

**Registrierung und Vergabe von gefördertem
Wohnraum**

Wegfall der Wartezeitregelungen und Anpassung der
Anwesenheitspunkte

Produkt 60 4.1.2 Vermittlung in dauerhaftes Wohnen

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05103

2 Anlagen

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 10.03.2016

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Um die ortsansässige Bevölkerung bei der Vergabe von geförderten Wohnungen (sog. Sozialwohnungen) vorrangig zu berücksichtigen, galt seit 25.11.1998 die sog. Wartezeitregelung. Danach war eine aussichtsreiche Vormerkung für eine Sozialwohnung grundsätzlich erst nach fünf Jahren Anwesenheit in München möglich.

Sowohl die zuständige Aufsichtsbehörde als auch die jüngere Rechtsprechung halten die bisherige Praxis für rechtswidrig. Das Verfahren muss daher neu geregelt werden. Die länger in München ortsansässigen Wohnungssuchenden sollen dabei aber weiterhin vor dem anhaltenden Zuzugsdruck geschützt und der Nachrang von Neuzugezogenen bei der Wohnungsvergabe auf rechtlich einwandfreie Weise geregelt werden. Dies soll durch Abkehr von der bisherigen Wartezeitregelung in den ersten fünf Jahren nach einem Zuzug und Neuregelung der ergänzenden Anwesenheitspunkte geschehen.

1. Ausgangslage

Im Bereich der Landeshauptstadt München wird bisher auf Grundlage des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.11.1998 bei Anträgen auf Registrierung für eine geförderte Wohnung zum Schutz der einheimischen Wohnungssuchenden vor dem anhaltenden Zuzugsdruck eine Wartezeitregelung angewendet. Nach Hauptwohnsitz-nahme in München werden neu zugezogene Personen im Regelfall für die Dauer von fünf Jahren mit 16 Grundpunkten in Rangstufe IV registriert und sind damit nachrangig gegenüber den langjährig Ortsansässigen.

Die tatsächliche Wohnsituation (wie z.B. Überbelegung, gekündigtes Mietverhältnis, akute Wohnungslosigkeit) wird während der Wartezeit nicht bewertet. Angehörige der Personengruppen, die nach Art. 5 Satz 3 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) bei der Benennung vorrangig zu berücksichtigen sind (Schwangere, Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, Alleinerziehende, ältere und schwerbehinderte Menschen), erhalten lediglich den dafür vorgesehenen ganzzahlig aufgerundeten Aufschlag von 10 % zur Grundeinstufung, so dass sie insgesamt 18 Punkte erhalten.

Die geringe Punktezahl bewirkt zwar nicht rechtlich, aber faktisch einen Ausschluss vom Vergabeverfahren, weil die Mehrheit der Wohnungssuchenden in Rangstufe I (70 -146 Punkte) registriert ist und in den Rangstufen IV, III und II (20 – 69 Punkte) nur wenige Wohnungsvergaben stattfinden. Diese Handhabung geht auf o.g. Beschluss zurück. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, hat dazu eine Dienstanweisung mit Regeln und Ausnahmen erstellt, um eine gleichmäßige Sachbehandlung durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs Registrierung und Vergabe zu gewährleisten.

Ausnahmen von der fünfjährigen Wartezeit sind zunächst für wohnungslose Mehrpersonenhaushalte mit Kindern vorgesehen, die bei Unterbringung z.B. in einer Pension oder Notunterkunft nur eine dreijährige Wartezeit absolvieren müssen. Erfolgt die Unterbringung in einer betreuten Einrichtung der Wohnungslosenhilfe, einem Frauenhaus oder einem städtischen Clearinghaus, beträgt die Wartezeit für Familien nur ein Jahr. Bei Einzelpersonen in betreuten Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe (einschließlich Jugendhilfe) oder einem städtischen Clearinghaus beträgt die Wartezeit drei Jahre. Die Verkürzung wird bereits vorgenommen, wenn die entsprechende Unterbringung erst bevorsteht.

Sonderregelungen legen fest, dass Unterbrechungen der Wohndauer von weniger als einem Jahr unschädlich sind, während frühere Wohnzeiten in München von mindestens zehn Jahren dazu führen, dass nach erneutem Zuzug und einer Unterbrechung von nicht mehr als drei Jahren keine Wartezeit mehr abzuleisten ist. Diese Sonderregelungen werden auch bei der Ermittlung der Anwesenheitspunkte für Wohnungssuchende mit erfüllter Wartezeit angewendet; sie sollen für diesen Zweck auch künftig unverändert bestehen bleiben. In besonders gelagerten Härtefällen kann derzeit von einer Wartezeit ganz abgesehen werden.

2. Anlass der Neuregelung

Die bisherige Wartezeitregelung der Landeshauptstadt München steht seit vielen Jahren in der Kritik, weil sie von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (BayStMI) als rechtswidrig betrachtet wird.

In seinem Beschluss vom 11.03.2014, Az 12 C 14.380, beanstandet nun auch der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Wartezeitregelung mit der Begründung, sie bewirke in unzulässiger Weise einen generellen Ausschluss von jeglichen Wohnungsangeboten. Auch bei Neuzugezogenen richte sich die Dringlichkeit in erster Linie nach dem sozialen Gewicht des Wohnungsbedarfs; wie lange der antragstellende Haushalt schon mit Hauptwohnsitz gemeldet sei, dürfe nur ergänzend berücksichtigt werden. Die Argumentation des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes ist nachfolgend zusammengefasst:

Die Verwendung einer Punktetabelle als ermessensbindende interne Richtlinie wird grundsätzlich als geeignetes Mittel anerkannt, um die Bewertung der sozialen Dringlichkeit transparent zu machen. Das Gericht verkennt auch nicht, dass in der Landeshauptstadt München ein großer Bedarf an Sozialwohnungen für einkommensschwache Personen besteht, die schon in München wohnen. Daher sei es auch nicht von vornherein unsachgemäß, Personen, die erst seit kurzem in München wohnen, in der Rangliste hinter bereits länger ansässigen Personen zurückzustufen. Dies gelte aber nur dann, wenn der vom Gesetzgeber in Art. 5 Sätze 3 und 5, 2. Halbsatz BayWoBindG i.V.m. § 3 Abs. 3 der Durchführungsverordnung zum Wohnungsbindungsrecht (DVWoR) verbindlich festgelegte Vorrang des Gesichtspunktes der sozialen Dringlichkeit als maßgebliches Auswahlkriterium bei der Benennung für eine Sozialwohnung im konkreten Einzelfall gewahrt bleibe. Unter Verweis auf Nr. 6.4 der Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) stellt das Gericht fest, die Dringlichkeit richte sich in erster Linie nach dem sozialen Gewicht des Wohnungsbedarfs eines antragstellenden Bewerbers. Wie lange er schon mit Hauptwohnsitz gemeldet sei, dürfe nur ergänzend berücksichtigt werden. Das ergänzende Kriterium der Verweildauer solle lediglich ausschließen, dass ein Bewerber anderen Wohnungssuchenden mit längerer Verweildauer vorgezogen würde, obwohl sein Wohnbedarf nur ein unwesentlich höheres oder gar nur gleiches soziales Gewicht besitze. Es dürfe aber nicht dazu führen, dass Personen, deren Wohnbedarf erhebliches soziales Gewicht zukomme, aufgrund der Nichterfüllung wie auch immer gearteter „Wartezeiten“ von der Benennung für eine Sozialwohnung ausgeschlossen würden. Das „Hilfskriterium“ der Verweildauer würde entgegen der Intention des Gesetz- und Ordnungsgebers zum Hauptkriterium erhoben, obwohl es lediglich ergänzend, nämlich nur bei ansonsten gleicher Bedürftigkeit und Dringlichkeit, zum Tragen kommen solle.

Die Oberste Baubehörde im BayStMI teilt diese Rechtsauffassung und verweist zusätzlich auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (Urteil vom 20. Juni 2013, Az.: C-20/12), in welcher der Gerichtshof für die Frage der Zulässigkeit des Kriteriums der Ortsansässigkeit im Rahmen der Leistungsgewährung strenge Anforderungen stellt. Aus Sicht des Ministeriums sei auch aus unionsrechtlichen Gründen eine Anwendung von Wartezeitregelungen im Sinne einer Mindestanwesenheit am Ort der geplanten Wohnsitznahme nur als ergänzendes Kriterium (vgl. § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 DVWoR) erlaubt.

Um ein aufsichtliches Tätigwerden der Obersten Baubehörde zu vermeiden und gerichtliche Auseinandersetzungen in diesem Zusammenhang mit Aussicht auf Erfolg führen zu können, muss die bisherige Wartezeitregelung insoweit modifiziert werden, dass sie der Rechtsauffassung von Gericht und Aufsichtsbehörde nicht mehr entgegensteht, aber weiterhin eine Schutzfunktion für die länger ortsansässigen Münchner Wohnungs-suchenden entfaltet.

3. Neukonzeption

Bei der Bewertung der Grundeinstufung wird zukünftig kein Unterschied mehr zu den länger Ortsansässigen gemacht. Ohne Einschränkung werden anhand der aktuellen Wohn- und Lebenssituation die Regel-, Überbelegungs- und Vorrangpunkte gemäß der Punktetabelle erteilt.

Der Schutz der länger ortsansässigen Münchner Bevölkerung wird künftig durch Umstrukturierung der Anwesenheitspunkte erreicht. Dazu erfolgt in den ersten fünf Jahren nach Zuzug lediglich ein Aufschlag von 1 % zur Grundeinstufung. Erst nach Ablauf von fünf Jahren Anwesenheit in München, wird der Aufschlag auf 20 %, in den Folgejahren um jeweils einen weiteren Prozentpunkt bis zur Erreichung eines Maximums von 45 % erhöht.

Um die Gesamtpunktezahl und damit auch die Chancen auf ein Wohnungsangebot bei sonst gleicher Wohn- und Lebenssituation spürbar zu erhöhen, ist somit eine Anwesenheitszeit in München von mindestens fünf Jahren notwendig. Erst nach fünf Jahren erfolgt der Sprung von 1 % auf 20 %.

Ein tabellarischer Vergleich der derzeitigen und zukünftigen Anwesenheitspunktetabelle ist in Anlage 1 dargestellt. Die Unterschiede werden im Schaubild der Anlage 2 anhand eines Beispiels deutlich. Das gewählte Beispiel entspricht einer Grundeinstufung mit 70 Punkten in Rangstufe I (höchste Dringlichkeitsstufe).

4. Auswirkungen der neuen Regelung auf den Bestand der registrierten Haushalte

Es ist zu erwarten, dass die Neuregelung zu einem Anstieg der registrierten Haushalte führen wird. Für eine Prognose sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Bisher wurden Wohnungsanträge mit nicht erfüllter Wartezeit unbearbeitet zurückgesendet, um Kosten zu vermeiden. Lediglich Anträge, bei denen auf eine Bearbeitung bestanden wurde, erhielten einen kostenpflichtigen Bescheid. Diese Praxis muss nun beendet werden.
- Zahlreiche Wohnungssuchende haben aufgrund der bestehenden Wartezeitregelung von einer Antragstellung abgesehen. Aufgrund der Neuregelung steigen nun die Chancen, für eine geförderte Wohnung registriert zu werden. Dies führt zu einer Erhöhung der Antragszahlen sowie in der Folge zu einer Erhöhung der Zahl der registrierten Haushalte.
- Zum Stichtag 30.11.2015 waren 372 Wartezeitfälle registriert. Der Anteil der Wartezeitfälle an der Gesamtzahl der registrierten Haushalte beträgt im Durchschnitt (2015) 3,55 %.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Entwicklungen rechnet das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, mit zusätzlich 1.500 registrierten Haushalten. Aufgrund des angespannten Münchner Mietwohnungsmarktes werden sie überwiegend in der höchsten Dringlichkeitsstufe (Rangstufe 1) registriert sein.

Darüber sind weitere Entwicklungen von Bedeutung, die zwar nicht unmittelbar mit den geänderten Wartezeitregelungen in Verbindung stehen, der Vollständigkeit halber jedoch genannt werden müssen:

- Die vermehrte Zahl an Flüchtlingen, die in München untergebracht und langfristig mit Wohnraum versorgt werden müssen, wird ebenfalls zu einem Anstieg der registrierten Haushalte führen. Eine genaue Prognose ist bisher kaum möglich, da nur schwer eingeschätzt werden kann, wie schnell das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge die Asylverfahren bearbeiten wird und feststellt, wer für längere Zeit bleiben wird. Durch den Wegfall der Wartezeitregelung kann aber auch dieser Personenkreis unmittelbar am Vergabeverfahren teilnehmen, sobald die restlichen Antragsvoraussetzungen vorliegen (insbesondere das Vorliegen eines ausreichenden ausländerrechtlichen Status). Da es sich hierbei überwiegend um wohnungslose Personen handelt, ist auch hier vor allem mit einem Anstieg in Rangstufe 1 zu rechnen. Bei einer Anerkennungsquote von rund 50 % der Asylsuchenden ist mittelfristig von zusätzlich etwa 5.000 Haushalten auszugehen.

- Der prognostizierte Anstieg in der akuten Wohnungslosigkeit wirkt sich zukünftig ohne zeitliche Verzögerung auf die Anzahl der registrierten Haushalte aus. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, erwartet mittelfristig einen Zuwachs von rund 3.000 registrierten Haushalten.
- Zahlreiche unbesetzte Stellen im Fachbereich Registrierung und Vergabe führten zu einem Bearbeitungsrückstand von aktuell über 5.000 Anträgen. Das notwendige Personal wird derzeit angeworben und eingearbeitet. Es ist davon auszugehen, dass schätzungsweise 50 % dieser Anträge zu einer erfolgreichen Registrierung führen werden. Dies bedeutet einen weiteren Anstieg der Anzahl registrierter Haushalte um 2.500. Eine entsprechende Zuschaltung von neuen weiteren Sachbearbeiterstellen wird dann notwendig sein.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Die Referentin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

IV. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, S-III-M**
An die Frauengleichstellungsstelle
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
z.K.

Am

I.A.