

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

Zweitschrift

Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Beteiligungsmanagement  
PLAN-HAII-03

Übereinstimmung mit  
Original geprüft

Am 28. JUNI 2017  
D-III  
Stadtratsprotokolle

Städtische Wohnungsbaugesellschaften  
Richtlinie 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

**NEUFASSUNG**  
vom 21.06.2017

§ 2 Nr. 15 GeschO

§ 4 Nr. 9b GeschO

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2017  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag und Antrag der Referentin**

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.06.2017.  
Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen und die Verwaltung gebeten, in  
Anlage 2 unter Ziffer 2.2 Zusätzliche Erfüllung eines der folgenden Vergabegründe den  
Punkt „Unterbelegung im derzeitigen Wohnungsverhältnis, mit angemessenem Mietzins“  
hinzuzufügen.

**II. Beschluss gegen die Stimmen  
nach Antrag von DIE LINKE.**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

gez. Reiter

Die Referentin

gez. Prof. Dr. (I) Merk

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk  
Stadtbaurätin

Seite 2 von 2

III	PLANUNGSREFERAT HA III				EA
VZ					VvA
III/55	18. Juli 2017				zwV
III/01					b. R.
III/02	III/03	III/1	III/2	III/3	z. K.

III. **Abdruck von I. mit II.**  
 Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. **WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**  
 zur weiteren Veranlassung.  
 zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes 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  
 zum Vollzug des Beschlusses.

Am 17.07.17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



15/10/17 10:07

0 233-26193  
0 233-28078

## Zweitschrift

56  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Stadsanierung und  
Wohnungsbau  
PLAN-HAIII-03

Übereinstimmung mit  
Original geprüft

Am 2. JUNI 2017  
D-III-V  
Stadtratsprotokolle

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. 114-20 / V 08308

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

Öffentliche Sitzung

### Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Schreiben des Oberbürgermeisters vom 05.07.2016 Antrag Nr. 14-20 / A 02214 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 14.06.2016
Inhalt	Ausgehend vom Status quo werden verschiedene Handlungsalternativen vorgestellt und ein Vorgehensmodell vorgeschlagen. Danach erfolgt die Vergabe des 15 %-Kontingents weiterhin durch die Wohnungsbaugesellschaften unter Anwendung neuer transparenter und einheitlicher Kriterien sowie Verfahrensregeln. Die Regelungen für das künftige Vergabeverfahren werden vorgestellt.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	NA
Entscheidungs- vorschlag	Der Stadtrat stimmt den Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG (Vergaberl EVK – Vergaberichtlinien Eigenvergabekontingent) zu. Der Stadtrat stimmt dem Verfahren für die Vergabe von Wohnungen in Sonderfällen zu. Ermächtigung der städtischen Vertreterinnen und Vertreter in den Aufsichtsratsgremien in den Wohnungsbaugesellschaften. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02214 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	GEWOFAG Holding GmbH, GWG München mbH, Richtlinie für die Vergabe des 15%-Kontingents, 15 %-Eigenvergabekontingent
Ortsangabe	NA

0 233 - 26193  
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

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Vortrag der Referentin</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Anlass</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Wohnungsbestand und Vergabekontingente</b> .....	<b>2</b>
2.1. Status Quo.....	2
2.2. 15%-Eigenvergabekontingent.....	4
2.3. Neufassung der Belegungsbindungsverträge.....	5
<b>3. Handlungsalternativen</b> .....	<b>7</b>
3.1. Variante 1.....	7
Wegfall des 15 %-Kontingents und Aufteilung auf die anderen Kontingente (städtische Dienstkräfte und Wohnungssuchende/-lose).....	7
3.2. Variante 2.....	7
Beibehaltung des 15 %-Kontingents und Vergabe durch das Amt für Wohnen und Migration.....	7
3.3. Variante 3.....	8
Vergabe des 15 %-Kontingents weiterhin durch die Wohnungsbaugesellschaften unter Anwendung neuer transparenter und einheitlicher Kriterien sowie Verfahrensregeln.....	8
<b>4. Vergabeverfahren, Zugangs- und Vergabekriterien zu Variante 3</b> .....	<b>9</b>
4.1. Allgemeine Regelungen zum Vergabeverfahren.....	9
4.1.1. Vergabeverfahren.....	9
4.1.2. Zugangs- und Vergabekriterien.....	10

4.1.3. Zusammenfassung.....	11
4.2. Regelungen für die Vergabe an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsbaugesellschaften.....	11
4.3: Stadteigene Wohnungen.....	12
5. Fazit / Ausblick.....	12
6. Antrag Nr. 14-20 / A 02214 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL.....	13
II. Antrag der Referentin.....	14
III. Beschluss.....	15

0 233 - 26193  
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:

<p>Neubau</p> <p>GWG: ca. 10.300 WE GEWOFAG: ca. 12.800</p>	<p>Neubau/Erweiterung</p> <p>GWG: ca. 2.200 WE GEWOFAG: ca. 4.000 WE</p>	<p>Neubau</p> <p>GWG: ca. 3.400 WE GEWOFAG: ca. 600 WE</p>	<p>Substandardwohnungen Vorgesehen zu Modernisierung/Abbruch GWG ca. 3.300 WE - Wohnungen nach dem Konzeptionellen Mietwohnungsba (KWB) - Wohnungen nach dem München-Modell Miete</p>
<p>Ge förderte Wohnungen</p>	<p>freifinanziert, errechtete Wohnungen - mit Eigenmitteln umfassend sanierte Wohnungen - aus dem Freiarbeitsvermögen MGS künftig übertragene freifinanzierte Wohnungen - Anläufe (GBW-Wohnungen, Erhaltungssatzungsgebiete) - freifinanzierte HEIMAG- Wohnungen - Pachtwohnungen (ehem. Neue Heimat-Wohnungen)</p>	<p>freifinanziert, errechtete Wohnungen - mit Eigenmitteln umfassend sanierte Wohnungen - aus dem Freiarbeitsvermögen MGS künftig übertragene freifinanzierte Wohnungen - Anläufe (GBW-Wohnungen, Erhaltungssatzungsgebiete) - freifinanzierte HEIMAG- Wohnungen - Pachtwohnungen (ehem. Neue Heimat-Wohnungen)</p>	<p>keine Erfassung durch die Belegungsbindungsverträge</p>
<p>Wohnungsbestand</p>	<p>Einmalig geförderte Wohnungen, die aus der Bindung gefallen sind, davon werden g.a. frei: GWG: ca. 650 WE (15% ca. 100 WE) GEWOFAG: ca. 1.000 WE (15% ca. 150 WE)</p>	<p>hohes Belegungsverhältnis, mit Belegungsbindungsvertrag</p>	<p>bisher: keine Erfassung durch die Belegungsbindungsverträge</p>
<p>Wohnungsbestand</p>	<p>50% städtische Dienstkräfte 35% Wohnungssuchende 15% Eigenvergabe Komplett</p>	<p>50% städtische Dienstkräfte 35% Wohnungssuchende 15% Eigenvergabe Komplett</p>	<p>durch facta Eigenvergabe</p>
<p>Wohnungsbestand</p>	<p>besetzt/vorgegebene Mietfläche und Belegungsverhältnis</p>	<p>hohes Belegungsverhältnis, mit Belegungsbindungsvertrag</p>	<p>keine Erfassung durch die Belegungsbindungsverträge</p>
<p>Wohnungsbestand</p>	<p>durch Anteil für Wohnen und Migration</p>	<p>durch Anteil für Wohnen und Migration</p>	<p>durch Gesellschaften</p>
<p>Wohnungsbestand</p>	<p>durch Anteil für Wohnen und Migration</p>	<p>durch Anteil für Wohnen und Migration</p>	<p>durch Gesellschaften</p>

A B C D

Vergabe

Wohnungsbestand



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 freiwerdende 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 freiwerdenden 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 Vergabep Praxis soll beibehalten werden.

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

<p>Neubau</p> <p>GWG: ca. 10.300 WE GEWOFAG: ca. 12.600</p>	<p>Neubau</p> <p>GWG: ca. 10.500 WE GEWOFAG: ca. 16.000 WE</p> <p><b>Bindungsabau</b></p> <p>Einmalig geförderte Wohnungen die aus der Bindung gerufen sind davon werden p. a. frei: GWG: ca. 650 WE (15% = ca. 110 WE) GEWOFAG: ca. 1.000 WE (15% = ca. 150 WE)</p>	<p>Neubau/Erwerb/Übertragung</p> <p>GWG: ca. 2.200 WE GEWOFAG: ca. 4.000 WE</p> <p>Wohnungszweitvermietete Wohnungen mit Eigentümern umfassend sachliche Wohnungen aus dem Treuhandverträgen MSZ-künftig übertragene heimtanzente Wohnungen Ankäufe (GEW-Wohnungen, Erhaltungssatzungsyndiate) heimtanzente HEIMAG- Wohnungen Pachtwohnungen (ehem. Neue Heimat Wohnungen)</p>	<p>Neubau</p> <p>GWG: ca. 3.400 WE GEWOFAG: ca. 600 WE</p> <p>Substandardwohnungen Vorgesetzter Modernisierung/Abbruch GWG ca. 1.300 WE Wohnungen nach dem Korzenplanellen Wohnungsbau (KMB) Wohnungen nach dem Münchener-Modell Miete</p>
<p>Wohnungs- bestand</p>	<p>gesetzlich vorgegebene Miethöhe und Belegungsverfahren</p>	<p>Belegungsverfahren Belegungsbindungsvertrag</p>	<p>keine Erfassung durch die Belegungsbindungsverträge</p>
<p>Vergabe</p>	<p>durch Art für Wohnen Migrations</p>	<p>35 % Wohnungswende- Kasse</p>	<p>15 % Eigentums- Kontingente</p>
<p>A</p>	<p>B</p>	<p>C</p>	<p>durch Gesellschaften</p>

Wohnungs-  
bestand

Vergabe

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. Bisläng 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 Vergaberegulungen 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 Städteigene Wohnungen

Für die städteigenen 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.

06

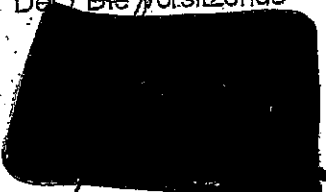
III. Beschluss siehe Beschlussseite

~~nach Antrag~~

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

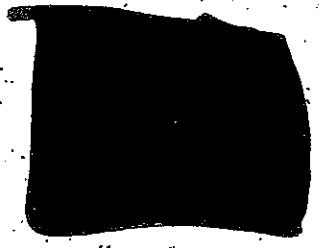
Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende



Ober-/Bürgermeister/in

Die Referentin



Prof. Dr.(f) Merk  
Stadtbaurätin

Charlier  
Stadtdirektorin

**IV. Abdruck von I. - III.**

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

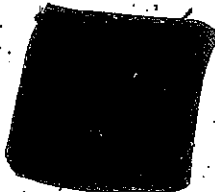
**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN HA III/03**  
zur weiteren Veranlassung.

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



**Beschluss (gegen DIE LINKE.):**

**Nach Antrag**

unter folgender Maßgabe:

Die Verwaltung wird gebeten, in Anlage 2 unter Ziffer 2.2, Zusätzliche Erfüllung eines der folgenden Vergabegründe den Punkt Unterbelegung im derzeitigen Wohnungsverhältnis, mit angemessenem Mietzins, hinzuzufügen.

Die endgültige Beschlussfassung erfolgt in der Vollversammlung des Stadtrats.

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

**DIE GRÜNEN**  
**ROSA LISTE**  
STADTRATSFRAKTION MÜNCHEN



14.06.2016

### Familiengerechte Wohnungen an Familien vermieten

#### Antrag

Familiengerechte Mehrzimmerwohnungen der städtischen Wohnungsgesellschaften werden vorrangig an Familien vermietet. Hierzu sind auch bei den Wohnungen aus den Eigenvergabekontingenten von GWG und GEWOFAG – soweit noch nicht geschehen – Familien in den Vergaberichtlinien mit zu berücksichtigen.

#### Begründung:

Das Angebot von größeren Mehrzimmerwohnungen (mit 4 und mehr Zimmern) ist auf dem Münchner Mietmarkt - auch im frei finanzierten Bereich - sehr überschaubar. Mehrpersonenhaushalte, insbesondere Familien mit Kindern, finden daher kaum Wohnungen dieser Größe zur Miete. Es muss daher ein städtischer Grundsatz sein, Wohnungen in München (wohnflächen-)bedarfsgerecht zu vermieten.

Die LH München kann hier nur bei den „eigenen“ Wohnungen der städtischen Wohnungsgesellschaften auf die Vermietpraxis Einfluss nehmen. Dies sollte sie auch dringend tun. Es macht keinen Sinn große, familiengerechte Wohnungen neu zu bauen und diese bzw. große Bestandswohnungen nur an 1-2-Personenhaushalte zu vermieten. Es ist daher dringend geboten, bei Neuvermietungen städtischer Wohnungen die vorgesehene Haushaltsgröße bei der Vergabe der Wohnungen mit zu berücksichtigen. Um die Vergaben transparent und nachvollziehbar zu machen, sind, auch für den frei finanzierten Bereich, entsprechende Vergaberichtlinien zu formulieren und Abweichungen hiervon begründet zu dokumentieren.

Wir bitten, wie in der Geschäftsordnung des Stadtrates vorgesehen, um eine fristgemäße Bearbeitung unseres Antrages.

**Fraktion Die Grünen-rosa liste**  
Initiative:

Gülseren Demirel  
Katrin Habenschaden  
Oswald Uitz  
Mitglieder des Stadtrates

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



<b>A Vergabe von Wohnungen an Dritte</b>	<b>3</b>
1. Präambel	3
<b>2. Voraussetzungen einer Interessensbekundung für eine Wohnung</b>	<b>3</b>
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
<b>3. Wohnungsvergabe</b>	<b>4</b>
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>B Wohnungsvergabe an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzernverbundes der Wohnbaugesellschaften</b>	<b>6</b>
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 gesundheitsliche 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 („Bruch 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 Lösungsverfahren (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 vorhandenen, 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. Vorkerkungen 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.

