

Telefon: 0 233-48581  
Telefax: 0 233-989-48581

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Soziale Wohnraumversorgung  
S-III-S/W

## Neues Punktesystem für die Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00033

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 28.05.2020 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (BayVGH)</li><li>● Wohnungsantrag Online</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Neues Punktesystem für die Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Neues Punktesystem für die Dringlichkeitsbewertung wird eingeführt.</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Sozialwohnungen</li><li>● Punktesystem</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	-/-

## **Neues Punktesystem für die Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum**

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00033**

Vorblatt zum  
**Beschluss des Sozialausschusses vom 28.05.2020 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1 Aktuelle Dringlichkeitsbewertung	1
2 Anlass für die Änderungen	3
2.1 Hoher Komplexitäts- und Differenzierungsgrad	3
2.2 Rechtsprechung und Dienstaufsicht	3
2.3 Wohnungsantrag Online	5
3 Darstellung der Änderungen	6
3.1 Umsetzungszeitpunkt	6
3.2 Wesentliche Veränderungen	6
3.2.1 Allgemeines	6
3.2.2 Wohnungslosigkeit	7
3.2.3 Beendigung des Mietverhältnisses	7
3.2.4 Wohnung zu klein/Wohnung zu groß	8
3.2.5 Wohnung zu teuer	8
3.2.6 Gesundheitliche Gründe	9
3.2.7 Haushaltsgründung/Trennung	9
3.2.8 Anwesenheitszeiten	10
3.2.9 Vorrangpunkte	10
4 Vergabeverfahren	11
4.1 Gesetzliche Grundlagen	11
4.2 Auswahl von fünf Haushalten (Benennung/5er-Vorschlag)	11
4.3 Auswahl eines Haushaltes durch die Vermietende bzw. den Vermietenden	12
5 Abhängigkeiten des Projekts Wohnungsantrag Online	12
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>13</b>

**III. Beschluss**

**14**

Konzeption eines neuen Punktesystems

Anlage

## **Neues Punktesystem für die Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum**

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00033**

1 Anlage

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 28.05.2020 (VB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

##### **Zusammenfassung**

Ein Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH), die hohe Komplexität der aktuellen Regelungen sowie die Möglichkeit, zukünftig einen Wohnungsantrag auch online stellen zu können, machte die grundlegende Überarbeitung des Punktesystems zur Vergabe von gefördertem Wohnraum notwendig. Dabei ist es das Ziel, das neue Punktesystem einfacher und übersichtlicher zu gestalten sowie sicherzustellen, dass keine Gebiete mit besonderem sozialpolitischen Handlungsbedarf entstehen. Für die Wohnungssuchenden wird mit dem neuen Punktesystem mehr Transparenz hinsichtlich der Festlegung der sozialen Dringlichkeit geschaffen. Die Einführung des neuen Punktesystems erfolgt mit der Umsetzung des Projekts 'Wohnungsantrag Online' Ende Juli 2020.

##### **1 Aktuelle Dringlichkeitsbewertung**

Die Landeshauptstadt München ist ein Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf. Für die Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum sind somit neben den allgemeinen gesetzlichen Regelungen der Art. 4 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) i. V. m. Art. 4 bis 7 und Art. 14 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) auch die besonderen Bestimmungen des Art. 5 BayWoBindG einschlägig.

Das bedeutet, dass eine Verfügungsberechtigte (Vermietende) bzw. ein Verfügungsberechtigter (Vermietender) eine frei werdende Wohnung nur einem vom Amt für Wohnen und Migration benannten Wohnungssuchenden überlassen darf. Der Verfügungsberechtigten bzw. dem Verfügungsberechtigten sind dabei mindestens fünf Wohnungssuchende zu benennen. Bei der Benennung sind die Dringlichkeit und die Strukturkomponente gleichermaßen zu berücksichtigen.

Die Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs wird anhand einer Punktetabelle festgelegt. Sie dient zur Bewertung der Wohn- und Lebenssituation und soll die Gleichbehandlung aller Fälle im Hinblick auf deren Dringlichkeit gewährleisten.

Die Gesamtpunktzahl setzt sich aus Grund-, Vorrang- und Anwesenheitspunkten zusammen. Die Grundpunkte geben dabei die Wohn- und Lebenssituation der Wohnungssuchenden bzw. des Wohnungssuchenden wieder (z. B. bestehende oder drohende Wohnungslosigkeit, wirtschaftlicher Notstand, gesundheitliche Gründe, Überbelegung). Vorrangpunkte werden für besondere Personengruppen vergeben (Schwangere, Haushalte mit Kindern, Alleinstehende mit Kindern, ältere Menschen und schwerbehinderte Menschen). Anwesenheitspunkte erhalten Wohnungssuchende für die Dauer der Anwesenheitszeit in München (Hauptwohnsitz). Die Höhe der Anwesenheitspunkte beträgt zwischen 0 % (weniger als ein Jahr Anwesenheit) und 45 % (ab 30 Jahre Anwesenheit) der Grund- und Vorrangpunkte.

Insgesamt können 156 Gesamtpunkte erreicht werden. Ab 70 Gesamtpunkten befindet man sich in Rangstufe 1 – der höchsten Dringlichkeitsstufe.

Neben der Ermittlung der Dringlichkeit erfolgt im Rahmen der Antragsbearbeitung auch die Festlegung der jeweiligen Zielgruppe. Dabei sind die Zielgruppen 'drohende Wohnungslosigkeit', 'akute Wohnungslosigkeit', 'allgemein Wohnungssuchende' und 'städtische Dienstkräfte' möglich.

Im Rahmen der Wohnungsvergabe erfolgt die Auswahl der fünf zu benennenden Haushalte in der Reihenfolge der höchsten Gesamtpunktzahl innerhalb der jeweiligen Zielgruppe. Durch die Mischung der Zielgruppen wird der gesetzlichen Regelung der Strukturkomponente Rechnung getragen und damit eine einseitige Bewohnerstruktur vermieden.

## **2 Anlass für die Änderungen**

### **2.1 Hoher Komplexitäts- und Differenzierungsgrad**

Das aktuelle Punktesystem zur Dringlichkeitsbewertung besteht aus einer Sammlung vieler verschiedener Wohn- und Lebenssituationen. Um alle Lebenstatbestände abzudecken, ist über die Jahre ein umfangreiches und detailliertes Werk entstanden. Auf den ersten Blick scheint damit eine sehr differenzierte Bewertung der Dringlichkeit möglich zu sein. In der Anwendung ist das Verfahren aber sehr komplex und bietet nur wenig Spielraum, Ermessen auszuüben.

Hinzu kommt, dass durch diese Ausdifferenzierung das Punktesystem für die Bürgerinnen und Bürger schwer verständlich und komplex ist. Die Bürgerinnen und Bürger stehen diesem System meist verständnislos gegenüber und beschreiten deshalb auch häufig den Rechtsweg. Dies wiederum führt auf vielen Ebenen zu Mehrarbeit.

Im derzeitigen Punktesystem erhielt aufgrund technischer Restriktionen jeder Lebenssachverhalt einen eigenen Punktwert, der gegenüber anderen Lebenssachverhalten in eine eindeutige Reihenfolge (Hierarchie) gebracht werden musste. Die verschiedenen Lebenssachverhalte waren somit überschneidungsfrei, was jedoch – trotz hoher Ausdifferenzierung – nicht zwingend zu mehr Gerechtigkeit führte.

So erhielten bspw. Haushalte mit einer starken Überbelegung (Wohnung zu klein) oder lebensbedrohlichen gesundheitlichen Einschränkungen weniger Punkte als ein wohnungsloser Haushalt. Die dahinterstehende Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs ist jedoch ähnlich, was aber nicht in den Punkten zum Ausdruck kam. Das 'Mehr' an Tatbeständen führte somit nicht zu einem gerechteren System.

Das neue Punktesystem soll diese Schwächen beheben und unterschiedliche Sachverhalte, die gleich dringlich sind, auch gleich bewerten.

### **2.2 Rechtsprechung und Dienstaufsicht**

Die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH), ein Beschluss des Bayerische Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH) sowie ein Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr macht eine Umstellung hinsichtlich der Berücksichtigung der Anwesenheitszeit in München erforderlich.

Die Rechtsprechung des EuGH erachtet Verfahren, in denen Ortsansässige gegenüber Zuziehenden bevorzugt werden, aufgrund der damit verbundenen Diskriminierung unter europarechtlichen Aspekten für unzulässig.

Auch aufgrund der Ausführungen im Beschluss des BayVGH ist die derzeitige Praxis anzupassen.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof führt dazu aus:

„Ungeachtet dessen ist erneut darauf hinzuweisen, dass bei der Aufnahme von Wohnungssuchenden in eine nach Dringlichkeitsstufen und Punkten differenzierende Vormerkdatei (Rangliste) eine wie auch immer geartete „Rückstufung“ von Antragstellern, die erst seit Kurzem in der Landeshauptstadt wohnen, hinter bereits seit Längerem dort ansässige Personen nur darin statthaft ist, wenn dadurch der vom Gesetz- und Verordnungsgeber in Art. 5 Sätze 3, 6 und 7 Halbsatz 2 BayWoBindG i.Vm. § 3 Abs. 3 der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) festgelegte Vorrang des Gesichtspunkts der sozialen Dringlichkeit der Bewerbung als **maßgebliches** Auswahlkriterium bei der Benennung für eine Sozialwohnung im konkreten Einzelfall gewahrt bleibt...“

„Nach § 3 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 DVWoR richtet sich die Dringlichkeit **in erster Linie** nach dem sozialen Gewicht des Wohnungsbedarfs des Bewerbers; (ob und) wie lange der antragstellende Wohnungssuchende schon in der Landeshauptstadt mit einem Hauptwohnsitz gemeldet ist, darf hingegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 DVWoR nur ergänzend berücksichtigt werden...“

„Ein genereller (auch nur faktischer) Ausschluss von gemäß Art. 5 Satz 3 BayWoBindG vorrangig zu berücksichtigenden Personen von der Benennung einer Sozialwohnung durch wie auch immer geartete „Wartezeit-, Rangfolge- oder Anwesenheits-Punktregelungen“ ohne konkrete, die Umstände des Einzelfalls in den Blick nehmende Prüfung und Beurteilung der jeweiligen sozialen Dringlichkeit des Wohnbedarfs im Einzelfall kommt danach nicht in Betracht. Andernfalls würde das „Hilfskriterium“ der Verweil- oder Aufenthaltsdauer entgegen der Intention des Gesetz- und Verordnungsgebers zum Hauptkriterium erhoben, obwohl es lediglich ergänzend, nämlich nur bei ansonsten im Wesentlichen gleicher Bedürftigkeit und Dringlichkeit zum Tragen kommen soll...“

Das Gericht erachtet es somit für unzulässig, dass Wohnungssuchende mit einer geringeren sozialen Dringlichkeit und den entsprechenden Grundpunkten

Wohnungssuchende mit einer höheren sozialen Dringlichkeit aufgrund der längeren Wohndauer in München „überholen“. Die Anwesenheitszeit würde dadurch in vielen Fällen entgegen der Intention des Gesetz- und Verordnungsgebers zum maßgeblichen (Haupt-) Kriterium erhoben.

Die Bestimmung einer Rangfolge aufgrund der Wohndauer in München ist somit nur innerhalb des jeweiligen Dringlichkeitstatbestandes zulässig, also bei Punktegleichstand.

Auf diese Rechtsprechung wurde die Landeshauptstadt München auch per Rundschreiben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hingewiesen.

### **2.3 Wohnungsantrag Online**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 03.11.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08855) wurde das Projekt 'Wohnungsantrag Online' beschlossen. Wohnungssuchende Bürgerinnen und Bürger erhalten künftig die Möglichkeit (neben dem Papierantragsweg), ihren Wohnungsantrag auch online zu stellen. Sie werden dabei benutzerfreundlich und leicht verständlich durch den Antrag geleitet. Darüber hinaus wird die Wohnungssuchende bzw. der Wohnungssuchende vom System darauf hingewiesen, wenn für eine getätigte Angabe Nachweise notwendig sind. Diese können direkt hochgeladen werden. Das Hochladen der Dokumente ist einfach und intuitiv gestaltet und entspricht den gängigen Verfahren. Infoboxen und Hilfeseiten geben Tipps und Hinweise bei Fragen. Zudem wird das Hochladen von Dokumenten auch per Handy durch Abfotografieren unterstützt. Es lässt sich auswerten, dass sich bereits heute über 50 % der SOWON-Nutzer\*innen über Mobilgeräte auf geförderte Wohnungen bewerben. Bestehen dennoch Probleme mit dem Ausfüllen des Online-Antrages, ist eine Beratung und Unterstützung im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration möglich. Auch der mobile Dienst, für eine Hilfe zu Hause, steht zur Verfügung. Durch gezielte Informationsveranstaltungen von unterstützenden Diensten (z. B. Freie Träger) werden auch diese Bereiche befähigt, Hilfe zu leisten. Fehlen notwendige Dokumente, ist es nicht möglich, den Antrag abzusenden. Die auf Seiten der Sachbearbeitung bisher oft zeitaufwendigen Nachforderungen können somit weitestgehend entfallen.

Ziel des Projektes ist es, einen leicht verständlichen, nutzerfreundlichen Online-Wohnungsantrag zu gestalten. Durch gezielte Fragestellungen, in Abhängigkeit von den Eingaben der Wohnungssuchenden bzw. des Wohnungssuchenden, soll bereits die Dringlichkeit ermittelt werden. Das derzeitige Punktesystem ist jedoch zu komplex und ausdifferenziert und damit nicht in einem Online-Antrag abbildbar. Eine Überarbeitung und Vereinfachung ist auch aus diesem Grund zwingend notwendig.



Zu diesem Zweck wurde das im Beschluss „Neuorganisation der Vergabe von geförderten und freifinanzierten Wohnungen“ beschriebene Punktesystem in die Umsetzung mit einbezogen (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13089).

### **3 Darstellung der Änderungen**

#### **3.1 Umsetzungszeitpunkt**

Die Einführung des neuen Punktesystems erfolgt zum Start von 'Wohnungsantrag Online' Ende Juli 2020. Dabei werden die bisherigen Punktetätbestände in die neuen Tatbestände überführt. Alle Haushalte mit einer gültigen Registrierung (rd. 13.000) werden per Brief über die Neuerungen informiert.

#### **3.2 Wesentliche Veränderungen**

##### **3.2.1 Allgemeines**

Bei der Konzeption eines neuen Punktesystems (vgl. Anlage) lag der Fokus vor allem auf einer Vereinfachung der bisherigen Punktetabelle sowie einer Verringerung des Arbeitsaufwands für Ermittlungen und Nachforderungen, was letztlich zu einer Entlastung sowohl der Verwaltung als auch den Wohnungssuchenden führt.

Um die Neugestaltung rechtlich abzusichern, wurde bei der Erarbeitung Wert auf eine enge Einbeziehung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und der Regierung von Oberbayern als vorgesetzte staatliche Aufsichtsbehörde gelegt sowie das Verwaltungsgericht München über das neue Punktesystem informiert.

Das bisherige sehr ausdifferenzierte System mit insgesamt 140 Einzeltatbeständen wird durch eine einfachere Systematik mit insgesamt 54 Tatbeständen ersetzt. Zukünftig können maximal 150 Gesamtpunkte, welche sich aus maximal 120 Grundpunkten und 30 Vorrangpunkten zusammensetzen, erreicht werden. Durch die Reduzierung und Vereinfachung der Einzeltatbestände kommt es häufiger als bisher zu Punktegleichständen. Die dahinterstehenden Lebenssachverhalte sind jedoch unterschiedlich, was wiederum zu einer besseren Mischung der vorzuschlagenden Haushalte führt.

Als neues Merkmal wird die Zielgruppe 'Strukturkomponente' eingeführt. Haushalte, bei denen mindestens ein Haushaltsangehöriger sozialversicherungspflichtig beschäftigt ist oder für den eine positive sozialpädagogische Einschätzung im Rahmen der Wohnperspektive vorliegt, wird dieser Zielgruppe zugeordnet. Die bisherige Zielgruppe der 'städtischen Dienstkräfte' finden sich in der neuen Zielgruppe 'Strukturkomponente' wieder. Im Rahmen der Vergabe werden Haushalte mit diesem Merkmal immer beim Wohnungsvorschlag (5er-Vorschlag) berücksichtigt. Dadurch wird der gesetzlich verankerten 'Strukturkomponente' zukünftig stärker Rechnung getragen und stabile Bewohnerstrukturen geschaffen bzw. erhalten. Die bisherigen Zielgruppen 'akute Wohnungslosigkeit', 'drohende Wohnungslosigkeit' und 'Allgemein Wohnungssuchende' bleiben erhalten. Somit gibt es insgesamt vier verschiedene Zielgruppen.

### **3.2.2 Wohnungslosigkeit**

Als Wohnungslos gilt, wer keinen gültigen Mietvertrag hat (Haupt- oder Untermietvertrag) und nicht bei den Eltern wohnt. Wohnungslose Haushalte erhalten die höchste Grundpunktezahl (120 Punkte).

In der bisherigen Systematik war die Wohnungslosigkeit auf 14 verschiedene Sachverhalte mit zum Teil unterschiedlichen Punkten aufgeteilt (z. B. Therapieeinrichtung, Jugendhilfeeinrichtung, Pension, Notquartier etc.). Die Zusammenfassung zu einem Tatbestand hat den Vorteil, dass die Zielgruppe 'akute Wohnungslosigkeit' besser durchmischt wird und sich dies positiv auf den 5er-Vorschlag und damit auf stabile Bewohnerstrukturen auswirkt.

Bewohnerinnen und Bewohner in folgenden Wohnsituationen gelten künftig als wohnungslos:

- Einrichtung der Wohnungslosenhilfe/Gemeinschaftsunterkunft/dezentralen Unterbringung
- gewerblicher Beherbergungsbetrieb (Wohnungslosenunterbringung)
- bei Freunden, Bekannten oder Verwandten (privates Notquartier)
- Frauenhaus
- Therapeutischen Einrichtung
- Einrichtung der Jugendhilfe
- Strafvollzugsanstalt (Entlassung innerhalb des Registrierzeitraumes)
- wohnungslos auf der Straße

### **3.2.3 Beendigung des Mietverhältnisses**

Bei einer bevorstehenden Beendigung des Mietverhältnisses (z. B. Kündigung, Klage, Räumung etc.) werden im Rahmen der Antragsbearbeitung weitere Fachstellen eingeschaltet.

Die Mietberatung prüft, ob die Beendigung des Mietverhältnisses wirksam ist oder ggf. einer gerichtlichen Klärung bedarf. Die Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt) wird eingebunden, um zu prüfen, ob ein Erhalt der Wohnung möglich ist. Erst wenn feststeht, dass die Wohnung nicht erhalten werden kann, erfolgt die Einwertung mit der höchsten Dringlichkeit.

### **3.2.4 Wohnung zu klein/Wohnung zu groß**

Mittels Vergleich der jetzigen Wohnräume mit den zustehenden Wohnräumen (grundsätzlich ein Raum pro Person) wird festgestellt, ob eine Wohnung zu klein oder zu groß ist. Dabei richtet sich die Dringlichkeit nach der Anzahl der Räume, die ein Haushalt zu wenig oder zu viel hat. Eine Unterscheidung zwischen Räumen über und unter 10 m<sup>2</sup> findet aus Vereinfachungsgründen nicht mehr statt.

So ist eine Wohnung zu klein, wenn dem Haushalt bspw. vier Wohnräume zustehen würden, die derzeitige Wohnung aber nur über drei Wohnräume verfügt. Die höchsten Grundpunkte (120 Punkte) werden ab vier Räumen zu wenig erreicht (z. B. fünf Personen in einer 1-Zimmer-Wohnung).

Eine Wohnung ist zu groß, wenn dem Haushalt bspw. zwei Wohnräume zustehen würden, die derzeitige Wohnung aber über drei Wohnräume verfügt. Sofern diese Wohnung durch das Amt für Wohnen und Migration belegt werden kann, wird dies mit einer hohen Dringlichkeit (110 Punkte) bewertet (Umsetzer im öffentlichen Interesse).

Dadurch wird die Freimachung der bisherigen Wohnung beschleunigt, die im Anschluss mit einem größeren Haushalt wiederbelegt werden kann (Vermeidung von Unterbelegungen).

Durch die neue Logik werden die bisherigen 13 Sachverhalte mit vielen Unterfällen zu vier Sachverhalten zusammengefasst.

### **3.2.5 Wohnung zu teuer**

Eine Wohnung ist zu teuer, wenn das Jobcenter (bei SGB II-Bezug) oder die Sozialbürgerhäuser (bei SGB XII-Bezug) entweder eine Kürzung der Miete angedroht oder bereits vollzogen hat oder wenn eine bestimmte Mietbelastungsquote überschritten wird.

Die bisherige Unterscheidung in 'Leistungskürzung angedroht' und 'Leistungskürzung vollzogen' entfällt. Beide Sachverhalte erhalten künftig die gleiche Dringlichkeit, wodurch die Chancen, bereits vor einer Leistungskürzung eine neue Wohnung zu finden, steigen.

### **3.2.6 Gesundheitliche Gründe**

Unter diesen Tatbestand fallen alle gesundheitlichen Einschränkungen, die in einem Zusammenhang mit der Wohnung stehen. Es gibt insgesamt – wie bisher – drei Abstufungen (A, B und C).

Bei Stufe A handelt es sich um gesundheitliche Beschwerden, die aber noch keine gesundheitliche Gefährdung darstellen (z. B. schwierige Kommunikation/Streit mit dem Vermietenden/hohe Temperaturen im Sommer/Kälte im Winter/erhebliche Lautstärke im Umfeld der Wohnung, z. B. Verkehrslärm, laute Nachbarschaft, Spielplätze, Sportanlagen, Geschäfte/Ärger oder Streitigkeiten mit der Nachbarschaft/wenig Licht, z. B. Baum vor dem Fenster).

Bei Stufe B muss es sich um erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen im täglichen Leben handeln. Dies sind bspw. eine Gehbehinderung in einer Wohnung ohne Lift, die Treppensteigen erschwerlich, aber nicht unmöglich bzw. gefährlich macht/Person im Rollstuhl, die keine Wohnung nach entsprechender DIN-Norm hat, aber die Wohnung verlassen und das Bad nutzen kann.

Bei Stufe C liegt eine kritische oder lebensbedrohliche Situation vor. Beispiele dafür sind: Person im Rollstuhl, die wegen fehlendem Lift oder barrierefreiem Zugang die Wohnung nicht verlassen kann/schwere Herzerkrankung und fehlender Lift/Gefahrenlage in der Wohnung oder Gebäude, die bereits zu entsprechenden Vorfällen geführt hat.

Weitere gesundheitliche Gründe mit höchster Dringlichkeit sind Fälle häuslicher Gewalt sowie gefährdete Jugendliche. Gefährdete Jugendliche sind Jugendliche bzw. junge Erwachsene bis zur Vollendung des 21. Lebensjahres, die in häuslicher Gemeinschaft mit den Eltern oder sonstigen Verwandten leben und sich eine Gefährdung bei einem weiteren Verbleib im häuslichen Zusammenleben ergibt.

Neu im Vergleich zum bisherigen Punktesystem ist die Anhebung der Stufe C-Sachverhalte auf den Punktehöchstwert.

### **3.2.7 Haushaltsgründung/Trennung**

Die Kategorie 'Haushaltsgründung/Trennung' beinhaltet die folgenden Tatbestände:

- **Trennung**  
Vorliegen einer Ehe oder eingetragenen Lebenspartnerschaft, die noch nicht geschieden bzw. nicht aufgehoben ist, deren Scheidung/Aufhebung aber beabsichtigt ist. Die Dringlichkeit ist davon abhängig, ob eine Zuweisung der Wohnung möglich ist und ob Kinder im Haushalt leben.

- **Auszug von Eltern**

Die Dringlichkeit ist abhängig von der Haushaltsgröße, dem Familienstand (z. B. Ehe), einer ggf. notwendigen Zustimmung des Jobcenters für den Umzug und ob Kinder im Haushalt leben.

- **Haushaltsgründung**

Wenn noch nicht alle Haushaltsangehörigen zusammen leben und kein Haushaltsmitglied eine eigene abgeschlossene Wohnung hat. Sind eigene abgeschlossene Wohnung(en) vorhanden, richtet sich die Dringlichkeit nach der Belegung (z. B. Wohnung zu klein).

### **3.2.8 Anwesenheitszeiten**

Gem. Beschluss des BayVGH (vgl. Ziffer 2.2) bemisst sich die Dringlichkeit in erster Linie nach dem sozialen Gewicht des Wohnungsbedarfs (= Grundpunkte). Die Dauer des Hauptwohnsitzes in München darf nur ergänzend berücksichtigt werden. Das 'Überholen' eines Wohnungssuchenden mit einer hohen sozialen Dringlichkeit (Grundpunkte) durch einen Wohnungssuchenden mit einer niedrigeren sozialen Dringlichkeit aufgrund seiner längeren Wohndauer in München, ist unzulässig. Die bisherige Punktevergabe in Abhängigkeit von der Dauer der Anwesenheitszeit muss daher entfallen.

Die Anwesenheitszeit kommt nurmehr bei gleicher Grundpunktezahl im Rahmen der Vergabe zum Tragen. Bei Punktegleichstand erhält derjenige Haushalt den Wohnungsvorschlag, der die längere Anwesenheitszeit nachweist.

Aufgrund der starken Vereinfachung des Punktesystems, wird es häufiger Punktegleichstände bei der Vergabe geben. Es ist daher davon auszugehen, dass die Anwesenheitszeit sehr häufig das ausschlaggebende Kriterium für den Wohnungsvorschlag werden wird.

### **3.2.9 Vorrangpunkte**

Vorrangpunkte erhalten Haushalte, die insbesondere einer der in Art. 5 Satz 3 BayWoBindG genannten Personengruppen angehören. Dies sind Schwangere, Familien und andere Haushalte mit Kindern, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und schwerbehinderte Menschen. Innerhalb dieser Personengruppen haben gem. Art. 5 Satz 3, Halbsatz 2 BayWoBindG Schwangere Vorrang gegenüber den anderen Personengruppen. Das heißt, dass Schwangere nach unserer Systematik bei der Höhe der Vorrangpunkte besonders zu berücksichtigen sind. Neu eingeführt wird zudem eine Differenzierung der Personengruppe ältere Menschen in Personen zwischen 60 und 75 Jahren und Personen ab 75 Jahren.

Bisher haben alle o. g. Personengruppen einen Aufschlag von 10 % auf die jeweiligen Grundpunkte erhalten. In Gesprächen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wurde eine stärkere Berücksichtigung des Vorrangs von Schwangeren im Vergleich zur bisherigen Praxis gefordert. In der neuen Systematik erhalten Schwangere daher 30 zusätzliche Punkte. Ältere Menschen ab 75 Jahren erhalten 25 Vorrangpunkte. Alle anderen Personengruppen erhalten 20 zusätzliche Punkte.

Durch den Wechsel von einem prozentualen zu einem absoluten Aufschlag wird der Zugehörigkeit zu einer der o. g. Personengruppe mehr Gewicht verliehen, wodurch der Forderung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr Rechnung getragen wird.

## **4 Vergabeverfahren**

### **4.1 Gesetzliche Grundlagen**

Das Vergabeverfahren bleibt mit 'Wohnungsantrag Online' nahezu unverändert. Für einen besseren Gesamtüberblick wird nachfolgend das Vergabeverfahren für den sog. 5er-Vorschlag dargestellt, bei dem sich kleinere Änderungen ergeben. Unverändert bleiben Wohnungsvergaben, bei denen eine Direktbelegung möglich ist (z. B. zielgruppenorientierte-EOF (ehem. KomPro B) oder besondere Wohnformen i. S. d. Art. 19 BayWoFG).

Grundlage für die Wohnungsvergabe ist Art. 5 BayWoBindG i.V.m. § 3 DVWoR. Demnach hat die zuständige Stelle (Amt für Wohnen und Migration) bei der Benennung (5er-Vorschlag) gleichermaßen die Dringlichkeit und die Strukturkomponente zu berücksichtigen.

Die Strukturkomponente soll dafür Sorge tragen, dass der Vermietenden bzw. dem Vermietenden möglichst nur Wohnungssuchende vorgeschlagen werden, deren Zuzug einseitige Bewohnerstrukturen weder schafft noch verfestigt. Die Strukturkomponente erlaubt damit eine Abweichung von der Reihenfolge der Dringlichkeit. Diese gesetzliche Anforderung wird bei der Zusammensetzung des 5er-Vorschlages mit Hilfe der Zielgruppen berücksichtigt.

### **4.2 Auswahl von fünf Haushalten (Benennung/5er-Vorschlag)**

Die Auswahl der fünf Haushalte, die der Vermietenden bzw. dem Vermietenden pro Wohnung vorgeschlagen werden, erfolgt in folgenden Schritten:

#### Schritt 1

Einteilung der Haushalte, die sich für eine Wohnung beworben haben, nach Zielgruppen.

#### Schritt 2

Auswahl der dringlichsten Haushalte (Gesamtpunkte) je Zielgruppe. Der 5er-Vorschlag setzt sich demnach wie folgt zusammen:

- 2x dringlichste Haushalte aus der Zielgruppe 'Allgemein Wohnungssuchende'
- 1x dringlichster Haushalt aus der Zielgruppe 'Strukturkomponente' (= sozialversicherungspflichtiges Einkommen oder sozialpädagogische Einschätzung)
- 1x dringlichster Haushalt aus der Zielgruppe 'Wohnungslose'
- 1x dringlichster Haushalt aus der Zielgruppe 'drohend Wohnungslose'

Aufgrund der Mischung des 5er-Vorschlages nach Zielgruppen konkurrieren die Haushalte nur innerhalb ihrer Zielgruppe mit anderen Haushalten.

#### Schritt 3

Bei Punktegleichstand innerhalb der Zielgruppe, wird der Haushalt mit der längsten Anwesenheitszeit in München ausgewählt. Sollte auch dann noch Gleichstand herrschen, entscheidet das Datum der Antragsstellung.

### **4.3 Auswahl eines Haushaltes durch die Vermietende bzw. den Vermietenden**

Aus den fünf vorgeschlagenen Haushalten wählt die Vermietende bzw. der Vermietende einen Haushalt aus. Auswahlkriterien sollten dabei vor allem die Schaffung und Sicherung stabiler Bewohnerstrukturen sein. Nach Auswahl des Haushaltes und Bestätigung durch das Amt für Wohnen und Migration kann der Mietvertrag geschlossen werden.

## **5 Abhängigkeiten des Projekts Wohnungsantrag Online**

Der Start von 'Wohnungsantrag Online' (Release 1) war ursprünglich für den 30.04.2020 geplant. Aufgrund unvorhersehbarer Schwierigkeiten (Personalwechsel, erhöhte Komplexität in der Programmierung) und Verzögerungen aufgrund der Corona-Pandemie musste der Start auf Ende Juli 2020 verschoben werden.

Eine weitere Verschiebung des Starttermins von 'Wohnungsantrag Online' ist aufgrund der Abhängigkeit zum Projekt PSCD (Anbindung des Fachverfahrens WIM an die SAP-Schnittstelle der Stadtkämmerei) nicht möglich. Würde 'Wohnungsantrag Online' später starten, könnte das Projekt PSCD nicht mehr produktiv gesetzt werden. Dies wiederum bedeutet, dass ein manuelles Forderungsmanagement (manuelle Buchungsanordnungen) mit erheblichem und dauerhaftem Personalbedarf

eingeführt werden müsste. Es ist daher von besonderer Wichtigkeit, dass die Beschlussfassung zum 'Neuen Punktesystem' in dieser Sitzung erfolgt.

Um den neuen Starttermin von 'Wohnungsantrag Online' realisieren zu können, musste zudem der ursprünglich geplante Funktionsumfang reduziert werden, was wiederum zu Mehraufwänden in der Sachbearbeitung führt. Den jährlichen Antragssteigerungen sollte mit einer so funktionalen und schlanken Sachbearbeitung als möglich begegnet werden. D. h. ein optimiertes Fachverfahren bindet weniger Personalressource. Um den ursprünglich geplanten Funktionsumfang dennoch herzustellen, ist ein 2. Release notwendig. Dies soll zum 31.12.2020 umgesetzt sein.

Darüber hinaus findet eine Early-Life-Support-Phase statt, um auf mögliche Fehler und Erkenntnisse im Betrieb schnell reagieren zu können. Die Finanzierung des Early-Life-Support und des 2. Release erfolgt aus vorhandenen Projektmitteln.

#### **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

#### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Der\*dem Korreferent\*in des Sozialreferates, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Dem neuen Punktesystem für die Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration wird beauftragt, zukünftige notwendige Anpassungen (z. B. aufgrund gesetzlicher, fachlicher oder gerichtlicher Änderungen) in das Punktesystem einzuarbeiten.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die\*Der Vorsitzende

Die Referentin

Bürgermeister\*in

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

z.K.

### **V. Wv. Sozialreferat**

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

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An das Kommunalreferat**

**An das Personal- und Organisationsreferat, POR-LS-PL**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

**An das Sozialreferat, S-GL-SP**

**An das Sozialreferat, S-III-S/RV**

**An das Sozialreferat, S-III-LR**

**An das Sozialreferat, S-III-WP**

z.K.

Am

I.A.