

Vergabe geförderter Wohnungen und stabile Quartiere

Mehr Wohnungen für Menschen mit mittleren Einkommen – Praxis der städtischen Wohnungsvergabe überarbeiten!

Antrag Nr. 20-26 / A 05386

von der SPD / Volt – Fraktion vom 22.01.2025

Beachtung von Dringlichkeit UND Bewohnerstruktur – Einführung einer Quotenbelegung bei Sozialwohnungen

Antrag Nr. 20-26 / A 04598

von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 02.02.2024

Geförderter Wohnraum für junge Münchnerinnen und Münchner

Antrag Nr. 20-26 / A 04600

von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Frau StRin Heike Kainz vom 02.02.2024

Zusätzliches Informationsangebot für mögliche „Umsetzer im öffentlichen Interesse“

Antrag Nr. 20-26 / A 04601

von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Heike Kainz vom 02.02.2024

Anpassung des Wohnungsvergabesystems SOWON

Antrag Nr. 20-26 / A 06356

von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Matthias Stadler vom 02.02.2026

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00014

7 Anlagen

Beschluss des Sozialausschuss vom 18.06.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	<p>Antrag Nr. 20-26 / A 05386 von der SPD / Volt – Fraktion vom 22.01.2025</p> <p>Antrag Nr. 20-26 / A 04598 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 02.02.2024</p> <p>Antrag Nr. 20-26 / A 04600 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Frau StRin Heike Kainz vom 02.02.2024</p> <p>Antrag Nr. 20-26 / A 04601 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Heike Kainz vom 02.02.2024</p> <p>Antrag Nr. 20-26 / A 06356 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Matthias Stadler vom 02.02.2026</p>
Inhalt	<p>Vorstellung des Leitfadens Stabile Quartiere</p> <p>Maßnahmen zur Anpassung des Programms München Modell Miete</p> <p>Ausweitung der Zielgruppe Strukturkomponente</p> <p>Unterstützung wohnungsloser Haushalte</p> <p>Informationsangebot für „Umsetzer im öffentlichen Interesse“</p> <p>Berücksichtigung junger Münchner*innen bei der Wohnungsvergabe</p>
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaschutzprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	<p>Kenntnisnahme des Leitfadens Stabile Quartiere</p> <p>Kenntnisnahme der Ausführungen der Münchner Wohnen GmbH zum gemischt geförderten Wohnungsbau</p> <p>Zustimmung zur Einführung einer Mindesteinkommensgrenze im Rahmen des München Modell Miete</p> <p>Zustimmung zur Anpassung der zustehenden Raumanzahl im Rahmen des München Modell Miete</p> <p>Beauftragung einer Anpassung des Belegungsbindungsvertrags</p> <p>Zustimmung zur Ausweitung der Strukturkomponente</p> <p>Kenntnisnahme der Ausführungen zur Unterstützung wohnungsloser Haushalte</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter	<p>München Modell Miete</p> <p>Stabile Quartiere</p> <p>Strukturkomponente</p> <p>Umsetzung im öffentlichen Interesse</p> <p>Flexiheim</p>
Ortsangabe	-/-

Vergabe geförderter Wohnungen und stabile Quartiere

Mehr Wohnungen für Menschen mit mittleren Einkommen – Praxis der städtischen Wohnungsvergabe überarbeiten!

Antrag Nr. 20-26 / A 05386
von der SPD / Volt – Fraktion vom 22.01.2025

Beachtung von Dringlichkeit UND Bewohnerstruktur – Einführung einer Quotenbelegung bei Sozialwohnungen

Antrag Nr. 20-26 / A 04598
von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 02.02.2024

Geförderter Wohnraum für junge Münchnerinnen und Münchner

Antrag Nr. 20-26 / A 04600
von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Frau StRin Heike Kainz vom 02.02.2024

Zusätzliches Informationsangebot für mögliche „Umsetzer im öffentlichen Interesse“

Antrag Nr. 20-26 / A 04601
von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Heike Kainz vom 02.02.2024

Anpassung des Wohnungsvergabesystems SOWON

Antrag Nr. 20-26 / A 06356
von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Matthias Stadler
vom 02.02.2026

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00014

7 Anlagen

Beschluss des Sozialausschuss vom 18.06.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Ausgangslage	3
2. Maßnahmen.....	3
2.1 Mischung von Fördermodellen	3

2.2	München Modell Miete	4
2.2.1	Aktuelle Regelung.....	4
2.2.2	Optimierungsvorschläge	5
2.2.2.1	Einführung eines Mindesteinkommens.....	5
2.2.2.2	Vergabe über die Internetplattform Soziales Wohnen Online (SOWON)	6
2.2.2.3	Anpassung Raumbedarf	7
2.3	Vergabe- und Belegungspraxis der Münchner Wohnen	7
2.4	Strukturkomponente	7
2.4.1	Aktuelle Regelung.....	7
2.4.2	Optimierungsvorschläge	9
2.4.2.1	Stärkere Berücksichtigung von Rentner*innen	9
2.4.2.2	Ausweitung der benannten Haushalte.....	9
2.4.2.3	Einführung einer Quotenregelung im Rahmen der Benennung	9
2.5	Ausschluss von Haushalten von der Wohnungsvergabe	10
2.6	Wohnraum für junge Münchner*innen	10
2.7	Informationsangebot für mögliche „Umsetzer im öffentlichen Interesse“.....	12
2.8	Anpassung des Wohnungsvergabesystems SOWON	14
2.9	Unterstützung wohnungsloser Haushalte	14
3.	Klimaschutzprüfung.....	15
4.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	15
II.	Antrag der Referentin	16
III.	Beschluss.....	18

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Die in dieser Beschlussvorlage zu behandelnden Stadtratsanträge und Optimierungsvorschläge befassen sich mit der Belegung geförderter Wohnungen, insbesondere vor dem Hintergrund der Schaffung und Erhaltung stabiler Quartiere.

Stabile Quartiere fördern den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft und tragen maßgeblich dazu bei, das individuelle Wohl und die Lebensqualität der Bewohner*innen zu steigern. Sie bilden die Grundlage für ein sicheres, gesundes und prosperierendes Leben der Bewohner*innen und sind Plattform für das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Wachstum der Gemeinschaft. Stabile Quartiere in München zu schaffen und zu erhalten, ist deshalb ausdrückliches fachliches, politisches und gesetzliches Ziel aller beteiligten Akteur*innen.

Auch bei der Vergabe geförderter Wohnungen kommt der Schaffung stabiler Bewohner*innenstrukturen daher eine besondere Bedeutung zu. Dies hat auch der Gesetzgeber erkannt und die sogenannte Strukturkomponente vor einigen Jahren im Wohnungsbindungsrecht verankert. Demnach kommt im Rahmen der Vergabe geförderter Wohnungen der Strukturkomponente ebenso viel Bedeutung zu wie der Dringlichkeit.

Eine gute und gemischte Belegung ist jedoch nur ein Baustein für stabile Quartiere. Die Sicherstellung einer ausgewogenen Mischung in den Quartieren beginnt bereits in der Planungsphase. Hier kommt der sogenannten Münchner Mischung eine besondere Bedeutung zu, da diese dafür sorgt, dass es durch bauliche Vorgaben und verschiedene Förderarten zu einem Zusammenleben von jungen und alten Menschen, Familien und Alleinstehenden, einkommensstarken und einkommensschwachen Haushalten, erwerbstätigen und nichterwerbstätigen Menschen usw. in den Quartieren kommt. Weitere wichtige Faktoren sind dabei die ausreichende Einplanung von Infrastruktur und Nahversorgung.

Während und nach der Bezugsphase eines Quartiers spielt die soziale Nachbetreuung und die Quartiersarbeit eine wichtige Rolle, damit ein Zusammenwachsen und eine Eingliederung in die Nachbarschaft gelingen.

Nur durch eine sinnvolle und maßvolle Kombination all dieser Faktoren und Instrumente kann das Ziel eines stabilen Quartiers erreicht werden. Letztlich ist dies eine Daueraufgabe, da sich ändernde gesellschaftliche Herausforderungen, neue politische Zielsetzungen oder wirtschaftliche Veränderungen ein Quartier stets beeinflussen können.

Um die Thematik „Schaffung und Erhaltung stabiler Quartiere“ von allen Seiten zu beleuchten, die beteiligten Akteur*innen und Aufgaben darzustellen und Verbesserungspotentiale aufzuzeigen, hat das Sozialreferat in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Münchner Wohnen GmbH den Leitfaden Stabile Quartiere entwickelt, der mit dieser Beschlussvorlage eingebracht wird (vgl. Anlage 1).

2. Maßnahmen

2.1 Mischung von Fördermodellen

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 05386 von der SPD / Volt – Fraktion vom 22.01.2025 (vgl. Anlage 2) wurde u.a. angeregt, dass Möglichkeiten in der Vergabe- und Belegungspraxis der Münchner Wohnen GmbH gefunden werden, die eine stärkere soziale Durchmischung der Zielgruppen in den Häusern, auch zwischen den Förderarten, sicherstellen. Die Münchner Wohnen GmbH hat sich hierzu wie folgt geäußert:

In der Vergangenheit wiesen die beiden Ursprungsgesellschaften unterschiedliche Vorgehensweisen bei der Fördermischung auf Objektebene auf, was unter anderem auf verschiedene Besicherungsstrukturen zurückzuführen war. Die harmonisierten Prozesse und Vorgehensweisen im Münchner Wohnen Konzern stellen nun jedoch sicher, dass die Realisierung unterschiedlicher Förderarten auf Objektebene künftig möglich ist.

Dadurch kann und wird künftig durch die Münchner Wohnen GmbH dieser Ermessensspielraum genutzt. Im Neubau wird es somit eine Mischung der verschiedenen Förderarten (z. B. Einkommensorientierte Förderung, München Modell, Konzeptioneller Mietwohnungsbau) innerhalb eines Objektes / Gebäudes geben. Die Verteilung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Sozialmanagement der Münchner Wohnen GmbH, um die bestmögliche Münchner Mischung zu erreichen. Dem Antrag der SPD / Volt - Fraktion, A 05386 vom 22.01.2025 wird in dieser Frage entsprochen.

2.2 München Modell Miete

2.2.1 Aktuelle Regelung

Das kommunale Wohnungsbauprogramm München Modell Miete richtet sich an Haushalte mit mittleren Einkommen. Um eine solche Wohnung zu erhalten, benötigen Wohnungssuchende einen München Modell Bescheid, in dem auch der Raumbedarf (zustehende Wohnungsgröße) festgelegt wird. Mit diesem Bescheid sprechen die Haushalte bei Vermieter*innen, die Wohnungen im München Modell Miete anbieten, vor. Es obliegt den Vermieter*innen sicherzustellen, dass berechtigte Haushalte einziehen. Das Amt für Wohnen und Migration prüft im Rahmen der nachgelagerten Belegungskontrolle, ob ein hinsichtlich der Wohnungsgröße passender Haushalt eingezogen ist.

Das Programm sieht dabei eine Einkommensobergrenze vor, die 25 % über der höchsten Stufe des staatlichen Programms der Einkommensorientierten Förderung (EOF) liegt. Verfügt ein Haushalt über mehr Einkommen, wird der Antrag abgelehnt.

Im Gegensatz dazu gibt es jedoch bisher kein Mindesteinkommen, das gegeben sein muss, um für eine Wohnung im München Modell Miete registriert zu werden. Das heißt, dass derzeit alle Haushalte, deren Einkommen unterhalb der Höchstgrenze liegt, für eine Wohnung im München Modell Miete registriert werden. Dies inkludiert also auch Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen, obwohl dies vom Sinn und Zweck des Förderprogramms nicht beabsichtigt ist. Im Jahr 2024 wurden rund die Hälfte der München Modell Wohnungen an Haushalte mit niedrigem Einkommen (EOF-Einkommensgrenzen I und II) vergeben.

Aufgrund der angespannten Lage auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt sind viele Haushalte bereit, die im Vergleich zur EOF höhere Eingangsmiete zu zahlen, obwohl es derzeit keinen einkommensabhängigen Mietzuschuss (analog zur EOF) gibt. Dies liegt auch daran, dass die Mieten für Wohnungen im München Modell Miete meist noch innerhalb der Mietobergrenzen liegen, welche im Rahmen von Transferleistungen (SGB II / SGB XII) übernommen werden.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die Wohnungen mit der aktuellen Regelung nicht zielgerichtet an die eigentlich vorgesehene Zielgruppe der Haushalte mit mittleren Einkommen vergeben werden können.

2.2.2 Optimierungsvorschläge

2.2.2.1 Einführung eines Mindesteinkommens

Das Sozialreferat schlägt in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, dass die Regelungen zum München Modell Miete dahingehend angepasst werden, dass eine Einkommensuntergrenze eingeführt wird. Diese soll der Einkommensgrenze III der staatlichen EOF entsprechen, die sich bereits jetzt mit dem München Modell Miete überschneidet. Aktuell werden innerhalb der Einkommensgrenze III nur wenige EOF-Wohnungen gebaut, sondern diese Einkommensgruppe wird hauptsächlich über das München Modell Miete mit Wohnraum versorgt. Würde die Einkommensgrenze III künftig nicht innerhalb der München Modell Grenzen liegen, gäbe es für diese Einkommensgruppe kaum Wohnungen. Zur Verdeutlichung dient nachfolgende Tabelle:

Einkommensgrenzenübersicht					
Einkommensgrenze I		Einkommensgrenze II			
WFB 2023		WFB 2023			
	Einkommensgrenze	Entspricht einem Bruttoeinkommen von etwa jährlich ¹	Einkommensgrenze	Entspricht einem Bruttoeinkommen von etwa jährlich ¹	
1-Personen Haushalt	17.500 €	26.200 €	1-Personen Haushalt	22.900 €	33.900 €
2-Personen Haushalt	27.500 €	40.500 €	2-Personen Haushalt	35.350 €	51.700 €
3-Personen Haushalt	32.500 €	47.600 €	3-Personen Haushalt	43.200 €	62.900 €
4-Personen Haushalt	37.500 €	54.800 €	4-Personen Haushalt	51.050 €	74.100 €
5-Personen Haushalt	42.500 €	61.900 €	5-Personen Haushalt	58.900 €	85.300 €
für jeden weiteren Angehörigen	5.000 €	7.100 €	für jeden weiteren Angehörigen	7.850 €	11.200 €
für jedes Kind zuzüglich	1.300 €	1.800 €	für jedes Kind zuzüglich	2.250 €	3.200 €
Einkommensgrenze III		Einkommensgrenze IV (entspricht Einkommensgrenze III + 25%)			
WFB 2023 + München Modell Miete		München Modell Miete + Reprivatisierung			
	Einkommensgrenze	Entspricht einem Bruttoeinkommen von etwa jährlich ¹	Einkommensgrenze	Entspricht einem Bruttoeinkommen von etwa jährlich ¹	
1-Personen Haushalt	28.300 €	41.600 €	1-Personen Haushalt	35.300 €	51.600 €
2-Personen Haushalt	43.200 €	62.900 €	2-Personen Haushalt	54.000 €	78.300 €
3-Personen Haushalt	53.900 €	78.200 €	3-Personen Haushalt	67.300 €	97.300 €
4-Personen Haushalt	64.600 €	93.500 €	4-Personen Haushalt	80.600 €	116.300 €
5-Personen Haushalt	75.300 €	108.800 €	5-Personen Haushalt	93.900 €	135.300 €
für jeden weiteren Angehörigen	10.700 €	15.200 €	für jeden weiteren Angehörigen	13.300 €	19.000 €
für jedes Kind zuzüglich	3.200 €	4.500 €	für jedes Kind zuzüglich	4.000 €	5.700 €
<p>¹ Ein*e Einkommensbezieher*in, steuer- und sozialabgabenpflichtiger Verdienst ohne erhöhte Werbungskosten Bei den Beträgen handelt es sich um Angaben, die zur Einschätzung dienen. Eine verbindliche Einstufung kann nur das Amt für Wohnen und Migration vornehmen.</p>					

Mit der Neuregelung würden Haushalte, die unterhalb der genannten Einkommensuntergrenze liegen, nicht für Wohnungen im München Modell registriert, sondern abgelehnt werden. Diese Haushalte können jedoch weiterhin für "klassisch" geförderte Wohnungen registriert werden (also bspw. im Rahmen des Förderprogramms EOF).

Durch diese Anpassung würde der Anteil an Haushalten mit mittlerem Einkommen, die eine geförderte Wohnung erhalten, steigen. Legt man das Jahr 2024 zugrunde, sind dies rund 100 Wohnungen jährlich.

Damit ist dem Antrag Nr. 20-26 / A 05386 der SPD / Volt – Fraktion vom 22.01.2025 entsprochen, mit dem gefordert wird, mehr Wohnungen für mittlere Einkommen vorzusehen.

Dem Vorschlag der SPD / Volt – Fraktion, ein Kontingent von freifinanzierten Wohnungen aus dem Belegungsbindungsvertrag (BBV) mit der Münchner Wohnen GmbH an Haushalte mit München Modell Bescheid zu vergeben, wird das Sozialreferat aufgreifen und den Belegungsbindungsvertrag entsprechend mit der Münchner Wohnen verhandeln.

2.2.2.2 Vergabe über die Internetplattform Soziales Wohnen Online (SOWON)

Das Sozialreferat strebt schon lange die Optimierung der Internetplattform SOWON an. Diese soll dahingehend weiterentwickelt werden, dass auch Wohnungen im München Modell Miete darüber angeboten werden können. Dies hat den großen Vorteil, dass alle Wohnungen an einer Stelle für berechtigte Haushalte zugänglich sind.

Aktuell bieten Vermieter*innen diese Wohnungen auf unterschiedlichste Weise an. Zum Teil auf den gängigen Internetplattformen (wie z. B. die Münchner Wohnen GmbH), andere auf ihren Internetseiten, andere führen wiederum interne Wartelisten usw. Das macht die Bewerbung auf Wohnungen im München Modell Miete unübersichtlich und schwierig für Wohnungssuchende. Hier sollte SOWON noch bürger*innenfreundlicher und serviceorientierter ausgebaut werden.

Bei einer Vergabe über das Amt für Wohnen und Migration könnte diese auch besser gesteuert und kontrolliert werden. Hinzu kommt, dass eine Vergabe nach Dringlichkeit möglich wäre, die auch bei Wohnungen im München Modell Miete für mehr Gerechtigkeit sorgen würde.

Hinzu kommt, dass durch eine gemeinsame Bearbeitung von Anträgen auf „klassisch“ geförderte Wohnungen und München Modell Wohnungen ein gewisses Einsparpotential in der Antragsbearbeitung liegt.

Da hierfür ein größerer Umbau an der IT notwendig ist, muss hierfür ein eigenes Projekt aufgesetzt werden. Dieses wurde bereits mehrfach angemeldet. Aufgrund der Konkurrenzsituation im Bereich der Digitalisierung konnte dieses aber bisher nicht umgesetzt werden.

Damit dem Antrag Nr. 20-26 / A 05386 der SPD / Volt – Fraktion vom 22.01.2025 entsprochen werden kann, mit dem gefordert wird, alle entsprechenden Wohnungsangebote im Vergabeportal SOWON zu veröffentlichen, wird der Fachbereich dieses IT-Vorhaben erneut anmelden und im Rahmen des bestehenden Prozesses versuchen eine Priorisierung zu erreichen.

2.2.2.3 Anpassung Raumbedarf

Des Weiteren schlägt das Sozialreferat vor, dass die einem Haushalt zustehende Raumanzahl im Rahmen des München Modell Miete dem der EOF-geförderten Wohnungen angepasst wird. Das heißt, dass im Grundsatz pro Person künftig ein Wohnraum zugestanden wird. Bisher können 1- und 2-Personen-Haushalte jeweils einen Raum mehr erhalten (also ein 1-Personen-Haushalt eine 2-Zimmer-Wohnung und ein 2-Personen-Haushalt eine 3-Zimmer-Wohnung).

Das Sozialreferat hält es im Hinblick auf die immer knapper werdenden Flächen für gerechtfertigt, auch im Rahmen des München Modell Miete bei allen Haushaltsgrößen nur einen Raum pro Person vorzusehen. Ein Mehrraumbedarf (z. B. aus gesundheitlichen Gründen) bleibt unbenommen. Der Vorschlag wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

2.3 Vergabe- und Belegungspraxis der Münchner Wohnen

Generell erhalten Vermieter nach dem Angebot einer Wohnung im Vergabeportal SOWON einen automatisiert erstellten Vorschlag von 5 berechtigten Haushalten auf Basis der vom Stadtrat festgelegten Vergabekriterien. Die Vermieter sind dann berechtigt in eigener Verantwortung einen Haushalt auszuwählen.

Auf Grund der hohen Anzahl an geförderten Wohnungen und des Belegungsbindungsvertrages werden eine Vielzahl von Wohnungen durch die Münchner Wohnen vergeben. Der Münchner Wohnen kommt deshalb eine Schlüsselrolle bei der Bildung oder Bewahrung von stabilen Quartieren durch ihre Auswahlentscheidung zu.

Im Rahmen ihre Auswahlentscheidung ist es wichtig, dass die Münchner Wohnen ihre Auswahlentscheidungen im Bewusstsein dieser Verantwortung trifft. Um dies zu verdeutlichen, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Betreuungsreferat gebeten, ein entsprechendes Vorgehen bei der Münchner Wohnen abzusichern.

Damit wird dem Antrag Nr. 20-26 / A 05386 der SPD / Volt – Fraktion vom 22.01.2025 entsprochen.

2.4 Strukturkomponente

2.4.1 Aktuelle Regelung

Grundlage für die Wohnungsvergabe ist Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) i. V. m. § 3 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts (DVWoR). Demnach muss die zuständige Stelle (Amt für Wohnen und Migration) bei der Benennung (5er-Vorschlag) gleichermaßen die Dringlichkeit und die Strukturkomponente (Art. 5 Satz 4 BayWoBindG) berücksichtigen

Die Strukturkomponente soll dafür Sorge tragen, dass den Vermieter*innen möglichst nur Wohnungssuchende vorgeschlagen werden, deren Zuzug einseitige Bewohnerstrukturen weder schafft noch verfestigt. Diese gesetzliche Anforderung wird berücksichtigt, indem jeder Haushalt im Rahmen der Registrierung einer Zielgruppe zugeordnet wird. Im Rahmen der Vergabe werden die dringlichsten Haushalte aus diesen unterschiedlichen Zielgruppen benannt. Es gibt folgende Zielgruppen:

- Drohend wohnungslose Haushalte
 - Kündigung wegen Verhalten, Eigenbedarf, Sanierung, Mietschulden
 - Befristung des Mietvertrags
 - Ohne Rechtsgrundlage in der Wohnung

- Wohnungslose Haushalte
 - Haushalte im städtischen Sofortunterbringungssystem
 - Haushalte in Einrichtungen der Jugendhilfe, deren Maßnahme endet
 - Haushalte, die in therapeutischen Einrichtungen untergebracht sind
 - Haushalte, die in besonderen Wohnprojekten leben (z. B. heranwachsende unbegleitete Flüchtlinge)
 - Fehlbelegte Haushalte bei der Regierung von Oberbayern und Statuswechsler*innen in dezentraler Unterbringung der LHM
 - Haushalte im privaten Notquartier
 - Auf der Straße lebende Haushalte

- Allgemein wohnungssuchende Haushalte
 - Überbelegung der Wohnung
 - Gesundheitliche Gründe
 - Wohnung zu teuer

- Haushalte mit Merkmal Strukturkomponente
 - Haushalte mit positiver Wohnperspektive
 - Erwerbstätige Haushalte

Die Zielgruppe Strukturkomponente wurde 2020 erweitert (zuvor bestand diese nur aus städtischen Dienstkräften), um der nun auch gesetzlich verankerten Strukturkomponente stärker Rechnung zu tragen.

Bei der Erweiterung stand insbesondere im Vordergrund, Haushalte aufzunehmen, bei denen davon auszugehen ist, dass diese besonders stabil sind. Dazu gehören einerseits Haushalte, für welche eine positive sozialpädagogische Einschätzung im Rahmen der Wohnperspektive vorliegt. Die zuständige sozialpädagogische Betreuung kann also bei einer positiven Einschätzung entsprechende Haushalte an das Amt für Wohnen und Migration melden.

Andererseits erhalten Personen, die erwerbstätig sind, die Zielgruppe Strukturkomponente. In der Diskussion mit Sozialpädagog*innen, aber auch der Münchner Wohnen, wurde herausgearbeitet, dass Personen, die erwerbstätig sind, meist einen geregelten und strukturierten Tagesablauf haben, so dass es eine starke Tendenz gibt, dass diese Haushalte stabil sind bzw. eine stabilisierende Wirkung in den Objekten haben. Daher erhalten also neben städtischen Dienstkräften, welche die Voraussetzungen für eine geförderte Wohnung erfüllen, auch andere erwerbstätige Haushalte im Rahmen der Registrierung immer die Zielgruppe Strukturkomponente.

Im Rahmen der Benennung für eine Wohnung wird aus den oben genannten vier Zielgruppen der jeweils dringlichste Haushalt benannt; aus der zahlenmäßig größten Gruppe - den allgemein wohnungssuchenden Haushalten - werden zwei Haushalte benannt. Hat sich aus einer Zielgruppe kein Haushalt auf die Wohnung beworben, wird mit einem Haushalt aus der Zielgruppe allgemein wohnungssuchend aufgefüllt.

2.4.2 Optimierungsvorschläge

2.4.2.1 Stärkere Berücksichtigung von Rentner*innen

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 05386 von der SPD / Volt – Fraktion vom 22.01.2025 wird beantragt, dass Personen, die bereits das Rentenalter erreicht haben, bei der Vergabe geförderter Wohnungen priorisiert werden. Menschen, die ihr Leben lang gearbeitet haben, sollen verstärkt Berücksichtigung finden.

Auch das Sozialreferat sieht es als sehr wichtig an, dass Rentner*innen bei der Wohnungsvergabe unterstützt werden. Ältere Menschen können aus diversen Gründen erschwerte Bedingungen bei der Wohnungssuche haben und müssen daher entsprechend unterstützt werden.

Dies sieht auch der Gesetzgeber so und nennt in Art. 5 Satz 3 BayWoBindG Personengruppen, die bei der Vergabe vorrangig zu berücksichtigen sind. Hierbei handelt es sich um vulnerable Gruppen wie z. B. Schwangere oder Menschen mit Behinderung, aber auch ältere Menschen (ab 60 Jahren). Unter die Zielgruppe der älteren Menschen fallen auch Rentner*innen.

Somit wird dem Antrag der SPD / Volt – Fraktion vom 22.01.2025 entsprochen.

Zusätzlich schlägt das Sozialreferat vor, die Zielgruppe Strukturkomponente künftig so zu erweitern, dass auch Haushalte, die im Sozialraum leben, für diese Zielgruppe gemeldet werden können. Hierzu wird ein Konzept erarbeitet, das sicherstellt, dass nur stabile Haushalte gemeldet werden. Weiterhin werden die Rahmenbedingungen mit den möglichen Stellen abgestimmt (z. B. Bezirkssozialarbeit, Unterstützung im Sozialraum (UnS) und evtl. freie Träger*innen). Dadurch wird die Zielgruppe gerechter und in sich stärker gemischt. Hiervon profitieren auch vermehrt Rentner*innen.

2.4.2.2 Ausweitung der benannten Haushalte

Das Sozialreferat empfiehlt im Rahmen der Wohnungsvergabe, künftig einen Haushalt mehr aus der Zielgruppe Strukturkomponente zu benennen und damit insgesamt sechs Haushalte vorzuschlagen. Dies soll ebenfalls zu einem stärker gemischten Vorschlag und mehr Auswahlmöglichkeiten für die Vermieter*innen führen.

Mittel- bis langfristig kann dies positive Auswirkungen auf die Stabilität in den Quartieren haben.

2.4.2.3 Einführung einer Quotenregelung im Rahmen der Benennung

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 04598 vom 02.02.2024 (vgl. Anlage 3) fordern die Antragsteller*innen, dass im Rahmen der Vergabe geförderter Wohnungen sowohl Dringlichkeit als auch die sogenannte Strukturkomponente berücksichtigt werden sollen. Dies solle anhand von Quoten umgesetzt werden.

Gemäß Antragstext komme es zu einer Reihung, deren oberer Bereich immer „akut wohnungslose Haushalte“ dominieren würden. Daher würden freie Wohnungen fast ausschließlich dieser Zielgruppe angeboten und zugesprochen. Dies widerspräche der gesetzlich vorgesehenen Strukturkomponente. Daher müsse die Warteliste in Zielgruppen aufgeteilt und entsprechende Belegungsquoten eingeführt werden.

Hierzu ist Folgendes auszuführen: Die Vermutung, dass fast alle geförderten Wohnungen aufgrund der Reihung wohnungslosen Haushalten angeboten werden, trifft nicht zu. Die Einteilung in Zielgruppen wird bereits seit sehr vielen Jahren angewandt (schon lange bevor die Strukturkomponente gesetzlich verankert wurde). Daher erfolgt im Rahmen der

Benennung von Haushalten immer ein gemischter Vorschlag wie unter Punkt 2.4.1 detailliert dargestellt.

In der Regel entspricht dies derzeit folgender Verteilung im Rahmen der Benennung: 40 % allgemein Wohnungssuchende, 20 % wohnungslose Haushalte, 20 % drohend wohnungslose Haushalte und 20 % Haushalte mit Merkmal Strukturkomponente. Die Verteilung wird künftig wie unter Punkt 2.4.2.2 dargestellt angepasst.

Damit ist die Forderung aus oben genanntem Antrag bereits erfüllt. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04598 von Mitgliedern der Fraktion CSU mit FREIE WÄHLER 02.02.2024 ist somit ordnungsgemäß behandelt.

2.5 Ausschluss von Haushalten von der Wohnungsvergabe

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 05386 von der SPD / Volt – Fraktion vom 22.01.2025 wurde außerdem beantragt, dass Haushalte, die wiederholt unentschuldigt nicht zum Besichtigungstermin erscheinen, für einen bestimmten Zeitraum von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen werden. Dadurch soll die Qualität der Auswahlvorschläge verbessert werden.

Das Sozialreferat hat ein Interesse daran, den Anteil gering zu halten, bei denen Haushalte unentschuldigt nicht zur Besichtigung erscheinen bzw. gar keinen Kontakt mit den Vermieter*innen aufnehmen.

Aus diesem Grund hat sich das Sozialreferat dazu mit der Münchner Wohnen GmbH ausgetauscht. Grundsätzlich gibt es Haushalte, die sich trotz Benennung nie bei der zuständigen Hausverwaltung melden. Hierzu gibt es aber derzeit keine belastbaren Zahlen, die für die gesamte Münchner Wohnen GmbH gelten. Im Rahmen der Fusion von GWG und GE-WOFAG wurde der Vergabeprozess überarbeitet und angeglichen. Es ist geplant eine Evaluierung durchzuführen. Dabei wird auch eruiert, ob und warum Haushalte sich trotz Benennung nicht melden und ob hier der Prozess weiter optimiert werden muss.

Haben Haushalte dagegen schon mal Kontakt mit der Hausverwaltung aufgenommen, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kommt es laut Münchner Wohnen GmbH selten vor, dass diese nicht zum Besichtigungstermin erscheinen.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes (§ 3 Absatz 3 Satz 4 Durchführungsverordnung Wohnungsrecht – DVWoR) ist ein zeitlich begrenzter Ausschluss von der Wohnungsvergabe für den Fall vorgesehen, dass ein Haushalt von dem*der Vermieter*in für eine konkrete Wohnung ausgewählt wurde, diese aber ablehnt.

Das Sozialreferat wird prüfen, ob es dem Sinn und Zweck der Vorschrift entspricht, eine Sanktionierung bereits bei verpassten Besichtigungsterminen vorzusehen.

Dem Antrag der SPD / Volt - Fraktion, A 05386 vom 22.01.2025 wird damit entsprochen.

2.6 Wohnraum für junge Münchner*innen

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 04600 (vgl. Anlage 4) von Mitgliedern der Fraktion CSU mit FREIE WÄHLER vom 02.02.2024 wurde beantragt, das Punktesystem zur Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum zugunsten von jungen Münchner*innen, die aus dem elterlichen Haushalt ausziehen möchten, anzupassen. Ziel des Antrages ist es, dass bei Wegfall des Kindergeldanspruchs, dieser Personenkreis 120 Grundpunkte oder Vorrangpunkte erhält. Der Antrag wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Als Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf ist die Landeshauptstadt München nach Art. 5 BayWoBindG i. V. m. § 3 DVWoR dazu verpflichtet, den Verfügungsberechtigten geförderter Wohnungen Wohnungssuchende nach Dringlichkeit zu benennen. Die Dringlichkeit

bestimmt sich dabei in erster Linie nach dem sozialen Gewicht des Wohnungsbedarfs.

Zu diesem Zweck hat das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration ein Punktesystem entwickelt, anhand welchem die Wohn- und Lebenssituation der für eine Wohnung registrierten Haushalte und die daraus resultierende Dringlichkeit ihrer Wohnungssuche bewertet wird.

Für Personen, die im Haushalt ihrer Eltern leben und diesen verlassen möchten, kommen dabei nach den aktuellen internen Richtlinien folgende Einstufungen in Betracht:

a) Erstmaliger Auszug alleinstehender Personen aus dem elterlichen Haushalt

Hierunter fallen in erster Linie 1-Personen-Haushalte, aber auch Geschwister, die (gemeinsam) erstmalig aus dem elterlichen Haushalt ausziehen möchten. Diese Fälle werden mit mindestens 60 Grundpunkten analog einer Wohngemeinschaft eingestuft. Ergibt sich aus anderen Gründen (z. B. Überbelegung im elterlichen Haushalt) eine höhere Dringlichkeit, wird diese berücksichtigt.

Der Wunsch, sich vom elterlichen Haushalt zu lösen, ist nachvollziehbar und rechtfertigt eine gewisse Dringlichkeit. In aller Regel haben Menschen, die noch bei den Eltern wohnen, aber eine weniger belastende Wohnsituation als Personen, die in Not- oder Gemeinschaftsunterkünften o. Ä. untergebracht sind, oder in einem privaten Notquartier leben. Deshalb gelten die oben definierten Haushalte nach dem Punktesystem des Amtes für Wohnen und Migration grundsätzlich nicht als wohnungslos.

b) Erstmaliger Auszug nicht alleinstehender Personen aus dem elterlichen Haushalt

Diese Haushalte – darunter fallen Paare sowie Haushalte mit Kind (bzw. Schwangerschaft) – gelten als wohnungslos und erhalten 120 Grundpunkte. Nur wenn eine*r der Partner*innen eine eigene Wohnung mit Mietvertrag hat, richtet sich die Dringlichkeit nach dieser Wohnung.

c) Wiederholter Auszug aus dem elterlichen Haushalt

Wenn eine Person den elterlichen Haushalt in der Vergangenheit bereits verlassen hatte und anschließend wieder in diesen zurückgekehrt ist (z. B. im Nachgang einer Wohnungskündigung oder Trennung), liegt ein privates Notquartier und somit Wohnungslosigkeit vor. Dieser Sachverhalt wird mit 120 Grundpunkten bewertet.

Haushalte, die aus dem elterlichen Haushalt ausziehen möchten, werden nach dem derzeit geltenden Punktesystem zur Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum also bereits mit wohnungslosen Haushalten gleichgestellt und mit 120 Grundpunkten eingestuft, sofern dies ermessensgerecht ist.

Entscheidend ist dabei – wie bei allen Wohnungssuchenden – die individuelle Wohn- und Lebenssituation eines Haushalts. Als pauschales Dringlichkeitskriterium ist die Eigenschaft „junge Münchner*innen“ oder „Wegfall des Kindergeldanspruchs“ nicht geeignet. Besondere Lebenslagen zu formalisieren und den betroffenen Personen von vornherein – ohne eine Einzelfallprüfung – eine höhere Dringlichkeit zu unterstellen, ist nach Nr. 6.5.2 Satz 2 der Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) grundsätzlich nicht zulässig. Vorrangpunkte sind zudem ausschließlich den in Art. 5 Satz 3 BayWoBindG explizit erwähnten Personengruppen vorbehalten.

Das Sozialreferat sieht daher weder Bedarf noch rechtlichen Spielraum zur Anpassung des Punktesystems zur Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum zugunsten junger Münchner*innen nach Wegfall des Kindergeldanspruchs.

Junge Menschen erhalten schon jetzt 120 Grundpunkte, wenn ihre individuelle Lebenssituation dies rechtfertigt. Damit ist die Forderung aus oben genanntem Antrag bereits erfüllt. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04600 von Mitgliedern der Fraktion CSU mit FREIE WÄHLER vom 02.02.2024 ist somit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

2.7 Informationsangebot für mögliche „Umsetzer im öffentlichen Interesse“

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 04601 (vgl. Anlage 5) vom 02.02.2024 wurde beantragt, im Bereich des geförderten Wohnraums über das Verfahren „Umsetzung im öffentlichen Interesse“, nach Bekanntwerden einer Änderung der Haushaltszusammensetzung, proaktiv zu informieren. Der Antrag wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Im Hinblick auf den besonders großen Mangel an großen Wohnungen ist es wichtig, auf geänderte Wohnbedarfe zu reagieren, denn der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahren kann nicht allein durch Neubau gedeckt werden. Handlungsmaxime des Sozialreferates ist es daher, insbesondere unterbelegte Wohnungen wieder einer adäquaten Belegung zuzuführen.

Eine Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels ist die sogenannte Umsetzung im öffentlichen Interesse, im Rahmen derer sich Haushalte, die in (zwischenzeitlich) zu großen geförderten bzw. gebundenen Wohnungen leben, einkommensunabhängig beim Amt für Wohnen und Migration für eine kleinere Wohnung registrieren lassen können und dabei mit hoher Dringlichkeit eingestuft werden. Eine weitere Maßnahme zur (Wieder-)Herstellung einer adäquaten Belegung ist die Wohnungsbörse München, eine kostenlose Internetplattform der Landeshauptstadt München mit den Angeboten Wohnungstausch, Untervermietung und Wohnpartnerschaften im Modell „Wohnen für Hilfe“.

Damit diese Instrumente Wirkung entfalten können, müssen diese den betroffenen Haushalten bekannt sein. Das Sozialreferat unterstützt daher die Idee, proaktiv über diese Angebote zu informieren und bewirbt dabei insbesondere die Wohnungsbörse München bereits aktiv, beispielsweise durch Flyer-Aktionen mit der Münchner Wohnen GmbH, Plakate und in der Presse.

Bereits heute nimmt die Arbeitsgruppe Wohnraumüberwachung im Amt für Wohnen und Migration Meldungen über erheblich unterbelegten geförderten Wohnraum (in der Regel zwei oder mehr Räume) regelmäßig zum Anlass, die tatsächliche Wohnsituation durch Vor-Ort-Ermittlungen zu überprüfen. Liegt weiterhin eine rechtmäßige Nutzung vor, wird der betroffene Haushalt mittels Infoblatt „Umsetzung im öffentlichen Interesse“ über die mögliche Umsetzung in eine kleinere Wohnung informiert.

Werden Haushalte, die für eine Umsetzung im öffentlichen Interesse in Frage kommen, über die Wohnungsbörse München bekannt, werden diese ebenfalls mittels Infoblatt über die Möglichkeit einer Umsetzung in Kenntnis gesetzt. So können auch Mieter*innen von Wohnungen im freifinanzierten Bereich (Wohnungen der Münchner Wohnen GmbH, die aufgrund des Belegungsbindungsvertrages auch nach Ablauf der Förderung durch das Amt für Wohnen und Migration belegt werden können) über das Angebot informiert werden. Das ist insbesondere wichtig, da für diese Wohnungen kein automatisierter Datenabgleich mit der Einwohnermeldedatei erfolgt. Meldungen über die Änderungen der Haushaltszusammensetzung erhält das Amt für Wohnen und Migration für diese Wohnungen folglich nicht.

Auch die Münchner Wohnen GmbH hat im Regelfall keine Kenntnis über die aktuelle Belegungssituation in ihren Wohnungen. Grundsätzlich werden Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft bei Bezug immer mit der vorgegebenen Anzahl von Personen belegt, die dem Förderweg oder den Stadtratsbeschlüssen entsprechen. Die Mieter*innen sind jedoch nicht verpflichtet, der Münchner Wohnen Veränderungen während der Laufzeit des Mietvertrages, beispielsweise den Auszug von Personen, zu melden. Eine proaktive Ermittlung der Personenanzahl, ohne vorherigen persönlichen Kontakt, kann daher nicht zielführend erfolgen.

Anders verhält es sich, wenn Mieter*innen mit einem Wunsch nach einem Umzug auf die Münchner Wohnen GmbH zukommen. In diesen Fällen bietet die städtische Wohnungsbaugesellschaft bei einem Umzug in eine kleinere freifinanzierte Wohnung die Mitnahme des bisherigen Quadratmeterpreises (Grundmiete) an. Voraussetzung ist, dass die neue

Wohnung mindestens ein Zimmer oder zehn Quadratmeter kleiner ist.

Bei Mieter*innen, die aus gesundheitlichen Gründen einen Umbau der Wohnung wünschen, wird im Rahmen der Wohnberatung in Fällen, bei denen eine Wohnraumanpassungsmaßnahme wirtschaftlich oder technisch nicht umsetzbar ist, eine Umsetzung in eine barrierefreie (auch kleinere) Wohnung vorgeschlagen. Die Mitarbeitenden der sozialen Dienste informieren und beraten die Mieter*innen bei Bedarf.

Ferner haben beide Wohnungsbaugesellschaften in der Vergangenheit über die Mieterzeitungen, Flyer, Plakate und die jeweilige Homepage auf die Wohnungsbörse München aufmerksam gemacht. Selbstverständlich ist auch auf der neuen Homepage der Münchner Wohnen GmbH ein entsprechender Hinweis angebracht.

Sowohl die Münchner Wohnen GmbH als auch das Amt für Wohnen und Migration bewerben und unterstützen die Umsetzung im öffentlichen Interesse und die Wohnungsbörse München folglich bereits im Rahmen ihrer Möglichkeiten, beraten zu diesen Angeboten und nutzen die ihnen verfügbaren Instrumente zur Behebung einer Unterbelegung.

Um das Angebot der Umsetzung im öffentlichen Interesse noch vermehrt an in Frage kommende Haushalte zu kommunizieren, könnten im Rahmen des automatisierten Datenabgleiches mit der Einwohnermeldedatei grundsätzlich alle eingehenden Meldungen ausführlich hinsichtlich einer etwaigen Unterbelegung geprüft und betroffene Haushalte angeschrieben werden. Dadurch würden Haushalte direkt mit Bekanntwerden des Auszugs einer Person auf die Möglichkeit der Umsetzung in eine kleinere Wohnung hingewiesen und Verzögerungen vermieden.

Die damit verbundene, erhebliche Arbeitsmehrung in der Arbeitsgruppe Wohnraumüberwachung könnte jedoch nur mit zusätzlichen Personalkapazitäten bewältigt werden. Hinzu kommt, dass dies ausschließlich für den Bereich der geförderten Wohnungen möglich ist, nicht aber für freifinanzierte Wohnungen. Denn – wie oben bereits ausgeführt – für die Wohnungen aus dem Belegungsbindungsvertrag, die beinahe die Hälfte der städtischen Eingriffsreserve ausmachen, erhält das Amt für Wohnen und Migration keine automatisierten Meldungen über Änderungen der Haushaltszusammensetzung. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist hier nach Ansicht des Sozialreferates nicht ausgewogen.

Insbesondere bei Berücksichtigung der derzeitigen Haushaltslage hält das Sozialreferat daher die aktive und allgemeine Bewerbung der Wohnungsbörse München für zielführender. Das spart nicht nur personelle Ressourcen, sondern vergrößert auch den Empfänger*innenkreis, indem nicht nur Bewohner*innen spezifischer Wohnungen erreicht werden, sondern grundsätzlich alle Haushalte in zu großen Wohnungen. Damit können Möglichkeiten zur Belegungsoptimierung des knappen Wohnraums in München nicht nur im geförderten Bereich, sondern auch auf dem freien Mietwohnungsmarkt genutzt und unterstützt werden.

Das Amt für Wohnen und Migration forciert daher – in Abstimmung mit der Münchner Wohnen GmbH – die kontinuierliche Verbesserung der Wohnungsbörse München, um die Anzahl erfolgreicher Tausche über die Plattform weiter auszubauen. Auch innerhalb des geförderten Bereichs möchte das Amt für Wohnen und Migration den Wohnungstausch vereinfachen. Haben sich zwei oder mehrere Haushalte gefunden, die ihre geförderten Wohnungen miteinander tauschen möchten, soll dies mit weniger bürokratischen Hürden möglich sein. Für weitere Ausführungen wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16638 – „Erfahrungsbericht über die Einführung der digitalen Wohnungsbörse sowie Optimierungsbedarfe beim Wohnungstausch und Untervermietung“ verwiesen.

Der Antrag Nr. 20-26 / A 04601 von Mitgliedern der Fraktion CSU mit FREIE WÄHLER vom 02.02.2024 ist somit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

2.8 Anpassung des Wohnungsvergabesystems SOWON

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 06356 vom 02.02.2026 wurde von Mitgliedern der Fraktion CSU mit FREIE WÄHLER beantragt, dass künftig im Rahmen der Vergabe geförderter Wohnungen bei gleicher Dringlichkeit, ergänzend der Haushalt berücksichtigt werden soll, der einer Erwerbstätigkeit nachgeht bzw. kein Arbeitslosengeld II (SGB II) bezieht und damit den Vorzug gegenüber einem Haushalt erhält, der Arbeitslosengeld II bezieht (vgl. Anlage 7).

Gemäß Art. 5 BayWoBindG (Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz) i. V. m. § 3 Absatz 3 Satz 3 DVWoR (Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts) bestimmt sich die Dringlichkeit nach dem sozialen Gewicht des Wohnungsbedarfs (wie dringend braucht der Haushalt eine Wohnung angesichts seiner aktuellen Wohnsituation) und ergänzend danach, wie lange sich der wohnungssuchende Haushalt schon in der Gemeinde aufhält sowie schließlich der Dauer der Bewerbung. Weitere Kriterien sieht das Gesetz nicht vor.

Auch fachlich wäre eine solche Regelung nicht sinnvoll. Eine solche Praxis führt zur Benachteiligung anderer Zielgruppen, nämlich Menschen mit hoher sozialer Dringlichkeit die – aus welchen Gründen auch immer – keiner Erwerbstätigkeit nachgehen. Dies können beispielsweise Kinder von Eltern im ALG-II-Bezug, Haushalte, die erwerbstätig sind, aber aufstockend Leistungen beziehen, Haushalte, die weder SGB II noch Erwerbseinkommen haben (z.B. Elterngeld, Ausbildungsbeihilfe, ALG-I, Krankengeld usw.) sein.

Der Vorschlag ist daher weder rechtlich umsetzbar noch fachlich zielführend.

Der Antrag Nr. 20-26 / A 06356 von Mitgliedern der Fraktion CSU mit FREIE WÄHLER ist somit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

2.9 Unterstützung wohnungsloser Haushalte

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 05386 von der SPD / Volt – Fraktion vom 22.01.2025 wurde beantragt, dass wohnungslose Haushalte, vor allem jene mit vielen Kindern, eine intensivierte Begleitung erhalten sollen, um ihre Vermittlungschancen zu erhöhen. Haushalte mit schlechter Vermittlungsperspektive sollen eine längere Perspektive in Flexi-Heimen oder anderen geeigneten Wohnformen erhalten. Dazu führt das Sozialreferat Folgendes:

Bei den Flexi-Heimen handelt es sich um einen wesentlichen Bestandteil des Sofortunterbringungssystems der Landeshauptstadt München. Die Flexi-Heime haben innerhalb des Sofortunterbringungssystems meist einen höheren Wohnstandard als einige ältere Notquartiere und Beherbergungsbetriebe, sind jedoch nicht mit dem Standard eigener Wohnungen, insbesondere in Bezug auf die Zimmer- und Quadratmeterzahl, vergleichbar. Der Ausbau der Flexi-Heime wird weiter fortgesetzt, ist jedoch von geeigneten Standorten bzw. Objektgrößen abhängig.

Die Zuweisungsdauer im städtischen Sofortunterbringungssystem ist befristet, um den vorübergehenden Charakter dieser Unterbringung zu erhalten. Dies ist zum einen notwendig, um für die Haushalte den Anspruch auf öffentlich geförderten Wohnraum zu erhalten, und zum anderen, um die Anspruchsvoraussetzungen für einen weiteren Verbleib im Sofortunterbringungssystem erneut überprüfen zu können. Bei einigen Objekten ist eine Befristung auch aus baurechtlichen Gründen erforderlich. In der Praxis des Amtes für Wohnen und Migration wird der Zuweisungszeitraum für die bestehende Unterbringung nach erneuter Vorsprache des Haushaltes verlängert, wenn die Voraussetzungen der Wohnungslosigkeit erfüllt sind. Nur in Ausnahmefällen kommt es hierbei zur Notwendigkeit des Wechsels einer Unterkunft. Ein Grund hierfür kann z. B. eine Änderung der Haushaltsgröße sein.

Grundsätzlich führt ein längerer Verbleib im Sofortunterbringungssystem, insbesondere bei Familien mit Kindern, zu weiteren Problemen wie Ausgrenzungen, Resignation und einem negativen Einfluss auf schulische und berufliche Leistungen.

Die soziale Beratung in den Objekten erfolgt im Wesentlichen nach den festgelegten Standards und Personalschlüsseln der Sofortunterbringung bzw. gemäß der Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 14141, Nr. 14-20 / V 07276 und Nr. 14-20 / V 16533. Diese Betreuung in den Objekten des Sofortunterbringungssystems erfolgt je nach Objekt durch freie Träger oder die Bezirkssozialarbeit des Amtes für Wohnen und Migration.

Hauptaugenmerk der Sozialberatung ist die Unterstützung bei der Suche nach dauerhaftem Anschlusswohnraum. So ist es bereits Standard, dass Haushalte, vor allem jene mit vielen Kindern, eine intensivierete Begleitung erhalten, um ihre Vermittlungschancen zu erhöhen.

Bereits jetzt werden hierbei die zur Verfügung stehenden Ressourcen optimiert eingesetzt. Eine Ausweitung dieser Leistung kann demnach nur durch zusätzliche Ressourcen erfolgen. Dies ist nach fachlicher Einschätzung nicht notwendig. Familien werden bei der Umsetzung des Betreuungsschlüssels der Sozialarbeit bereits angemessen gegenüber Einzelpersonen und Paaren berücksichtigt. Zusätzlich werden Kinder derzeit mit einem Schlüssel von 1: 30 mit Angeboten, wie z. B. Hausaufgabenbetreuung und Freizeitgestaltung zusätzlich unterstützt.

Die grundsätzliche soziale Notlage aller wohnungslosen Haushalte lässt sich nicht mit einem Mehr an sozialer Betreuung lösen, sondern nur durch eine schnelle Vermittlung in dauerhaften Wohnraum. Die Haushalte aus Beherbergungsbetrieben, Notquartieren, Flexi-Heimen, Wohnprojekten und Clearinghäusern stehen in Konkurrenz zueinander und mit weiteren Wohnungssuchenden, sowohl auf dem freien Wohnungsmarkt als auch bei gefördertem Wohnraum. Hierbei sind wohnungslose Haushalte besonders auf die Vermittlung in geförderte Wohnungen angewiesen, da ihnen der freie Wohnungsmarkt kaum zur Verfügung steht. Eine möglichst rasche Vermittlung in dauerhaftes Wohnen ist seit dem Paradigmenwechsel „Wohnen statt Unterbringen“ ein soziapolitisches Gebot der Stadt. Aber es ist auch ein Gebot der wirtschaftlichen Vernunft. Ein belegter Platz in einem städtischen Notquartier kostete 2022 ca. 14.500 €/Jahr. In einem Flexi-Heim Variante 1 kostet ein Platz derzeit ca. 16.980 €/Jahr.

Eine intensivierete Begleitung der Haushalte und eine Verlängerung der Perspektive ist damit bereits jetzt umgesetzt und dem Antrag der SPD / Volt – Fraktion vom 22.01.2025 ist entsprochen.

3. Klimaschutzprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

4. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Gleichstellungsstelle für Frauen hat die Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen. Der Migrationsbeirat hat die als Anlage 6 beigefügte Stellungnahme abgegeben.

Dem Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Das Beteiligungsmanagement des Referats für Stadtplanung und Bauordnung merkt zu Ziffer 7 im Antrag der Referentin an, dass „die Münchner Wohnen ihre Vergabeentscheidungen nach pflichtgemäßem Ermessen trifft, wobei die Sicherung bzw. der Erhalt stabiler Quartiere im ureigensten Interesse der Gesellschaft liegt.

Die Wohnungsvergabe ist letztlich ein Geschäft der laufenden Verwaltung der Gesellschaft, worauf das Betreuungsreferat im Einzelfall keine unmittelbare Einflussmöglichkeit hat, sondern allgemein auf die Münchner Wohnen im Rahmen der Zielsetzung einwirken kann.

Die Wohnungsvergabe auf der Basis der Sicherung stabiler Quartiere im Sinne der Beschlussvorlage ist bereits von der strategischen Zielsetzung „Förderung der lokalen sozialen Ausgewogenheit“ erfasst, die dem Stadtrat im Rahmen der jährlichen Steuerungsberichte einschließlich der Ziele vorgelegt wird (siehe Anlage 1 zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16993).

Zudem stimmt die Münchner Wohnen dem Beschlussentwurf ohne weitere Anmerkungen zu.

Das Sozialreferat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der Antrag der Referentin ändert sich aufgrund dieser Stellungnahme nicht.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Hübner, die Stadtkämmerei, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat und das Sozialreferat / Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Leitfaden Stabile Quartiere wird zur Kenntnis genommen.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Münchner Wohnen GmbH künftig im Neubau eine Mischung der verschiedenen Förderarten (z.B. Einkommensorientierte Förderung, München Modell Miete, Konzeptioneller Mietwohnungsbau) innerhalb eines Objektes / Gebäudes vorsieht.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, im Rahmen des Programms München Modell Miete in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Mindesteinkommengrenze einzuführen.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, den Belegungsbindungsvertrag mit der Münchner Wohnen zu verhandeln, mit dem Ziel ihn so anzupassen, dass auch eine Belegung im Programm München Modell Miete möglich ist.
5. Das Sozialreferat wird beauftragt, das IT-Vorhaben der Integration von München-Modell Vergaben im Internetportal SOWON, erneut anzumelden.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Münchner Wohnen anzuhalten, Vergabeentscheidungen bei SOWON-Vorschlägen zur Sicherung stabiler Quartiere sicherzustellen.
7. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Zielgruppe Strukturkomponente auszuweiten wie unter Punkt 2.4.2.1 dargestellt. Das Sozialreferat wird außerdem beauftragt, zukünftige notwendige fachliche Anpassungen der Strukturkomponente nach vorheriger Stadtratsbefassung umzusetzen.

8. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Anzahl der Haushalte, die im Rahmen der Wohnungsvergabe benannt werden, um einen Haushalt aus der Zielgruppe Strukturkomponente zu erhöhen.
9. Die Ausführungen zur Unterstützung von wohnungslosen Haushalten und der Verweildauer in Flexi-Heimen werden zur Kenntnis genommen.
10. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05386 von der SPD / Volt – Fraktion vom 22.01.2025 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04598 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 02.02.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04600 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Frau StRin Heike Kainz vom 02.02.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
13. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04601 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Heike Kainz vom 02.02.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
14. Der Antrag Nr. 20-26 / A 06356 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Matthias Stadler vom 02.02.2026 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
An das Sozialreferat, S-GL-SP
An das Sozialreferat, S-GL-GPAM
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
z. K.
Am