

**Erhebung der Belegung der großen Wohnungen
bei GWG und GEWOFAG**

Antrag Nr. 14 – 20 / A 03432 der FDP – HUT
Stadtratsfraktion vom 02.10.2017

Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 10699

Anlage:
Antrag Nr. 14 – 20 / A 03432

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.05.2018 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis
Seite

I.	Vortrag der Referentin.....	2
	1. Ausgangslage.....	2
	2. Züricher Modell.....	2
	3. Wohnungsbelegung in München.....	3
	3.1. Voraussetzungen für den Bezug einer Wohnung.....	3
	3.2. Verfahren bei Veränderung der Wohnungsbelegung.....	4
	3.2.1. Möglichkeiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.....	4
	3.2.2. Möglichkeiten des Sozialreferates.....	5
	3.2.3. Stellungnahme des Kreisverwaltungsreferates.....	6
	4. Fazit.....	6
II.	Antrag der Referentin.....	8
III.	Beschluss.....	8

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktion FDP - HUT hat am 02.10.2017 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 03432 (Anlage) gestellt. Demnach möge der Stadtrat beschließen, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München mbH und GEWOFAG Holding GmbH zu verpflichten, im Drei-Jahres-Turnus die tatsächliche Belegung aller Drei- und Mehr-Zimmer-Wohnungen zu ermitteln. Diese Verpflichtung zur Ermittlung der Belegung soll für alle größeren Wohnungen gelten, die im Eigentum der Gesellschaften stehen oder von ihnen verwaltet werden sowie für die Wohnungen, die durch Belegungsbindungsverträge mit der Landeshauptstadt München erfasst sind.

Grund hierfür ist, dass insbesondere größere bzw. große familiengerechte Wohnungen in München nicht nur knapp sind, sondern in ihrer Förderung besonders teuer kommen. Daher sollten familiengerecht große Wohnungen auch von Familien genutzt werden und geeignete Instrumente, wie sie z.B. in Zürich vorhanden sind, zur Vermeidung etwaiger Fehlbelegung angewendet werden.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit des Wohnungsbaus handelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 03432 der FDP – HUT Stadtratsfraktion wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

In Beantwortung der schriftlichen Anfrage der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 26.06.2017 zur Belegung der großen Wohnungen von GEWOFAG und GWG teilte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Antwortschreiben vom 09.08.2017 mit, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften insgesamt über 11.765 große Wohnungen mit drei und mehr Räumen verfügen.

Bei dem Bezug großer Wohnungen wird über die Vergaberichtlinien des Amtes für Wohnen und Migration der Landeshauptstadt München sichergestellt, dass die Wohnungen entsprechend ihrer Größe angemessen mit Personen belegt werden. In den laufenden Mietverhältnissen, die Jahre oder Jahrzehnte andauern können, haben die Wohnungsbaugesellschaften in der Regel jedoch keine Möglichkeit, die tatsächliche Bewohnerzahl einer Wohnung festzustellen.

2. Züricher Modell

In der Stadt Zürich gibt es rund 6.700 subventionierte Wohnungen, die durch Darlehen oder laufende Beiträge der öffentlichen Hand an das Wohnungsunternehmen gefördert werden. Die Einhaltung der Subventionsbestimmungen wird in Zürich periodisch kontrolliert.

Diese subventionierten Wohnungen sind ausschließlich für Personen mit kleinem Einkommen reserviert. Die höchstzulässigen Einkommen werden jährlich zum 01. Juli dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom April angepasst. Im Jahr 2017 gilt für eine Einzelperson als Einkommensgrenze für die Wohnungskategorie I (Wohnungen für Personen oder Familien mit kleinem Einkommen und Vermögen) ein zu versteuerndes Einkommen von 49.400 Schweizer Franken (rund 42.380.- Euro) bei Bezug einer Wohnung. Das zu versteuernde Einkommen für zwei oder mehr Personen darf bei Bezug einer Wohnung der Kategorie I 58.300 Schweizer Franken (rund 50.000.- Euro) nicht übersteigen. Nach vier Jahren ab dem Bezug der Wohnung gilt für eine Einzelperson ein Einkommenslimit von 55.300 Schweizer Franken (etwa 47.450.- Euro); bei zwei und mehr Personen ein Haushaltseinkommenslimit von 66.200 Schweizer Franken (etwa 56.800.- Euro).

Weiter beinhalten die Subventionsbestimmungen auch Vorgaben zur Mindestbelegung der Wohnung. Danach müssen 4-Zimmer-Wohnungen mit mindestens 3 Personen (also Anzahl der Zimmer minus eins entspricht der Personenzahl) belegt werden. Wohnungen mit drei und mehr Zimmern dürfen nur an Familien vergeben werden. Bei Unterschreitung der Mindestbelegung wird die Subvention gegenüber dem Wohnungsunternehmen für diese Wohnung gekürzt oder gestrichen. Das vermietende Wohnungsunternehmen kann in einem solchen Fall die Fördermittel für eine andere Wohnung verwenden.

Die Mietverträge für geförderte Wohnungen in der Schweiz enthalten einen Hinweis auf die zulässige Mindestbelegung einer Wohnung sowie eine Verpflichtung zur Freimachung der Wohnungen bei Fehlbelegung. Sollte sich eine Mieterin / ein Mieter dieser Verpflichtung entziehen und nicht in eine kleinere Wohnung wechseln wollen, kann der Vermieter entweder die Miete erhöhen, da die Subventionierung entfällt, oder er kann sogar das Mietverhältnis kündigen.

3. Wohnungsbelegung in München

3.1. Voraussetzungen für den Bezug einer Wohnung

Alle Förderarten des **geförderten** Wohnungsbaus in München sehen eine Überprüfung der Bezugskriterien bei der erstmaligen Belegung einer Wohnung vor.

Bereits bei der Registrierung von Wohnungssuchenden für geförderten Wohnraum wird im Rahmen der Antragsbearbeitung festgelegt, welche Wohnungsgröße dem jeweiligen Haushalt zusteht. Auf Grundlage des Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) in Verbindung mit der Anlage zu § 3 Abs. 1 DVWoR (Durchführungsverordnung Wohnungsrecht) erfolgt die Festlegung der zulässigen 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 auch berechtigt sind. Dies schließt neben der Einhaltung der entsprechenden Einkommensgrenze auch die Haushaltsgröße mit ein. Bei der letztlichen Vergabe einer Wohnung wird nochmals überprüft, ob der betreffende Haushalt die Voraussetzungen

zum Bezug der Wohnung erfüllt. Nur bei einer positiven Prüfung wird die Bestätigung zum Bezug einer Wohnung ausgestellt.

Grundlage für die Belegung der **freifinanzierten** Wohnungen mit Belegungsbindung ist der Belegungsbindungsvertrag (BBV) zwischen dem Sozialreferat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Verbindung mit den durch den Stadtrat festgeschriebenen Vergaberegeln. Dadurch ist sichergestellt, dass auch die Belegung dieser Wohnungen analog zu den geförderten Wohnungen angemessen erfolgt.

3.2. Verfahren bei Veränderung der Wohnungsbelegung

3.2.1. Möglichkeiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Die städtischen Wohnbaugesellschaften GEWOFAG und GWG fordern ihre Mieterinnen und Mieter zu Beginn eines Mietverhältnisses auf, alle Haushaltsmitglieder mit Namen und Geburtsdatum bekannt zu geben, da nach Artikel 19 des Bundesmeldegesetzes (BMG) zu Beginn eines Mietverhältnisses alle in der Wohnung lebenden Haushaltsmitglieder zu benennen und der Meldebehörde mitzuteilen sind.

Im laufenden Mietverhältnis erfolgt keine Überprüfung der jeweils aktuellen Anzahl der Haushaltsangehörigen. Nach Auskunft der städtischen Wohnbaugesellschaften besteht für sie keine Möglichkeit einer solchen Überprüfung, da jegliche gesetzliche Regelung fehlt, die das Einfordern einer entsprechenden Auskunft von den Mieterinnen und Mietern ermöglichen würde.

Die Verankerung einer Regelung entsprechend den Schweizer Regelungen in den jeweiligen Mietverträgen ist nach deutschem Recht nicht zulässig.

Da in den Spezialgesetzen wie dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) und dem BayWoBindungsG keine spezialgesetzliche Ermächtigung für eine Datenerhebung vorliegt, bestimmt sich die Zulässigkeit nach Art. 15 Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG) bzw. zukünftig nach Art. 6 der Datenschutz Grundverordnung der EU (DSGVO, tritt in Kraft ab 25.05.2018, ist aber nach herrschender Meinung schon heute anwendbar). Nach Art. 6 DSGVO ist vorliegend die Verarbeitung von Daten nicht rechtmäßig. Entscheidend ist dabei, dass die Datenerhebung gerade nicht notwendig ist, um den Pflichten aus dem BayWoFG und BayWoBindungsG nachzukommen (Art. 6 Abs. 1 b) und c) DSGVO). In diesen Gesetzen ist nicht vorgesehen, dass eine Kündigung oder Mieterhöhung bei Auszug von Familienmitgliedern möglich ist. Das Wohnbelegungsrecht wird bei Einzug einmalig geprüft und gilt dann bis zum Auszug fort (vgl. etwa Art. 21 und Art. 4 BayWoFG). Auch Art. 6 Abs. 1 Nr. e) DSGVO, wonach die Verarbeitung von Daten dann rechtmäßig ist, wenn diese für die Wahrnehmung einer im öffentlichen Interesse liegenden Aufgabe erforderlich ist, ist nicht einschlägig. Denn die Daten, die die Wohnungsbaugesellschaften hier erhalten würden, sind für deren Aufgabenerfüllung nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist gemäß den obigen Ausführungen eine regelmäßige Erhebung der Belegung von Wohnungen datenschutzrechtlich nicht zulässig und damit ausgeschlossen.

3.2.2. Möglichkeiten des Sozialreferates

Wie bereits unter Ziffer 3.1 dargestellt, werden freie Wohnungen nur an Haushalte vergeben, die die Voraussetzungen hinsichtlich Haushaltsgröße und Einhaltung der Einkommensgrenzen erfüllen.

Bei den **freifinanzierten Wohnungen**, die über die **Belegungsbindungsverträge** vergeben werden, gibt es nach Auskunft des Sozialreferates keine rechtliche Grundlage für die Wohnraumüberwachung.

Für die Überwachung der ordnungsgemäßen Nutzung und Belegung von **geförderten** Wohnungen ist die Wohnraumüberwachung des Amtes für Wohnen und Migration des Sozialreferates der Landeshauptstadt München zuständig.

Kommt es nach dem Bezug einer geförderten Wohnung zu einer Veränderung der Belegung, so sind aber unterschiedliche Fallgestaltungen zu unterscheiden.

Bei **Auszug oder Tod von Haushaltsangehörigen der berechtigten Wohnungsinhaber bzw. der berechtigten Wohnungsinhaberinnen** hat das Amt für Wohnen und Migration keine rechtliche Handhabe nach dem Wohnungsbindungsrecht.

Bei **Auszug oder Tod der berechtigten Wohnungsinhaber oder -inhaberinnen** wird von der Wohnraumüberwachung ein Verfahren zur Prüfung der Sonderrechtsnachfolge eingeleitet. Hierbei wird überprüft, ob die Wohnung von den verbleibenden Personen weiterhin bewohnt werden darf oder ob ein neues Genehmigungsverfahren eingeleitet werden muss.

Handelt es sich um eine Wohnung des Ersten Förderweges, gelten die speziellen Vorschriften für Sonderrechtsnachfolge nach Art. 3 Abs. 7 Satz 2 BayWoBindG. Hiernach dürfen Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner des Benannten in der Wohnung verbleiben. Ebenso können Personen in der Wohnung verbleiben, die nach § 563 Abs. 1 bis 3 BGB in das Mietverhältnis eingetreten sind. In diesen Fällen können Maßnahmen zur Freimachung der Wohnung mangels Rechtsgrundlage nicht eingeleitet werden.

Sofern die **Voraussetzungen der o.g. Sonderrechtsnachfolge nicht vorliegen**, bzw. durch **anderweitige Belegungsänderungen** in geförderten Wohnungen ein rechtswidriger Zustand erreicht wurde, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen. Hierbei ist jeder Fall individuell zu überprüfen. Mögliche Maßnahmen sind hier eine Härtefallbenennung, eine Freistellung gegen Ausgleichszahlung, eine Umsetzung in eine von der Größe her angemessenen Wohnung oder die Einleitung von Maßnahmen zur Freimachung der Wohnung. Hierbei muss das Angebot einer Umsetzung in eine hinsichtlich der Wohnungsgröße angemessenen Wohnung nicht zwingend angenommen werden, die betroffenen Haushalte werden jedoch darauf hingewiesen, dass bei Nichtannahme des Angebotes ein Freimachungsverfahren eingeleitet wird. Zur Umsetzung kann kein Mieterhaushalt verpflichtet werden, im Freimachungsverfahren wird die Freimachung der betroffenen Wohnung jedoch mittels Räumungsklage durchgesetzt.

Um diesen Prozess technisch zu unterstützen, wird seit Dezember 2017 im einge-

setzten Fachverfahren des Amtes für Wohnen und Migration ein neues Modul eingesetzt. Mit dieser Optimierung erfolgt bei Auszug aus einer geförderten Wohnung sowie bei Tod von Haushaltsmitgliedern eine automatische Meldung des Moduls OK.E-WO des Einwohnermeldeverfahrens an das Fachverfahren, in dem die Weiterbearbeitung direkt erfolgen kann, sofern die Mieterinnen, Mieter und deren Haushaltsangehörige ihrer Meldepflicht nachkommen. Darüber hinaus erfolgt eine Meldung für den Fall, dass sich nicht alle bestätigten Haushaltsangehörigen nach Bezug einer Wohnung innerhalb einer gewissen Frist in der neuen Wohnung anmelden.

Neben den Maßnahmen der Wohnraumüberwachung existiert das Instrument der „Umsetzung im öffentlichen Interesse“. Hierbei kann auf freiwilligen Antrag eines Haushaltes auf Wohnungswechsel eine höhere Dringlichkeit gewährt werden, wenn durch den beantragten Wohnungswechsel der Landeshauptstadt München ein wohnungswirtschaftlicher Vorteil entstehen würde.

3.2.3. Stellungnahme des Kreisverwaltungsreferates

Nach Auskunft des Kreisverwaltungsreferates, Einwohnermeldewesen, könnte die Meldebehörde bei der Ermittlung von Wohnungsbelegungen allenfalls mittelbar im Wege der sogenannten Hausregistrauskunft gemäß § 50 des Bundesmeldegesetzes (BMG) behilflich werden.

Nach dieser Vorschrift können Wohnungseigentümer und Wohnungsgeber bei Glaubhaftmachung eines rechtlichen Interesses bei der Meldebehörde kostenlos Auskunft über Vor- und Familiennamen der in ihrer Wohnung gemeldeten Einwohner beantragen. Der Wohnungsgeber könnte damit die in seinen Unterlagen verzeichneten Haushaltsangehörigen mit der Auskunft abgleichen.

Sofern sich die Anfrage auf einzelne Wohnungen eines Mehrparteienhauses bezieht, hängt der Erfolg eines möglichen Abgleichs davon ab, ob ein entsprechender Wohnungszusatz gespeichert wurde. Denn nach § 3 Abs.1 BMG wird zwar die Anschrift meldepflichtiger Personen im Melderegister gespeichert, diese umfasst jedoch nur Straße, Hausnummer, Postleitzahl und Ort. Die Angabe einer konkreten Wohnung, z.B. mittels Zusatzes einer Appartementnummer oder eines Stockwerks, ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben und erfolgt daher auch nicht regelmäßig.

Die Belegung einzelner Wohnungen kann daher nicht zuverlässig aus dem Melderegister ermittelt werden. Die großflächige Erhebung von Daten ist – wie bereits unter Ziffer 3.2.1 des Vortrags ausgeführt – datenschutzrechtlich nicht zulässig.

4. Fazit

Wie unter Ziffer 3.2.1 des Vortrags dargestellt, steht der Datenschutz einer regelmäßigen Erhebung der Belegung von Wohnungen entgegen. Die Verankerung einer Klausel entsprechend den Schweizer Regelungen in den Mietverträgen ist nach deutschem Recht nicht zulässig.

Nach Auskunft des Amtes für Wohnen und Migration steht seit Dezember 2017 die unter Ziffer 3.2.2 des Vortrags beschriebene technische Unterstützung zur Erfassung von Änderungen bei der Belegung geförderter Wohnungen zur Verfügung. Sofern die Mieterinnen, Mieter und deren Haushaltsangehörige ihrer Meldepflicht nachkommen, kann über dieses Modul die Belegung von Wohnungen entsprechend den Bele-

gungs- und Förderrichtlinien sichergestellt werden.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften wirken einer nicht angemessenen Belegung großer Wohnungen entgegen, indem sie Anreize schaffen, ältere Ehepaare bzw. alleinstehende Mieterinnen und Mieter großer Wohnungen für einen Umzug in kleinere Wohnungen zu motivieren, z.B. durch das Angebot, den bislang entrichteten (günstigeren) Quadratmeter-Mietpreis (Kaltmiete) der großen Wohnung in die kleinere Wohnung mitzunehmen.

Von einer Ermittlung der Belegung von Belegungsbindungsvertragswohnungen muss abgesehen werden, da es hier keine rechtliche Grundlage für eine Wohnraumüberwachung gibt.

Dem Antrag Nr. 14 – 20 / A 034322 der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 02.10.2017 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Die Beschlussvorlage ist mit den Beteiligten, dem Sozialreferat, Kreisverwaltungsreferat sowie mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, der GEWOFAG Holding GmbH und der GWG München mbH abgestimmt.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse 1 – 25 erhalten Abdruck der Vorlage.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Pretzl (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen, wonach im nicht geförderten Bereich für eine regelmäßige Erhebung der Belegung der großen Wohnungen sowohl seitens der städtischen Wohnungsbaugesellschaften als auch seitens des Sozialreferates der Landeshauptstadt München eine rechtliche Grundlage fehlt.

Bei den geförderten Wohnungen erfolgt bei einer Änderung der Belegungsverhältnisse im Einzelfall eine Prüfung durch das Amt für Wohnen und Migration nach den jeweils geltenden Regelungen zur Belegung oder Förderung.

2. Der Antrag Nr. 14 – 20 / A 03432 der FDP – HUT Stadtratsfraktion vom 02.10.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 01 – 25
3. An die GEWOFAG Holding GmbH
4. An die GWG München mbH
5. An das Sozialreferat, S-III_S/W/V
6. An das Kreisverwaltungsreferat, KVR-II / 2
7. An das Baureferat
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 / 11
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

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3