



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Ost
Vorsitzende des BA 05 Au-Haidhausen
Frau Adelheid Dietz-Will
Friedensstr. 40
81660 München

Datum 12.02.2018

Fehlbelegung von öffentlichen geförderten Familienwohnungen im Stadtbezirk

BA-Antrags-Nr. 14-20/ B 04252 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 –
Au-Haidhausen vom 15.11.2017

Sehr geehrte Frau Dietz-Will,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

In Ihrem Antrag „Fehlbelegung von öffentlichen geförderten Familienwohnungen im
Stadtbezirk“ bitten Sie um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele öffentlich geförderte Familienwohnungen (GWG, GEWOFAG) und Sozialwohnungen mit drei, vier oder mehr Zimmern gibt es im Stadtbezirk?

Beantwortung Ihrer Frage

Im Stadtbezirk Au-Haidhausen gibt es 924 öffentlich geförderte Wohnungen mit 3 - 5 Zimmern.
Darüber hinaus stehen dem Sozialreferat noch 244 Wohnungen aus dem
Belegungsbindungsvertrag zur Belegung zur Verfügung. Dies sind ehemals geförderte
Wohnungen, die aufgrund des Belegungsbindungsvertrages mit der GWG und GEWOFAG
weiterhin vom Sozialreferat/ Amt für Wohnen und Migration belegt werden können.

Die folgende Tabelle zeigt die Aufteilung nach Wohnungsgrößen:

	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Geförderte Wohnungen	701	206	17
Belegungsbindungsvertragswohnungen	188	50	6

Tabelle: Anzahl der „geförderten Wohnungen“ im Stadtbezirk 05 (Stand 09/ 2017)

2. Wie viele dieser Wohnungen werden von nur einer Person oder nur zwei Personen bewohnt?

Beantwortung Ihrer Frage

Hierüber werden nach der Erstbelegung keine Statistiken erhoben.

3. Wie wird sichergestellt, dass bei Neuvermietung tatsächlich Familien (drei und mehr Personen) bei den Familienwohnungen zum Zuge kommen (z.B. Kegelhofmühle in der Au)?

Beantwortung Ihrer Frage

Bei der Registrierung von Wohnungssuchenden für geförderten Wohnraum wird im Rahmen der Antragsbearbeitung festgelegt, welche Wohnungsgröße dem jeweiligen Haushalt maximal zusteht. Auf Grundlage des Art. 5 BayWoBindG (Gebiete mit erhöhtem Wohnraumbedarf) i.V.m. der Anlage zu § 3 Abs. 1 DVWoR, erfolgt die Festlegung der zustehenden Wohnungsgröße ausschließlich nach der Anzahl der Wohnräume. Hierbei wird pro Person ein Raum als angemessen angesehen.

Bei der Wohnungsangebotserstellung über SOWON (Soziales Wohnen Online) wird sichergestellt, dass sich die Haushalte nur auf Wohnungen bewerben können, für die sie berechtigt sind. Dies schließt neben der Einhaltung der entsprechenden Einkommensgrenze auch die Haushaltsgröße ein. Bei der Vergabe wird ebenfalls überprüft, ob der Haushalt die Voraussetzungen für die Wohnung erfüllt. Nur bei positiver Prüfung erfolgt eine Bestätigung zum Bezug der Wohnung.

Die Wohnraumüberwachung des Amtes für Wohnen und Migration ist für die Überwachung der ordnungsgemäßen Nutzung und Belegung von geförderten Wohnungen zuständig. Hierbei wird überprüft, ob bei Auszug von Personen aus einer geförderten Wohnung, die verbleibenden Personen diese, aufgrund der einmal erteilten Genehmigung, weiter nutzen können oder hier ein neues Genehmigungsverfahren eingeleitet werden muss. Verbleibt die ursprünglich vom Amt für Wohnen und Migration beim Bezug der Wohnung bestätigte Person in der Wohnung (Hauptmieter), geht das Wohnrecht nicht verloren. In anderen Fällen werden, falls erforderlich, Maßnahmen zur Freimachung der Wohnung eingeleitet.

Die Wohnraumüberwachung erhält bei Auszug aus einer geförderten Wohnung und bei Tod von Haushaltsmitgliedern eine automatische Meldung für den Fall, dass sich nicht alle bestätigten Haushaltsangehörigen innerhalb einer gewissen Frist in der neuen Wohnung anmelden.

Bei der von Ihnen beispielhaft aufgeführten Kegelhofmühle in der Au handelt es sich um freifinanzierten Wohnraum, bei dem die Vergabe bereits stattgefunden hat. Da die Eigentümerin die GWG München ist, unterliegen diese Wohnungen ebenfalls dem Belegungsbindungsvertrag und werden bei Freiwerden einer Wohnung von der GWG München an das Amt für Wohnen und Migration frei gemeldet und nach oben beschriebenen Verfahren belegt.

4. Welche Maßnahmen werden ergriffen, um Fehlbelegungs-Nutzer (1- und 2-Personen-Haushalte) von Familienwohnungen dazu zu bewegen, ihre Wohnung gegen eine kleinere Wohnung (bis 2 Zimmer) zu tauschen?

Beantwortung Ihrer Frage

Das Amt für Wohnen und Migration bietet bereits seit längerem tauschwilligen Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit im Rahmen der „Umsetzung im öffentlichen Interesse“, von einer größeren geförderten Wohnung in eine kleinere geförderte Wohnung zu ziehen. Mit dem Tausch oder der „Umsetzung im öffentlichen Interesse“ sind eine Reihe von Erleichterungen verbunden, die im Nachfolgenden aufgeführt werden:

- Mieterinnen und Mieter von familiengerechten geförderten Wohnungen, die in eine kleinere Wohnung umziehen möchten, können einen Wohnungstausch – hier als Umsetzung bezeichnet – beantragen.
- Ist die freiwerdende Wohnung um mindestens einen Wohnraum größer als die zustehende Wohnung, wird die soziale Dringlichkeit in der höchsten Rangstufe festgesetzt. Damit verbessern sich die Chancen auf eine Wohnungsvergabe.
- Im Gegensatz zu den übrigen Wohnungssuchenden kann dieser Personenkreis die maßgebliche Einkommensgrenze in beliebiger Höhe überschreiten.
- So lange durch die Umsetzung ein wohnungswirtschaftlicher Gewinn entsteht, kann ein Haushalt auch zwei verschiedene kleinere Wohnungen beantragen (Beispiel: Mutter und Sohn machen eine 4-Zimmerwohnung frei und stellen jeweils einen Antrag für höchstens 1,5 Zimmer).
- Wenn die bisher bewohnte Wohnung mind. zwei Zimmer größer ist, wird den Betroffenen auf Wunsch auch ein Zimmer mehr zugestanden (Beispiel: Ein Ehepaar macht eine 4-Zimmer-Wohnung frei und kann statt der eigentlich zustehenden 2-Zimmer-Wohnung eine 3-Zimmer-Wohnung erhalten)

Es gibt jedoch grundsätzlich keine rechtliche Möglichkeit, die Mieterinnen und Mieter von unter belegten Wohnungen zu einem Tausch zu zwingen.

Auch die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG unterstützen gerade ältere Mieterinnen und Mieter bei Bedarf, wenn diese in eine kleinere Wohnung ziehen möchten. Die Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften beraten diesbezüglich. Sie nehmen z.B. Kontakt zum Sozialbürgerhaus zur Beantragung von Transferleistungen für Umzug und Miete auf und kümmern sich um das Umzugsmanagement. Teilweise besteht sogar die Möglichkeit der

Mietpreismitnahme (förderabhängig).

Darüber hinaus gibt es die Beratungsstelle Wohnen, die vom Sozialreferat gefördert wird. Die Beratungsstelle hat zum Ziel, ältere und behinderte Menschen dabei zu unterstützen, möglichst lange in ihrer angestammten Wohnung bleiben zu können. Die Beratungsstelle informiert die Hilfesuchenden auch über finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten, wie z.B. Leistungen der Krankenkasse und Pflegeversicherung für Pflegehilfsmittel oder zum Umbau der Wohnung

(<http://www.verein-stadtteilarbeit.de/ueber-uns/einrichtungen-und-dienstleistungen/beratungsstelle-wohnen.html>).

Diese Beratung hilft auch dann weiter, wenn die älteren Mieterinnen und Mieter ihre große Wohnung untervermieten möchten und damit ebenfalls Wohnraum zur Verfügung stellen.

Wir bitten, von den Ausführungen Kenntnis zu nehmen und gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Der Antrag Nr. 14-20/ B 04252 des Bezirksausschusses des 05 Stadtbezirkes vom 15.11.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

g.z.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin