

**Transparentes Verfahren bei der Vergabe von Wohnungen;
Antrag des Frauenplenums Nr. 3 vom 30.04.2020**

Gremium:	Verwaltungssenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	9	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	28.09.2020	Stadt Landshut, den	21.08.2020
Sitzungsnummer:	2	Ersteller:	Mayer, Gerhard

Vormerkung:

Die Vergabe der sozial geförderten Wohnungen in Landshut wird – was die Fragestellung gem. obigem Antrag betrifft - durch Art. 5 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in Bayern (BayWoBindG) geregelt.

Das Amt für Gebäudewirtschaft als zuständige Stelle der Stadt Landshut hat dem Vermieter nach seiner Freimeldung einer Wohnung mindestens fünf wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

Insbesondere schwangere Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, allein stehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und schwerbehinderte Menschen sind vorrangig zu berücksichtigen, schwangere wohnberechtigte Wohnungssuchende haben Vorrang vor den anderen Personengruppen.

Zusätzlich muss im Rahmen einer sog. „Strukturkomponente“ dafür gesorgt werden, dass durch die Benennungen keine einseitigen Bewohnerstrukturen geschaffen oder verfestigt werden.

Die Benennung für eine frei werdende Wohnung in sozialer Förderung hat daher unter Ermittlung der Dringlichkeit der Wohnungssuche sowie unter Berücksichtigung der Strukturkomponente zu erfolgen.

Wir ermitteln die Dringlichkeit der Wohnungssuche für die uns gemeldeten sozial geförderten Wohnungen nach der „Punktliste für die Wohnungsvergabe“. Diese hierfür notwendige Gewichtung der in Art. 5 BayWoBindG genannten Kriterien wurde durch das Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen im Januar 2016 erarbeitet und am 27. Januar 2016 im Verwaltungssenat vorgestellt und beschlossen.

Bei einer Überprüfung der Punktliste im Jahre 2018 wurde eine geringfügige Korrektur vorgenommen, welche so vom Verwaltungssenat in seiner Sitzung am 20. November 2018 beschlossen wurde.

Folgende Faktoren werden in der Punktliste gewichtet:

Alleinerziehende:	6 Punkte
Ältere Personen:	2 Punkte
Schwerbehinderte:	2 Punkte
Frauenhaus:	5 Punkte
Junge Familien:	2 Punkte
Junge Paare:	2 Punkte
Haushalte mit Kindern:	4 Punkte
Schwangere Frauen:	6 Punkte
Verheiratete:	1 Punkt
Mind. 1 Kind:	4 Punkte
Notunterkunft:	3 Punkte

Zusätzlich beschloss der Verwaltungssenat auf seiner Sitzung 20. November 2018 eine stärkere Gewichtung der Strukturkomponente, nachdem mehrere Vermieter im sozialen Wohnungsbau die bisherige Verwaltungspraxis zu nah an die Punkteliste angelehnt sahen.

Im Amt für Gebäudewirtschaft werden die eingehenden Anträge für Wohnberechtigungsscheine auf die obigen Kriterien hin überprüft, und das Ergebnis in eine Liste aller Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigung eingeordnet, wobei natürlich gewisse zusätzliche Kriterien wie beispielsweise Personenzahl oder das Vorliegen von Behinderungen, welche nur den Bezug von Erdgeschosswohnungen oder Liegenschaften mit Fahrstuhl zulassen, mit vermerkt werden.

Die hieraus resultierende Liste ist tagaktuell stets auf dem neuesten Stand, wird bei der Erarbeitung von Belegungsvorschlägen herangezogen und entsprechend modifiziert, sollten Wohnberechtigungsscheininhaber aus der Liste fallen (beispielsweise wenn sie eine Wohnung, für die sie vorgeschlagen wurden, bekommen haben, selbst eine Wohnung gefunden haben oder keinen neuen Wohnberechtigungsschein beantragen) und neue Wohnberechtigungen eingearbeitet werden.

Das Sachgebiet Wohnungsbau und Wohnungswesen wird aber in letzter Zeit immer öfter mit Nachfragen konfrontiert, weswegen die Inhaber der Wohnberechtigungsscheine nicht in adäquater Zeit eine Wohnung angeboten bekommen. Hier müssen nun mehrere Faktoren berücksichtigt werden, durch welche uns eine zufriedenstellende Antwort an die Wohnberechtigungsscheininhaber nicht möglich ist.

Stand 31. Dezember 2019 waren in der Stadt Landshut 1.202 Wohnungen in sozialer Förderung vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass in einem Kalenderjahr maximal 50 Wohnungen hiervon frei werden und eine solche für einen Fall - wie oben dargestellt - auch „passen“ muss. Bei der Vergabe nach Dringlichkeitsliste muss auch berücksichtigt werden, dass in unseren Listen stets ca. 390 Haushalte im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins eingetragen sind (Tendenz steigend), wobei es sich von 1-Personen-Haushalten bis zu 7-Personen-Haushalten handelt. Dementsprechend lange sind die Wartezeiten.

Die Frage, auf welcher „Position“ in der Warteliste sich ein Haushalt befindet, wird von unserer Seite generell nicht beantwortet, da sich dies durch Neubeartragungen und Wegfall von Wohnberechtigungsscheinen stetig ändert, und aus der Position nicht geschlossen werden kann, ob in absehbarer Zeit eine adäquate Wohnung frei wird.

Sollte ein Belegungsvorschlag für eine Wohnung angefertigt werden, liegt die Entscheidung, welcher der fünf vorgeschlagenen Wohnungsbewerber den Mietvertrag erhält, einzig und allein beim Vermieter der Wohnung. Dieser entscheidet selbstständig. Weswegen ein Bewerber nicht berücksichtigt wurde, kann von uns dann nicht beantwortet werden.

Nachdem die Liste Namen und Adressen der anderen Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen enthält, also hohe datenschutzrechtliche Hürden vorliegen, können wir unsere Aufzeichnungen nicht den einzelnen Wohnungssuchenden vorlegen. Dies sorgt zugegebenermaßen nicht für Transparenz, ist aber nicht anders zu bewerkstelligen.

Die Anwendung der Strukturkomponente, welche die Belegungsvorschläge zusätzlich beeinflusst, erfordert eine genaue Nennung der vorliegenden Probleme durch den Vermieter. Seit der stärkeren Gewichtung der Strukturkomponente kamen solche Anfragen bei uns sehr selten vor, was auf wenige Probleme mit den derzeitigen Belegungsvorschlägen schließen lässt.

Wie oben dargestellt, ist es uns nicht möglich, eine bessere Nachvollziehbarkeit bei solch persönlichen Kriterien, wie sie in der Dringlichkeitsliste vorhanden sind, zu erreichen. Der Eindruck der in die Bearbeitung involvierten Mitarbeiter ist jedoch auch andererseits, dass Wohnungssuchende schlichtweg „zu viel erwarten“, obwohl sie von den zuständigen Mitarbeiterinnen immer wieder darauf hingewiesen werden, dass in Landshut sehr lange Wartezeiten für sozial geförderte Wohnungen in Kauf genommen werden müssen. Der hieraus entstehende Unmut der Antragsteller richtet sich sehr oft verbal gegen die Kolleginnen, welche ja keine Möglichkeit haben, Fälle zu beschleunigen oder zurückzustellen. Hier ist gerade in Zeiten der Wohnungsknappheit, vor allem im Bereich der sozial geförderten Wohnungen, auch etwas mehr Verständnis der Antragsteller unseren Mitarbeiterinnen gegenüber gefordert, welche im Amt für Gebäudewirtschaft eine hervorragende Sachbearbeitung dieser komplexen Materie garantieren.

Nachdem gerade bei Wohnungsbewerbern aus der Wittstraße immer wieder Irritationen über die Wohnungsvergabe auftraten, hatten wir bereits im Januar 2020 angeregt, einen Informationstermin in den Räumen der Sammelunterkunft Wittstraße durchzuführen. Die Termingestaltung war bisher jedoch aufgrund der Covid-19-Pandemie sowie deren Folgen noch nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

Vom Bericht des Referenten über die Vorgehensweise bei Wohnungsvergaben und beim Vollzug der Benennungsvorschläge wird Kenntnis genommen.

Anlage: Antrag