

# **Registrier- und Vergaberichtlinie für öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Giessen**

Stand: 27.07.2021



## Inhalt

<b>Präambel .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Registrierung von Wohnungssuchenden .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Evaluation und Anpassung des Verfahrens .....</b>	<b>4</b>
<b>4 Inkrafttreten .....</b>	<b>5</b>
<b>Anlage 1: Definition der Dringlichkeitsstufen und Dringlichkeitslisten .....</b>	<b>6</b>

## Präambel

Die Neuregelung der Registrierung und Vermittlung von Wohnungssuchenden ist ein Teil des Maßnahmenpakets zur Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzepts für die Universitätsstadt Gießen.

Diese Richtlinie dient der Ausführung der Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (SozWohnV) vom 21.10.1994, zuletzt geändert am 25.11.2017 gemäß § 5a Hessisches Wohnungsbindungsgesetz (HWoBindG). Die Stadt Gießen verzichtet hierbei zunächst auf das ihr übertragene Vorschlagsrecht. Voraussetzung ist die Registrierung der Wohnungssuchenden unter Festlegung ihrer Dringlichkeit durch die Stadt Gießen und die Vergabe von Sozialwohnungen durch die Vermieter von öffentlich geförderten Wohnungen (im Folgenden „Vermieter“ genannt) anhand der in dieser Richtlinie festgelegten Vergabekriterien.

## 1 Registrierung von Wohnungssuchenden

Die Registrierung von Wohnungssuchenden erfolgt durch den Fachdienst Wohnen im Amt für soziale Angelegenheiten mit Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 17 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG) samt der Festlegung einer Dringlichkeitsstufe (gemäß § 4 SozWohnV).

Die Vermieter fordern alle Haushalte auf, die bei ihnen eine öffentlich geförderte Wohnung nachfragen, zunächst einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen.

Die Antragsannahme und die Erfassung der dafür benötigten Daten, die Prüfung der Berechtigung, die Festlegung der Dringlichkeitsstufe und die Ausstellung des Wohnberechtigungsscheins erfolgt durch den Fachdienst Wohnen. Auf Grundlage einer gesonderten Vereinbarung kann die Erfassung der Daten und die Antragsannahme zusammen mit der Erfassung des Mietgesuches auch durch den jeweiligen Vermieter erfolgen.



Antragsberechtigt sind Personen gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 HWoFG, wenn sie ihren Hauptwohnsitz seit mindestens einem Jahr in der Stadt Gießen haben. Anträge von Personen mit Hauptwohnsitz in Gießen seit weniger als einem Jahr und außerhalb von Gießen können nur in Ausnahmefällen berücksichtigt werden, wenn eine besondere und langjährige Bindung des Haushalts an die Stadt Gießen oder ein besonderer Bedarf nach einer Wohnung in der Stadt Gießen begründet nachgewiesen werden kann.

Es gibt drei Dringlichkeitsstufen: 1. hohe Dringlichkeit, 2. mittlere Dringlichkeit, 3. niedrige Dringlichkeit.

Ihre Festlegung erfolgt anhand einer Zuordnung des antragstellenden Haushalts in drei Ranglisten zur Lebenslage, Zielgruppenzugehörigkeit und Ortsbindung (Anlage 1, Tabellen 2 bis 4) und der Addition der drei zugeordneten Rangstufen (Anlage 1, Tabelle 1). Grundlage für die Einordnung ist ein schriftlicher Nachweis, der durch den Antragstellenden zu erbringen ist.

## **2 Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen**

Die Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen erfolgt durch den Vermieter. Kommen für eine zu vermietende Wohnung unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen Kriterien wie Wohnungsgröße, Miethöhe, Lage und Ausstattung der Wohnung und deren Passung mit den Bedarfen der Wohnungssuchenden mehrere Haushalte in Frage, so ist der Haushalt mit der höchsten Dringlichkeit vorrangig zu versorgen. Kommen mehrere Haushalte mit derselben Dringlichkeit in Frage, so zählt die Wertung der Lebenslage.

Von dieser Vorgehensweise kann in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn dies in bestimmten Quartieren, Wohnanlagen oder Häusern zur Vermeidung sozial instabiler Bewohnerstrukturen erforderlich ist. Diese Ausnahmefälle sind durch den Vermieter schriftlich zu dokumentieren und im Vorfeld mit dem Fachdienst Wohnen abzustimmen.

Zur operativen Abstimmung der Vermittlung von Wohnraum an Haushalte mit besonderen Vermittlungsschwierigkeiten beruft der Fachdienst Wohnen mindestens zwei Mal im Jahr eine Einzelfallbesprechung (Clearingrunde) mit den Vermietern ein. Die Auswahl der Fälle erfolgt sowohl durch den Fachdienst Wohnen als auch durch die Vermieter. Auf Basis der in diesen Besprechungen gesammelten Erfahrungen sind durch den Fachdienst Wohnen Standards für die Beschreibung und Vermittlung dieser Fälle zu erarbeiten.

Wird eine öffentlich geförderte Wohnung frei, so ist dies gemäß § 4 Abs. 1 HWoBindG sowie § 21 Abs. 3 Satz 1 HWoFG unverzüglich dem Fachdienst Wohnen anzuzeigen. Dafür sind folgende Angaben erforderlich:

- Adresse der Wohnung
- Lage der Wohnung (z.B. 2. OG rechts)
- Name bisheriger Mieter
- Vertragsende/ Datum des Auszugs



Spätestens binnen zwei Wochen nach der Überlassung einer Wohnung hat gemäß § 4 Abs. 6 HWoBindG sowie § 21 Abs. 3 Satz 2 HWoFG durch den Vermieter die Meldung des Mieterwechsels zu erfolgen. Diese enthält folgende Angaben:

- Adresse der Wohnung
- Lage der Wohnung (z.B. 2. OG rechts)
- Name bisheriger Mieter
- Vertragsende/ Datum des Auszugs
- Name neuer Mieter
- Vertragsbeginn/ Datum des Einzugs
- Wohnberechtigungsschein des neuen Mieters im Original

### 3 Evaluation und Anpassung des Verfahrens

Das Verfahren zur Registrierung von Wohnungssuchenden und der Vergabe von Sozialwohnungen wird jährlich durch den Fachdienst Wohnen anhand der im Prozess gewonnenen Daten analysiert und ausgewertet.

Folgende Auswertungen sollen durchgeführt werden:

- Fluktuation: frei gewordene Sozialwohnungen nach Anzahl, Größe, Stadtteil/ Sozialraum, Miethöhe, Wohndauer etc.
- Struktur der wohnungssuchenden Haushalte und Wohnungsnotfälle: ausgestellte Wohnberechtigungsscheine und festgelegte Dringlichkeitsstufen nach Lebenslage, Zielgruppe, Ortsbindung, Haushaltsgröße, Einkommensart, etc.
- Grad der Berücksichtigung der Dringlichkeiten bei der Wohnungsvermittlung: (Wieder-) Vermietete Wohnungen und vermittelte Haushalte nach Anzahl, Dringlichkeitsstufen, Haushaltsgröße, Einkommensart, Ursachen der Wohnungssuche etc.
- Auswertung der begründeten Ausnahmefälle und der Einzelfallbesprechungen

Diese Auswertungen erlauben Aussagen darüber, inwiefern die Wiederbelegung der frei gewordenen Sozialwohnungen durch die Vermieter im Sinne der Stadt Gießen wirksam und erfolgreich ist. Dies wäre der Fall, wenn z.B. der (annähernd) gleiche Anteil von Haushalten mit der Dringlichkeitsstufe 1 hinsichtlich aller Haushalte mit Wohnberechtigungsschein auch bei der Wiederbelegung der frei gewordenen und passenden Sozialwohnungen zu gleichen Anteilen in eine Wohnung vermittelt wurde.

Der Fachdienst Wohnen stellt seine Auswertung der Daten und die daraus abgeleitete Bewertung in einer Koordinierungsrunde für die soziale Wohnraumversorgung zur Diskussion. Aufgabe der Runde ist die Abstimmung auf der strategischen Ebene. Die Runde trifft sich mindestens einmal im Jahr und setzt sich zusammen aus:

- Dem/ der für das Amt für soziale Angelegenheiten zuständige/n Dezernent\*in
- Der Leitung des Amtes für soziale Angelegenheiten



- Den Mitarbeiter\*innen des Fachdienst Wohnen
- Einer/einem Vertreter\*in des Büros für Integration
- Den Vertreter\*innen der sozialen Wohnungsunternehmen, die Sozialwohnungen vermieten
- 2-3 Vertreter\*innen der Liga der freien Wohlfahrtspflege, die von dieser benannt werden
- Einer/ einem Vertreter\*in des Mietervereins

Auf der Grundlage dieser Diskussion trifft der/die zuständige Dezernent\*in eine Entscheidung darüber, ob und inwiefern das bisherige Verfahren modifiziert werden soll, um das Ziel einer transparenten und von Dringlichkeiten geleiteten Wohnungsvergabe zu erreichen.

Darüber hinaus können die aus diesem Prozess gewonnenen Daten und Erkenntnisse eine wichtige Grundlage für eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts bilden.

#### **4 Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am 01.09.2021 in Kraft.

G r a b e – B o l z  
Oberbürgermeisterin



## Anlage 1: Definition der Dringlichkeitsstufen und Dringlichkeitslisten

Tabelle 1: Dringlichkeitsstufen nach Summe der Ränge aus den drei Dringlichkeitslisten

Dringlichkeitsstufe	Bezeichnung	Summe der Ränge aus den drei Dringlichkeitslisten
1	Hohe Dringlichkeit	8 oder weniger Punkte
2	Mittlere Dringlichkeit	9 bis 14 Punkte
3	Niedrige Dringlichkeit	mehr als 14 Punkte

Aus der Kombination der Ränge der drei folgenden Dringlichkeitslisten ergibt sich jeweils die entsprechende Punktzahl, aus der die Dringlichkeitsstufe abgeleitet wird. Bei der Zugehörigkeit zu mehreren Rängen/Gruppen ist die jeweils höherrangige zu nehmen. Wird eine Zugehörigkeit zu mehr als zwei Lebenslagen nachgewiesen, reduziert sich die Punktzahl um 2.

### Dringlichkeitsliste nach Lebenslage

Tabelle 2: Lebenslage

A	Lebenslage	Beispiele
Rang 1	Akut unbewohnbare oder ungeeignete Räumlichkeiten oder akut unbewohnbare Wohnung oder Sanierungs-betroffene	Wohnen <ul style="list-style-type: none"> <li>• in einem Tiefkeller</li> <li>• in einer Wohnung, in der natürliches Licht fehlt</li> <li>• in einem einsturzgefährdeten Gebäude</li> <li>• in einer Wohnung, die durch einen Wohnungsbrand unbewohnbar geworden ist</li> <li>• in einer Wohnung in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet und als Sanierungsbetroffener die Wohnung verlassen müssen</li> </ul>
Rang 2	Wohnungs-/obdachlos	Ein Leben <ul style="list-style-type: none"> <li>• ohne festen Wohnsitz bei Freunden/Bekanntem, auf der Straße und mit ambulanter Betreuung</li> <li>• in (teil)stationären Einrichtungen<sup>1</sup>, (Übergangswohn-) Heimen, Housing-First, dezentrale Heimplätze, Frauenhaus, Klinik etc. bei Freien Trägern der Wohlfahrtspflege</li> <li>• Entzug der Kostenzusage bei stationärer Unterbringung aufgrund des Maßnahmenendes</li> <li>• Von häuslicher Gewalt betroffen und in ambulanter Betreuung</li> </ul>
Rang 3	Von Wohnungslosigkeit bedroht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wenn die Kündigung der bisherigen Wohnung unabwendbar ist</li> </ul>

<sup>1</sup> Wohnen wohnungssuchende Personen z.B. in (teil)stationären Einrichtungen, im Frauenhaus, oder werden sie von einem Sozialen Träger ambulant betreut, so ist dieses durch ein entsprechendes Schreiben des Trägers zu bestätigen.

In diese Kategorie fallen auch Personen, die nach einem Klinikaufenthalt aufgrund mangelnder Barrierefreiheit nicht mehr in ihre alte Wohnung zurückkehren können.



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• wenn ein Räumungsurteil rechtskräftig ist und es keinen gerichtlichen Räumungsschutz mehr gibt</li> <li>• wenn eine Entlassung aus einer Klinik, JVA etc. ansteht (Einrichtung entweder in Gießen oder Person mit Bezug zu Gießen, z.B. Eltern, Geschwister leben in Gießen)</li> </ul>
Rang 4	Aufgrund gravierender gesundheitlicher Einschränkungen ist die derzeitige Wohnung ungeeignet und ein Wohnungswechsel dringend erforderlich	Ärztliches Attest, Bestätigung durch kommunale Behörde liegt vor
Rang 5	Zu enge Wohnverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Wohnung gilt gemäß § 7 Abs. 1 Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG) als überbelegt, wenn pro Person weniger als 9 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen</li> <li>• Die Wohnung ist deutlich zu klein, wenn in ihr mindestens zwei Personen mehr leben, als Wohnräume vorhanden sind</li> </ul>
Rang 6	Familientrennung oder Familienzusammenführung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personen, die nach einer Trennung/Scheidung die eheliche Wohnung verlassen müssen</li> <li>• Personen, die zusammen bei Eltern/Schwiegereltern wohnen und eine eigene Wohnung beziehen möchten</li> <li>• (Ehe)Paare, die noch getrennt wohnen und eine gemeinsame Wohnung suchen</li> </ul>
Rang 7	Wohnung zu teuer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Miete in der jetzigen Wohnung überschreitet die Mietobergrenze (KdU) und es liegt vom Jobcenter eine rechtswirksame Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten vor</li> <li>• Die Wohnkosten (Miete plus Nebenkosten) übersteigen 40% des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens</li> </ul>
Rang 8	Wohnung ist zu groß	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Wohnung ist zu groß<sup>2</sup>, wenn es mehr Wohnräume gibt, als Personen in ihr wohnen oder die zulässige Größe überschritten und diese Wohnung öffentlich gefördert ist.</li> <li>• Die Wohnung ist zu groß, wenn es drei Wohnräume mehr gibt, als Personen dort wohnen (z.B. 2-Personenhaushalt und 5 Räume ohne Küche, Bad, Flur).</li> <li>• Sonstige Gründe, z.B. Personen ab dem 65. Lebensjahr, die ihre jetzige zu große Wohnung aufgeben möchten</li> </ul>

<sup>2</sup> Zu dieser Kategorie gehören „Freimacher“, Bewerber, die eine andere öffentlich geförderte Wohnung freimachen, wenn daran ein wohnungswirtschaftliches und/oder belegungsrelevantes Interesse besteht



Rang 9	Alle übrigen Wohnungssuchenden	
--------	--------------------------------	--

### Dringlichkeitslisten nach der individuellen Situation

Tabelle 3: Zielgruppenzugehörigkeit

<b>B</b>	<b>Zielgruppenzugehörigkeit</b>
Rang 1	Schwangere
Rang 2	Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern
Rang 3	Familien mit minderjährigen Kindern
Rang 4	Schwerbehinderte nach § 2 Abs. 2 SGB IX und Schwerbehinderten Gleichgestellte nach § 2 Abs. 3 SGB IX
Rang 5	Ältere Menschen (ab 60 Jahre)
Rang 6	Alleinstehende Frauen/Männer und Paare ohne Kinder

Tabelle 4: Ortsbindung

<b>C</b>	<b>Ortsbindung</b>
Rang 1	Hauptwohnsitz seit mehr als 15 Jahren in Gießen
Rang 2	Hauptwohnsitz seit mehr als 10 Jahren in Gießen
Rang 3	Hauptwohnsitz seit mehr als 5 Jahren in Gießen
Rang 4	Hauptwohnsitz seit mehr als 1 Jahr in Gießen

