



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion der CSU mit FREIE  
WÄHLER

Rathaus

Datum: 08.03.2023

### **Überprüfung des Wohnbedarfs – Proaktiv bedarfsgerechte Wohnungen anbieten**

Antrag Nr. 20-26 / A 02992 von Herrrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herr StR Winfried Kaum, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 02.08.2022, eingegangen am 02.08.2022

Az. D-HA II/V1 660-1-0438

Sehr geehrte Damen\* und Herren\*,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Sie beantragen im Bereich des geförderten Wohnraums den tatsächlichen Wohnbedarf regelmäßig zu überprüfen, Änderungen der Wohnungsbelegung verpflichtend anzuzeigen und proaktive Wohnungsangebote zu etablieren.

Der Inhalt des Antrages betrifft deshalb eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 02.08.2022 teile ich Ihnen aber Folgendes mit:

Die Vergabe geförderter Wohnungen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG). Demnach dürfen freie Wohnungen nur an registrierte Haushalte in der Reihenfolge der Dringlichkeit (Punkte) vergeben werden. Für eine Registrierung ist eine Antragstellung notwendig. Im Rahmen der Antragsbearbeitung erfolgt die Prüfung der Antragsvoraussetzungen (Einhaltung der Einkommensgrenzen, Aufenthaltsberechtigung, Haushaltszugehörigkeit, Wohnsitz), die Festlegung der zustehenden Wohnräume (pro Person ein Raum) sowie die Festlegung der Dringlichkeit (Punkte).

Diesen Regelungen unterliegt jede geförderte Wohnung, weshalb derzeit keine gesetzliche Grundlage dafür besteht, Haushalten gezielt freie Wohnungen anzubieten, deren Wohnbedarfe sich geändert haben.

Da der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahren jedoch nicht allein durch Neubau befriedigt werden kann, ist es wichtig auf geänderte Wohnbedarfe zu reagieren. Ziel des Sozialreferates ist es daher, insbesondere unterbelegte Wohnungen wieder einer adäquaten Belegung zuzuführen.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind die folgenden Maßnahmen hervorzuheben.

### **Umsetzer im öffentlichen Interesse**

Möchten Haushalte von einer größeren geförderten Wohnung in eine kleinere Wohnung umziehen, werden diese mit einer hohen Dringlichkeit bewertet (Umsetzer im öffentlichen Interesse). Dabei können auch die geltenden Einkommensgrenzen überschritten werden. Die Haushalte nehmen dann am regulären Wohnungsvergabeprozess über die Wohnungsplattform SOWON (Soziales Wohnen Online) teil und können sich auf Wohnungsangebote bewerben.

### **Wohnungsbörse**

Im freifinanzierten Bereich (ehemals geförderte Wohnungen der GWG und GEWOFAG) wurde im Dezember 2020 eine Wohnungsbörse als Pilot eingeführt. Die Wohnungsbörse ist ein langfristig angelegtes Instrument, um vorhandenen Wohnraum im Bestand besser zu nutzen und die Wohnsituation den Bedürfnissen bestimmter Lebensphasen, zum Beispiel in Bezug auf Größe, Kosten und Barrierefreiheit anzupassen.

Die Ergebnisse der bisher noch manuell durchgeführten Wohnungsbörse sind vielversprechend und werden in einer gesonderten Beschlussvorlage – voraussichtlich im April 2023 – vorgestellt.

Vorab kann ich Ihnen jedoch mitteilen, dass bis Ende 2022 in 33 Fällen ein Wohnungstausch vollzogen werden konnte und damit eine deutlich bessere Flächenausnutzung ermöglicht wurde.

Um den Erfolg zu verstetigen wird die Wohnungsbörse im Laufe des zweiten Halbjahres 2023 digitalisiert. Das Angebot richtet sich dann an Mieter\*innen von freifinanzierten Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und des freien Marktes.

### **Wohnraumüberwachung**

Im Rahmen der Wohnraumüberwachung findet eine regelmäßige Überprüfung statt, ob der geförderte Wohnraum noch ordnungsgemäß belegt ist. Dabei sind Veränderungen der Haushaltsgröße für das Wohnrecht nur relevant, wenn sie die\*den Inhaber\*in des Wohnrechts (i. d. R. Antragsteller\*in) betreffen.

Das öffentlich-rechtliche Wohnrecht besteht für die Dauer der Nutzung. Bei Auszug/Versterben der Wohnungsinhabenden wird geprüft, ob die Wohnberechtigung auf eine der in der Wohnung verbleibenden Personen übertragen werden kann (Sonderrechtsnachfolge oder Prüfung der Erteilung einer nachträglichen Wohnberechtigung). Ist dies nicht der Fall, wird ein

Umsetzungsverfahren in eine der Haushaltsgröße und dem Einkommen entsprechende Wohnung eingeleitet oder ein Verwaltungsverfahren zum Freimachen der Wohnung eröffnet.

Über Änderungen der Haushaltszusammensetzung wird das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, durch einen automatisierten Datenabgleich mit der Einwohnermeldedatei informiert.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass die Intention des Antrages im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten bereits umgesetzt wird. Interessierte Mieter\*innen können sich aktiv um eine neue für ihre geänderten Wohnbedarfe passendere Wohnung, bewerben. Aus dem Kreis der interessierten Haushalte wählt die Stadt München den dringlichsten Haushalt aus. Proaktive Angebote, die gezielt nur einem Haushalt angeboten werden und damit dem Kreis aller berechtigten Haushalte entzogen werden, sind aus rechtlichen Gründen im geförderten Bereich nicht möglich.

Ich hoffe, auf Ihr Anliegen hinreichend eingegangen zu sein. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige Stadträtin