



Franziskanerstr. 8  
81669 München  
Telefon: 089 233-40031  
Telefax: 089 233-989 40031  
Dienstgebäude:  
Franziskanerstr. 8  
Zimmer: 518  
Sachbearbeitung:  
Herr Umgelter  
roland.umgelter@muenchen.de

Ihr Schreiben vom  
24.01.2012

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
10.09.2013

Auskunftersuchen an das Amt für Wohnen und Migration;

Sehr geehrter

Frau Ponnath hat Ihre Bitte um die Beantwortung des Auskunftersuchen nochmals an mich herangetragen. Nachdem mir die Stellungnahmen aller beteiligten Fachbereiche sowie des Amtes für Soziale Sicherung vorliegen, kann ich Ihre Fragen beantworten.

#### Sozialwohnungen:

##### 1. Schufa-Auskunft

Zur Bearbeitung der Registrierungsanträge werden keine Schufa-Auskünfte eingeholt. Wenn ein Haushalt für eine Wohnung vorgeschlagen wird, ist daher im Regelfall nicht bekannt, ob ein negativer Schufaeintrag vorliegt. Dies wäre jedoch grundsätzlich kein Ausschlussgrund für einen Wohnungsvorschlag. Nur in Fällen, die ihre vorige Wohnung wegen Mietschulden verloren haben, kommt ggf. eine sogenannte Mietfähigkeitsprüfung in Frage, um abzuklären, ob die Einhaltung der mietvertraglichen Verpflichtungen, insbesondere der Mietzahlungen, in einer künftigen Wohnung sicher erscheint. Von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde uns mitgeteilt, dass eine negative Schufaauskunft dort nicht automatisch zur Ablehnung von Wohnungssuchenden führt. Der kritische Punkt sei, dass die Frage von den Wohnungssuchenden häufig verneint werde und sich dann herausstelle, dass doch ein solcher Eintrag vorhanden sei. Nicht der Eintrag selbst, sondern die mangelnde Ehrlichkeit vieler Wohnungssuchender sei das eigentliche Problem.

Abgesehen davon können die Verfügungsberechtigten nicht gezwungen werden, mit völlig überschuldeten Haushalten einen Mietvertrag abzuschließen. Wohnungssuchenden mit erheblichen Schulden sollte eine Schuldnerberatung nahegelegt werden, damit sie bei Vorstellungsgesprächen den Wohnungsbaugesellschaften aufzeigen können, wie sie ihr Schuldenproblem in den Griff bekommen und die künftigen Mietzahlungen gewährleisten können.

2. Sperrung für Wohnungsangebote

Die Sperrung für weitere Wohnungsangebote (sog. „Rückstufung“) ist derzeit ausgesetzt, soll aber in absehbarer Zeit wieder aufgenommen werden. Hintergrund für diese Maßnahme ist die Erfahrung, dass eine große Zahl von Wohnungssuchenden (darunter auch vielen Wohnungslosen) etliche Wohnungsangebote ohne triftige Gründe ablehnt oder ignoriert. Dadurch werden andere benachteiligt und das Vergabeverfahren unnötig verzögert.

Für die Rückstufung gelten folgende Regeln: Wer auf zwei Wohnungsangebote gar nicht oder mit einer unberechtigten Ablehnung reagiert, wird für die Dauer von 6 Monaten, längstens bis zum Ablauf der Registrierungsdauer für weitere Wohnungsangebote gesperrt und erhält darüber einen Bescheid. Nach 6 Monaten wird die Sperre automatisch aufgehoben. Endet die Registrierungsdauer innerhalb von 6 Monaten, muss zur erneuten Registrierung ein Wiederholungsantrag gestellt werden; die Sperre wird in diesen Fällen nicht in den neuen Zeitraum übertragen.

Eine Sperre erfolgt nicht, wenn für die Ablehnung triftige Gründe vorgebracht werden. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn einer gehbehinderten Person eine Wohnung angeboten wurde, die in einem oberen Stockwerk liegt und über keinen Aufzug verfügt.

3. Vergabeverfahren

Für geförderte Wohnungen gelten die gesetzlichen Vorschriften. Den Verfügungsberechtigten müssen für jede frei oder bezugsfertig gemeldete Wohnung mindestens 5 Wohnungssuchende benannt, d.h. zur Auswahl vorgeschlagen werden. Einzelvorschläge / Direktbelegungen gibt es nur für Wohnungen, die frei finanziert sind, oder wenn bei deren Förderung oder dem Ankauf von Belegrechten städtische Mittel eingesetzt wurden. Diese Wohnungen werden vorwiegend an wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte vergeben.

4. Auflagen für Neubauprojekte

Ausgehend von den für geförderte Wohnungen registrierten Haushalten wird regelmäßig von der Stadt ein Wohnungsaufteilungsschlüssel ermittelt. Dieser spiegelt quasi den aktuellen Bedarf wieder.

Die Bauträger sind angehalten, den Schlüssel, soweit möglich, im Neubau bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum umzusetzen.

Die Schaffung von Wohnraum für kinderreiche Familien (z.B. ab 7 Personen) wird oftmals über die Zusammenlegung von 2 kleineren Wohnungen realisiert. Dies hat zum Vorteil, dass z.B. bei Auszug von Familienangehörigen eine Wohnung frei wird und damit weiter vergeben werden kann.

### K/P-Schein

1. Voraussetzungen für K/P-Schein

Der Haushalt muss drohend oder akut wohnungslos sein.

Der Haushalt muss im sozialhilferechtlichen Sinne bedürftig sein. Das heißt, er darf über keine eigenen Mittel (Einkommen und Vermögen) verfügen, aus denen die Anmietung einer neuen Wohnung finanziert werden könnte.

2. Zuständigkeit K/P-Schein

Für akut wohnungslose Haushalte (auch im privaten Notquartier) ist die Zentrale

Wohnungslosenhilfe, Fachbereich Wohnen, im Amt für Wohnen und Migration zuständig. Für von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte sind die Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit in den Sozialbürgerhäusern zuständig.

### München Modell Wohnungen:

Die Wohnungsangebote im München Modell Miete richten sich an Wohnungssuchende, die über ein mittleres Einkommen verfügen. Die Bezieher von Transferleistungen nach SGB II / XII gehören daher nicht zu dieser Zielgruppe.

### Pensionen

#### 1. Voraussetzungen für Unterbringung

Die Unterbringung durch die Landeshauptstadt München ist grundsätzlich nachrangig. Die betroffenen Haushalte müssen erst ihre eigenen Anstrengungen nachweisen. Die Unterbringung setzt die Mitwirkung der Haushalte an der Vermeidung und Beendigung voraus und wird grundsätzlich befristet. Es besteht kein Anspruch auf Unterbringung in einer Pension. Anspruchsberechtigte werden in gewerblichen Beherbergungsbetrieben, Notunterkünften, Clearing-Häusern und bei Verbänden untergebracht, die der LH München Kapazitäten zur Verfügung stellen.

Voraussetzung für die Unterbringung ist der Eintritt der Wohnungslosigkeit, d.h., solange noch ein Mietverhältnis vorliegt, erfolgt keine Unterbringung im Notunterbringungssystem.

Die Unterbringung wegen Obdachlosigkeit vorsprechender EU-Bürgerinnen und EU-Bürger erfolgt nach denselben Grundsätzen, die für deutsche Staatsangehörige und Nicht-EU-Bürger gelten.

EU-Bürger müssen grundsätzlich ein Daueraufenthaltsrecht haben.

Die Unterbringung erfolgt grundsätzlich in folgenden Fällen:

- Wenn die Berufung auf Obdachlosigkeit nicht rechtsmissbräuchlich ist.
- Wenn Wohnungslosigkeit auch im Heimatland vorliegt.
- Wenn Wohnungslosigkeit in München eingetreten ist.
- Wenn Selbsthilfepotentiale ausgeschöpft sind.

Eine gesonderte Entscheidung kann ergehen in Zweifels- bzw. Härtefällen, z.B. bei Kranken, Schwangeren, Alleinerziehenden mit Kindern.

#### 2. Verweildauer

Grundsätzlich sollen Familien und Einzelpersonen im Notunterbringungssystem schnellstmöglich wieder in das normale Wohnen integriert werden, es gibt daher keinen Richtwert.

Die Verweildauer beträgt zur Zeit bei Einzelpersonen zu 60 % unter einem Jahr im Unterbringungssystem, nur 11 % bleiben länger als 4 Jahre im System. Kleine Familien (bis 4 Personen) können zu 93 % innerhalb von 2 Jahren wieder in Wohnraum vermittelt werden, größere Familien (ab 5 Personen) sind schwieriger zu vermitteln.

3. Pensionsauswahl / Reservierung

Grundsätzlich gibt es diese Möglichkeit nicht. Die Vermittlung ins Notunterbringungssystem erfolgt jeweils an dem Tag, an dem im Amt für Wohnen und Migration bzw. im Sozialbürgerhaus vorgesprochen wird

4. Psychische Belastungen

Für psychisch besonders belastete und erkrankte Personen wurden und werden unterschiedlichste Konzeptionen und Angebote eingerichtet. Eine enge und stete Vernetzung der verschiedenen Angebote und Konzepte, die das Amt für Wohnen und Migration zusammen mit den Trägern der Wohnungslosenhilfe erarbeitet hat, haben zum Ziel, die Aufenthaltsdauer in Pensionen und Notquartieren so kurz wie möglich zu halten. Dazu gehören u.a. die Verstärkung der Kommunikation und Information zwischen Suchthilfe, Psychiatrie und den Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe, z.B. durch gemeinsam initiierte Konzepte mit unterschiedlichen Betreuungsansätzen für längerfristige Übergangswohnformen (niedrigschwellig und sanktionsarm), die auch für psychisch Auffällige und Kranke mit und ohne weitere Begleiterkrankungen (Alkohol-, Drogensucht, verschiedene körperliche Erkrankungen und Gebrechen etc.) geöffnet sind; z.B. Projekt Suchtberatung (Multiproblemlagen psychisch kranker Menschen) in einer Pension.

Die Ansprechpartnerin im Amt für Wohnen und Migration mit Schwerpunkt Psychiatrie und Sucht baut verbindliche Kooperationsstrukturen mit den Hilfesystemen auf und koordiniert die effektive Zusammenarbeit mit dem RGU, den psychiatrischen Kliniken und Einrichtungen, den Krankenkassen (Finanzierungsmodelle), dem Bezirk Obb..

Einige Maßnahmen möchte ich exemplarisch nennen:

- gemeinsame Empfehlungen an den Stadtrat zur Verbesserung und zum Ausbau von Hilfeangeboten,
- Einrichtung eines Hauses mit 25 Lebensplätzen für Wanderinnen im System, i.d.R. Mit psychischen und suchtbedingten Erkrankungen, die auf dem Wohnungsmarkt keine Chance hätten;
- Übergangs- und Dauereinrichtungen für verschiedene Zielgruppen: z.B. ältere körperlich und psychisch belastete Menschen;
- Verbesserung der psychischen Versorgung für BewohnerInnen von Pensionen durch Vernetzung, Ausbau, Finanzierung der psychiatrischen Praxis in der Pilgersheimerstr., die mit dem bei der Stadt beschäftigten und finanzierten Psychiater besetzt ist;
- Angebot von Krisengesprächen, ärztl. Einschätzungen durch den Psychiater auf Anforderung der betreuenden SozialpädagogInnen etc., u.a. auch wenn für psychisch Erkrankte ein Einzelzimmer notwendig ist;
- Gehstruktur des Psychiaters: Aufsuchend in Pensionen u.a. Einrichtungen

5. Stromverbrauch

In den gewerblichen Beherbergungsbetrieben ist keine Stromeinzelabrechnung vorgesehen, dies ist bereits in den Bettplatzentgelten berücksichtigt.

6. Waschmaschinen

Die Betreiber der gewerblichen Beherbergungsbetriebe stellen den Bewohnern Waschmaschinen und Trockner in ausreichender Anzahl gegen eine geringe Gebühr zur

7. Angemessenheit der Bettplatzentgelte in gewerblichen Beherbergungsbetrieben  
Es gibt keine stadtweite pro Kopf -Pauschalvergütung für Bettplätze in gewerblichen Beherbergungsbetrieben. Die Höhe des jeweiligen Bettplatzentgeltes richtet sich nach Ausstattung und Qualität des jeweiligen Betriebes, i.d.R. sind diese Sätze niedriger.

In der LH München gibt es zur Zeit keine Alternativen zum bestehenden Notunterbringungssystem bei akut Wohnungslosen. Die Landeshauptstadt verfügt durch die Unterbringung in gewerblichen Beherbergungsbetrieben nach wie vor über ein sehr leistungsfähiges und vergleichsweise kostengünstiges Sofortunterbringungssystem, zu dem wirtschaftliche Alternativen (ein Platz im städt. Notquartier verursacht doppelte Kosten im Vergleich zum Platz im Beherbergungsbetrieb) nicht bestehen.

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in München kann zur Zeit nicht davon ausgegangen werden, dass ungenutzter Wohnraum vorhanden ist.

8. Rat an abgewiesene Familien  
Da der LH München zur Zeit nur ein bestimmtes Kontingent an Bettplätzen im Notunterbringungssystem zur Verfügung steht, kann das Amt für Wohnen und Migration unter Ausschöpfung sämtlicher zur Verfügung stehender Bettplätze auch nur an private Notquartiere verweisen. Alternativ hierzu gibt es die Möglichkeit, dass sich abgewiesene Familien auch außerhalb der Stadt München um Wohnraum bzw. Unterbringungsmöglichkeiten bemühen.

#### Unterkünfte:

1. "Umwandlung" von Unterkunftswohnungen in Sozialwohnungen  
Unterkunftswohnungen mit Nutzungsverhältnissen wird es zukünftig nicht mehr geben. Alle entsprechenden Wohnungen werden im Rahmen des münchner facility managements (mfm) an die städtischen Wohnbaugesellschaften übertragen. Der Wohnraum steht dem Personenkreis der drohend und akut Wohnungslosen aber weiter über Belegungsbindungen zur Verfügung.
2. Auswirkungen auf "nicht mietfähige Personen"  
Soweit die Wohnungen nicht mehr der Sozialwohnungsbindung unterliegen, also als freifinanziert gelten, greifen die strengen gesetzlichen Regelungen zur Vergabe von Sozialwohnungen nicht. Allen aktuellen Bewohnern wurden Mietverträge angeboten, unabhängig der Bewertung der Mietfähigkeit im Rahmen eines Vormerkantrages.

#### Sonstiges:

1. Einzelfälle und BSA  
Die BSA kann im Vergabeverfahren für eine Wohnung lediglich begleitend tätig werden. Ihr kommt jedoch eine wichtige Funktion zu, wenn es darum geht, die zuständigen Stellen einzuschalten (Zentrale Wohnungslosenhilfe, Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit) und die wohnungssuchenden Haushalte zu aktivieren und zu unterstützen.

2. Unter 25jährige

Bei Personen, die unter 25 Jahre alt sind, ist grundsätzlich immer zu prüfen, ob der Neubezug einer angemessenen Wohnung notwendig ist oder ob der Antragstellerin/dem Antragsteller zuzumuten ist, weiterhin oder wieder in der elterlichen Wohnung zu leben. Es muss deshalb immer vor Abschluss eines Mietvertrags die Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung beim zuständigen Jobcenter eingeholt werden. Die Zustimmung wird u.a. erteilt, wenn die/der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern verwiesen werden kann. Ein entsprechender Nachweis (z.B. Stellungnahme der BSA, Bescheid über bisherige Leistungen der Jugendhilfe) muss vorgelegt werden.

Wir gehen deshalb davon aus, dass im geschilderten Einzelfall die Nachweise für die Notwendigkeit des Bezugs einer eigenen Wohnung nicht ausreichend waren.

3. Fahrendes Gewerbe:

Bei fahrenden Gewerben wie z.B. Zirkus oder Schaustellern ist eine Regelung erforderlich, um die Ladefähigkeit sicherzustellen.

Rechtslage: Nach den gesetzlichen Vorgaben, u.a. der Erreichbarkeits-Anordnung, muss die/der Leistungsberechtigte ihre/seine Erreichbarkeit sicherstellen. Sie/er muss in der Lage sein, Einladungen des Jobcenters zeitnah wahrzunehmen und an Eingliederungsmaßnahmen (z.B. Gesprächstermine mit möglichen Arbeitgebern, Annahme einer vorgeschlagenen Arbeit) teilzunehmen.

Die Betroffenen können in München wie Wohnungslose verfahren und sich z.B. die Post in Einrichtungen wie die Teestube schicken lassen.

Besteht keine Möglichkeit, Post zu erhalten und so für das Jobcenter erreichbar zu sein, können leider keine Leistungen nach dem SGB II bewilligt werden.

Ich hoffe, Ihre Fragen sind damit vollständig beantwortet.

Das Amt für Wohnen und Migration ist gerne gesprächsbereit, wenn Sie weitere Fragen zu dem Themenbereich haben.

Soweit damit die Erwartung verbunden ist, eine schnellere Wohnungsvermittlung für den betroffenen Personenkreis zu erreichen, ist jedoch Folgendes zu bedenken: Es gibt eine Vielzahl von Interessengruppen, die eine vordringliche Vermittlung ihrer Klienten in dauerhaften Wohnraum erreichen wollen. Die Bevorzugung bestimmter Personengruppen ist in Art. 5 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes geregelt, wonach bei der Benennung für eine frei werdende Wohnung schwangere Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, allein stehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und schwerbehinderte Menschen vorrangig zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus hat der Münchner Stadtrat bestimmt, dass 30% der Wohnungsvergaben an wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte erfolgen müssen. Für junge Erwachsene, die aus einer Wohnform der Jugendhilfe ausziehen müssen und für unbegleitete minderjährige und heranwachsende Flüchtlinge wurden Sonderregelungen geschaffen, um sie möglichst rasch mit Wohnraum zu versorgen. Ansonsten gilt die gesetzliche Regelung, dass die Wohnungssuchenden in der Reihenfolge ihrer sozialen Dringlichkeit zu benennen sind. Die Schaffung immer neuer Ausnahmen für einzelne Interessengruppen würde dieser Vorgabe zuwiderlaufen.

Das Grundproblem ist die Mangelsituation auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Die Versorgungslage im Bereich der geförderten Wohnungen hat sich in den vergangenen Jahren

dramatisch verschlechtert. Der immensen Nachfrage steht eine rückläufige Anzahl von Wohnungsvergaben gegenüber. Vor diesem Hintergrund und angesichts einer Gesamtzahl von über 11.000 registrierten wohnungssuchenden Haushalten wäre eine über die bestehenden Regelungen hinausgehende Bevorzugung weiterer Gruppen nicht zu rechtfertigen. Ein runder Tisch würde gewiss zu einem besseren gegenseitigen Verständnis beitragen, aber an der dargestellten Problematik nichts ändern.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Stummvoll', with a stylized flourish at the end.

Rudolf Stummvoll  
Amtsleitung