfung der Einhaltung der Grundvoraussetzungen und die 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 Vieraugenprinzip.

B Wohnungsvergabe an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzernverbundes der Wohnbaugesellschaften

Die Wohnungsbaugesellschaften können Wohnungen an eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen des im Förderprogramm KMB noch zu erarbeitenden Richtlinien vergeben.