

BESCHLUSSVORLAGE V0623/24 öffentlich	Referat	Referat V
	Amt	Amt für Soziales
	Kostenstelle (UA)	4000
	Amtsleiter/in	Nehir, Bettina
	Telefon	3 05-50 100
	Telefax	3 05-50 109
	E-Mail	referat5@ingolstadt.de
Datum	21.08.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	02.10.2024	Vorberatung	
Stadtrat	22.10.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Änderung der Richtlinie zur Vergabe von öffentlich gefördertem Wohnraum
(Referent: Herr Fischer)

Antrag:

Der im Kurzvortrag dargestellten Änderung der Richtlinie zur Vergabe von öffentlich gefördertem Wohnraum wird zugestimmt. Die im Entwurf beigefügte geänderte Richtlinie tritt zum 01.11.2024 in Kraft.

gez.

Isfried Fischer
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Wie mittlerweile alle bayerischen Großstädte wurde auch Ingolstadt durch die Staatsregierung in der Verordnung zur Durchführung des Wohnrechts und des besonderen Städtebaurechts (DVWoR) als **Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf** festgelegt.

Auf die Vergabe von öffentlich gefördertem Wohnraum für Wohnungssuchende in den Einkommensstufen II und III hat dies keinen Einfluss. Mit einem entsprechenden allgemeinen Wohnberechtigungsschein können sich diese Wohnungssuchenden bayernweit direkt bei den Eigentümern geförderter Mietwohnungen – meist Wohnungsbaugesellschaften – um eine freie geförderte Wohnung bewerben. Die Entscheidung, wer die Wohnung erhält, trifft allein der Vermieter.

Für Wohnungssuchende in der Einkommensstufe I gilt in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf das sog. **Benennungsverfahren**. Als Folge davon darf ein Anbieter einer öffentlich geförderten

Wohnung -im Sinn des Art. 1 Satz 1 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG)- diese nur einem Wohnungssuchenden überlassen, der von der zuständigen Stelle benannt worden ist. Zuständige Stelle im Sinne dieser Vorschrift ist der Bereich Wohnungswesen im Amt für Soziales der Stadt Ingolstadt.

Im Rahmen des Benennungsverfahrens hat das Amt für Soziales dem Anbieter mindestens fünf wohnberechtigte Wohnungssuchende zu melden, welche die Voraussetzungen für die Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins nach Art. 4 BayWoBindG für diese Wohnung erfüllen (§ 3 Abs. 2 DVWoR). Die Auswahl, an wen von den benannten Personen die Wohnung vermietet wird, trifft der Eigentümer.

Bisherige Stadtratsbeschlüsse

Zur Umsetzung dieses Verfahrens wurde vom Stadtrat am 14. April 2016 ([V0216/16](#)) eine Richtlinie zur Vergabe von öffentlich gefördertem Wohnraum beschlossen. Diese Richtlinie enthält einen Dringlichkeitskatalog mit Punktwerten zu den unterschiedlichen sozialen Bedingungen.

Die Richtlinie wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 13. Februar 2020 ([V0080/20](#)) ergänzt. Hierbei wurde zusätzlich der Wohnbedarf besonderer Berufsgruppen (Berufe der sozialen und gesundheitlichen Betreuung und der öffentlichen Sicherheit, also in der Gesundheits- und Altenpflege, der Heilerziehungspflege, und im Bereich der Kinderbetreuung und der Polizei) als sehr dringlich in den Katalog aufgenommen.

Rechtsentwicklungen und aktueller Rechtsstand

Seit dem Stadtratsbeschluss aus dem Jahr 2016 hat der bayerische Gesetzgeber die maßgeblichen Vorschriften mehrfach weiterentwickelt. Insbesondere wurde durch das bayerische Integrationsgesetz¹ als weiterer neben der Dringlichkeit des Wohnbedarfs zu berücksichtigender Aspekt die sog. **Strukturkomponente** eingeführt. Danach sollen möglichst nur Wohnungssuchende benannt werden, deren Zuzug einseitige Bewohnerstrukturen weder schafft noch verfestigt (vgl. Art. 5 Satz 5 BayWoBindG).

Mit Beschluss vom 03. Juli 2017 (AZ 12 ZB 17.987²) hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof sich mit sog. „Warte(zeit)-, Rangfolge oder (Anwesenheits-)Punktere Regelungen“ befasst und dabei festgestellt, dass in erster Linie auf die soziale Dringlichkeit des Wohnbedarfs abzustellen ist und die Dauer der Bewerbung (erst) bei Gleichrangigkeit der sozialen Dringlichkeit zum Tragen kommt.

Die Entscheidung macht auch den bisherigen Dringlichkeitskatalog der Stadt Ingolstadt (der auch sog. Anwesenheits- und Wartepunkte beinhaltet) zumindest rechtsunsicher.

In einem späteren Urteil des VG München vom 08. September 2020 (AZ M 12 K 20.1504³) kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass es im Falle eines Mangels an öffentlich geförderten Wohnungen nicht von vornherein unsachgerecht ist, wenn der Landkreis Wohnungssuchende, die außerhalb des Landkreises wohnen, hinter den im Landkreis ansässigen Personen zurückstufte. Aus Sicht der Verwaltung ist dies auch auf kreisfreie Städte übertragbar.

¹ [LT-Drucksache 17/11362](#) (S. 26f)

² <https://openjur.de/u/2283006.html>

³ <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2020-N-41815?hl=true>

Weiterentwicklung des Benennungsverfahrens und des Dringlichkeitskatalogs

Das bisherige Benennungsverfahren und der Dringlichkeitskatalog sollen daher an die geänderten Rechtsvorschriften, die einschlägige Rechtsprechung und auch im Hinblick auf die Erfahrungen in der örtlichen Verwaltungspraxis angepasst werden:

1. Das bisherige Bepunktungssystem wird auf neue Punktwerte umgestellt. Außerdem werden die Bezeichnungen der Dringlichkeitsgruppen neu formuliert, damit bei den Bürgerinnen und Bürgern mehr Klarheit über die Einstufung des Vorgangs besteht (Stufe 1 = sehr dringlich, Stufe 2 = dringlich, Stufe 3 = allgemein)
2. Die Dringlichkeit bestimmt sich nach dem sozialen Gewicht des Wohnungsbedarfs (§ 3 Abs. 3 S. 3 Nr. 1 DVWoR). Dieses ergibt sich für verschiedene Lebenslagen anhand der sozialen Punkte aus dem aktualisierten Dringlichkeitskatalog (s. Anhang).
3. Zusätzlich werden Sonderpunkte für die vom Gesetzgeber in Art. 5 Satz 3 BayWoBindG ausdrücklich genannten besonderen Personengruppen vergeben. Dies sind
 - o Schwangere
 - o Familien, andere Haushalte mit Kindern, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen, schwerbehinderte Menschen.

Hier ist eine Kumulation der Punkte möglich, wenn mehrere Sachverhalte zutreffen. Durch die Sonderpunkte werden diese Personen(gruppen) bei gleicher sozialer Dringlichkeit bevorzugt.

4. Aus den sozialen Punkten aus dem Dringlichkeitskatalog und den Sonderpunkten nach Art. 5 Satz 3 BayWoBindG wird eine Gesamtpunktzahl ermittelt.
5. Als ergänzendes Kriterium entsprechend § 3 Abs. 3 S. 3 Nr. 2 DVWoR wird bei Fällen mit derselben Punktzahl zusätzlich das Kriterium „wohnhaft in Ingolstadt seit“ herangezogen. Eine gesonderte Vergabe von Anwesenheits- und/oder Wartepunkten wie im bisherigen Verfahren findet hingegen nicht mehr statt.
6. Bei Wohnungssuchenden, die ihren bisherigen Wohnsitz nicht in Ingolstadt haben, erfolgt für bis zu drei Jahren eine Rückstufung in die nächst niedrigere Dringlichkeitsgruppe. Hierdurch wird dem Rechtsgedanken aus Art. 15 Abs. 1 Satz 2 Gemeindeordnung Rechnung getragen, dass stadtangehörige gegenüber stadtexternen Bewerbern bei Vorliegen sachlicher Gründe bevorzugt werden dürfen. (vgl. VG München 08.09.2020 M 12 K 20.1504 RdNr 39). Die Regelung gilt jedoch nicht pauschal -bei Vorliegen besonderer Härten des Antragstellers kann hiervon abgesehen werden. Somit kann in dringenden Ausnahmefällen der sozialen Dringlichkeit Vorrang vor der Wartezeitregelung geben werden.
7. Dem gleichzeitig bestehenden gesetzlichen Auftrag, dass durch den Zuzug der benannten Wohnungssuchenden weder einseitige Bewohnerstrukturen geschaffen noch verfestigt werden (sog. **Strukturkomponente**, Art. 5 S. 4 BayWoBindG), wird dadurch Rechnung getragen, dass pro Vorschlag von mindestens fünf Wohnungssuchenden ein Wohnungssuchender benannt wird, der einer „sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit“ nachgeht.

Der sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit werden Beamten- bzw. Soldatenverhältnisse sowie langjährige, weitgehend existenzsichernde selbständige Tätigkeit gleichgestellt. Zusätzlich ist es auch möglich durch eine „positive sozialpädagogische Einschätzung zur Wohnperspektive“ das Kriterium zur Strukturkomponente zu erfüllen.

Aktueller Stand der maßgeblichen Rechtsvorschriften

Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG

Art. 5 Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, Verordnungsermächtigung

¹Das Staatsministerium wird ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte eine frei oder bezugsfertig werdende Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. ²Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten mindestens fünf wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. ³Bei der Benennung sind ungeachtet des Satzes 6 insbesondere schwangere Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, allein stehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und schwerbehinderte Menschen vorrangig zu berücksichtigen; sind schwangere Frauen wohnberechtigte Wohnungssuchende, haben sie Vorrang vor den anderen Personengruppen. ⁴Die zuständige Stelle hat zugleich dafür Sorge zu tragen, dass möglichst nur Wohnungssuchende benannt werden, deren Zuzug einseitige Bewohnerstrukturen weder schafft noch verfestigt (Strukturkomponente). ⁵Bei der Benennung sind jeweils die Dringlichkeit und die Strukturkomponente zu berücksichtigen. ⁶Für die Benennung gilt Art. 3 Abs. 3 sinngemäß; im Übrigen können in der Rechtsverordnung nähere Bestimmungen darüber getroffen werden, nach welchen weiteren Gesichtspunkten die Benennung erfolgen soll.

Durchführungsverordnung Wohnungsrecht – DVWoR

§ 3 Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

- (1) Der Verfügungsberechtigte darf eine frei oder bezugsfertig werdende Wohnung im Sinn des Art. 1 Satz 1 BayWoBindG in den in der **Anlage** genannten Gemeinden (Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf) nur einem Wohnungssuchenden überlassen, der von der zuständigen Stelle benannt worden ist.
- (2) Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten mindestens fünf wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen, bei denen die Voraussetzungen erfüllt sind, die zur Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins nach Art. 4 BayWoBindG für diese Wohnung erforderlich wären; der Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins bedarf es nicht.
- (3) ¹Die zuständige Stelle hat Wohnungssuchende unter Berücksichtigung von Dringlichkeit und Strukturkomponente in einer Art. 5 Satz 5 BayWoBindG entsprechenden Rangfolge zu benennen. ²Bei Gleichrangigkeit entscheidet die Dauer der Bewerbung. ³Die Dringlichkeit bestimmt sich
 1. nach dem sozialen Gewicht des Wohnungsbedarfs und
 2. ergänzend danach, wie lange sich der antragstellende Wohnungssuchende schon in der kreisfreien Gemeinde oder dem Landkreis gewöhnlich aufhält, wo er sich um eine Wohnung bewirbt.⁴Wer als dringlich benannt wurde, eine ihm angebotene Wohnung aber ohne triftigen Grund ausschlägt, verliert für die auf die Ausschlagung folgenden neun Monate den Status der Dringlichkeit. ⁵Dem Wohnungssuchenden sind die Gründe für die Entscheidung nach Satz 4 schriftlich mitzuteilen.
- (4) Bei der Benennung kann von der Rangfolge des Abs. 3 abgewichen werden, um die Voraussetzungen zur Linderung sozialer Hilfebedürftigkeit in dringenden Fällen zu schaffen. ...

**Auszug aus der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 3. Juli 2017
(Rz 12 und 13)**

„Nach § 3 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 DVWoR richtet sich die Dringlichkeit "in erster Linie" nach dem sozialen Gewicht des Wohnungsbedarfs des Bewerbers (vgl. auch Nr. 6.4 Satz 1 der die Beklagte bindenden Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. September 2007 - II C4-4702-003/07, ...; (ob und) wie lange der antragstellende Wohnungssuchende schon in der kreisfreien Gemeinde oder dem Landkreis mit seinem Hauptwohnsitz gemeldet ist, wo er sich um eine Wohnung bemüht, darf hingegen gemäß der ausdrücklichen Regelung in § 3 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 DVWoR (auch weiterhin) nur "ergänzend" berücksichtigt werden ...

Das ergänzende Kriterium der Verweil- oder Aufenthaltsdauer soll lediglich ausschließen, dass ein Bewerber anderen Wohnungssuchenden mit längerer Verweil- oder Aufenthaltsdauer vorgezogen wird, obwohl sein Wohnbedarf nur ein unwesentlich höheres oder gar nur gleiches soziales Gewicht besitzt (vgl. Nr. 6.4 Satz 2 VWoBindR); es darf aber nicht dazu führen, dass Personen, deren Wohnbedarf nach § 3 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 DVWoR erhebliches soziales Gewicht zukommt, entgegen der in Art. 5 Satz 3 u. 6 BayWoBindG i.V.m. § 3 Abs. 3 DVWoR ausdrücklich angeordneten vorrangigen Berücksichtigung des Kriteriums der sozialen Dringlichkeit aufgrund der Nichterfüllung wie auch immer ausgestalteter "Warte(zeit)-, Rangfolge- oder (Anwesenheits-) Punktere Regelungen" ohne konkrete einzelfallbezogene Prüfung und Beurteilung der sozialen Dringlichkeit des Wohnbedarfs von der Benennung für eine Sozialwohnung ausgeschlossen werden. Andernfalls würde das "Hilfskriterium" der Verweil- und 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 (vgl. Nr. 6.4 Satz 2 VWoBindR). Auch § 3 Abs. 3 Satz 2 DVWoR sieht ausdrücklich vor, dass die Dauer der Bewerbung (erst) bei Gleichrangigkeit der sozialen Dringlichkeit der konkurrierenden Wohnbedarfe entscheidet.

