

Richtlinien

der Landeshauptstadt Stuttgart für die Vormerkung von Wohnungssuchenden, die Vermittlung und die Belegung von Wohnungen durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen und die SWSG Vom 11. April 2003 ¹⁾

Bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18 vom 2. Mai 2003

Präambel

Für die Vormerkung von Wohnungssuchenden, die Vermittlung und Belegung von Wohnungen der Stadt, der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) und sonstiger Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht gelten die nachstehenden Richtlinien. Soweit eine besonders begründete Ausnahmesituation es erfordert, kann das Amt für Liegenschaften und Wohnen eine am Einzelfall orientierte abweichende Entscheidung treffen, wenn zumutbare Lösungen sonst nicht in angemessener Zeit zu erreichen sind.

Für die Versorgung von Haushalten, die im Rahmen anstehender Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen der Stadt oder der SWSG oder von Gebäudeabbrüchen umgesetzt werden müssen, gelten besondere Regelungen.

1. Vormerkung von Wohnungssuchenden

Wohnungssuchende sind auf Antrag unter nachstehenden Voraussetzungen für eine Wohnungsvermittlung durch die Stadt vorzumerken:

- 1.1 Die Vermittlung einer geförderten Wohnung (Sozialwohnung) setzt voraus, dass hierfür ein gültiger Wohnberechtigungsschein vorliegt. Im Interesse einer Verbesserung oder Stabilisierung kritischer Bewohnerstrukturen sind Ausnahmen nach den Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) möglich.
- 1.1.2 Die Einkommensgrenze für 1-Personen-Haushalte wird auf 70 % der jeweiligen Einkommensgrenze des Landes für 1- und 2-Personen-Haushalte begrenzt. Diese Regelung gilt für alle neu geförderten Sozialmietwohnungen ab dem Programmjahr 2008.

¹⁾ Zuletzt geändert am 27. Juli 2016 (Amtsblatt Nr. 32/33 vom 11. August 2016)

- 1.2.1 Mit dem Ziel, kritische Bewohnerstrukturen zu verbessern, können auch auswärtige Wohnungssuchende vorgemerkt werden, wenn sie über ein eigenes Einkommen zur Bestreitung des Lebensunterhaltes und der Wohnkosten ohne Inanspruchnahme öffentlicher Kassen oder über einen Arbeitsplatz in Stuttgart verfügen.
- 1.2.2 Ansonsten muss der/die Wohnungsbewerber/in in der Regel seit mindestens drei Jahren in Stuttgart wohnhaft sein. Diesem Personenkreis gleichzusetzen sind wohnungslose, zur eigenständigen Haushaltsführung befähigte Wohnungssuchende, die über den zuständigen Träger eine mindestens dreijährige ununterbrochene Betreuung im Stuttgarter Hilfesystem nachweisen.
- 1.2.3 Die Dreijahresfrist gilt nicht für Wohnungssuchende, die im Rahmen eines übergeordneten Zuweisungsverfahrens der Landeshauptstadt zur Wohnungsversorgung zugewiesen worden sind, wenn die übrigen Voraussetzungen für eine Vormerkung erfüllt sind (z. B. Aussiedler, Asylberechtigte, Kontingentsflüchtlinge etc.).
- 1.2.4 Als Wohnungssuchende im Sinne dieser Richtlinien gelten Familien, Alleinerziehende, Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften nach dem Partnerschaftsgesetz, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften (beide über 25 Jahre) und Alleinstehende über 25 Jahre. Bei Lebensgemeinschaften sowie Alleinstehenden können auch unter 25jährige als Wohnungssuchende gelten, die nachweislich einen dringenden Bedarf haben und diesen nachweislich anderweitig nicht befriedigen können.

Ausnahmen von der Altersgrenze gelten für folgende Gruppen:

- 1.3.1 Wohnungssuchende mit schwerer Behinderung oder Dauererkrankung,
- 1.3.2 alleinstehende Wohnungssuchende, die aus stationären und teilstationären Einrichtungen sowie betreuten Wohnungen in Stuttgart (Maßnahmen nach §§ 16 Abs. 2 SGB II und 67 SGB XII) entlassen werden,
- 1.3.3 alleinstehende Wohnungssuchende nach der Entlassung aus einer erfolgreich abgeschlossenen Langzeittherapie.
- 1.4 Die Vormerkung erfolgt jeweils für die Dauer eines Jahres.
- 1.5 Eine Vormerkung kann trotz Erfüllung der vorstehenden Kriterien abgelehnt oder rückgängig gemacht werden, wenn Antragsteller offensichtlich außerstande sind, einen eigenständigen Haushalt zu führen und/oder so schwerwiegende Verhaltensauffälligkeiten zeigen, dass erhebliche Störungen in einem künftigen Mietverhältnis erwartet werden müssen.

- 1.6 Im Rahmen der Vormerkung werden die für die angestrebte Wohnungsvermittlung erheblichen persönlichen und sonstigen Daten zur bisherigen Wohnsituation, die Gründe für den notwendigen Wohnungswechsel sowie Angaben zur angestrebten und der zu vermittelnden Wohnung gespeichert. Hinsichtlich der Löschung gelten die hierzu besonders festgelegten Regelungen.

2. Mieterauswahl

- 2.1 Das Amt für Liegenschaften und Wohnen vermittelt Wohnungen nach einem Punktesystem (Anlage 2), das die im Vormerkverfahren festgelegte Dringlichkeit sowie die Wartezeit berücksichtigt. Die Dringlichkeit ist nach Kategorien zu gewichten und mit unterschiedlichen Stammunkten auszustatten. Wartezeitpunkte sind progressiv zu staffeln und laufend fortzuschreiben.
- 2.1.1 Bei der Erstellung der Vorschlagslisten zur Bewerberauswahl entscheidet in der Regel die höchste Punktzahl.
- 2.1.2 Dringlichkeitsfälle wie z. B. Schwangerschaftsnotfälle, Zwangsräumungen und sonstige Härtefälle können vom Amt auch unabhängig von der erreichten Punktzahl vermittelt werden.
- 2.2 Die Vermittlung einer Wohnung hat sich an den objektiven Bedürfnissen und der finanziellen Belastbarkeit der Bewerber zu orientieren.
- 2.3 Für die Größenbemessung gelten die Vorgaben gemäß Ziffer 3.4. Bei voraussichtlich längeren Wartezeiten können Übergangslösungen angeboten werden, ohne dass der Bewerber/die Bewerberin die für die endgültige Wohnungsversorgung zuerkannte Dringlichkeit und die angesammelten Wartezeitpunkte verliert.
- 2.4 Im Zuge der Wohnungsvermittlung sind den Vermietern regelmäßig mehrere, nach Punkten bzw. Dringlichkeit ausgewählte Wohnungsbewerber/innen zu benennen. Den Vermietern wird ein Auswahlrecht unter den ersten fünf vorgeschlagenen Bewerber/innen (Fünfer-Vorschlag) eingeräumt. Für Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen erhalten die Vermieter einen Zehner-Vorschlag.

In dringenden Ausnahmefällen kann das Amt abweichend vom o. g. Vorschlagsverfahren entsprechende Einzelvorschläge machen.

- 2.5 Zur Beschleunigung der Wohnungsvergabe kann die SWSG bisher dem Amt noch nicht freigemeldete Wohnungen mit Bewerbern belegen, die ihr vom Amt für gleichwertige Wohnungen bereits benannt wurden, dort aber nicht zum Zuge gekommen sind (Blockvergaben). Zur Aktualisierung der Vormerkdatei sind die Ergebnisse dem Amt unverzüglich mitzuteilen.

- 2.6 Lehnt ein/e Bewerber/in das Angebot einer nach den Belegungsrichtlinien ausreichenden und zumutbaren Wohnung ohne triftigen Grund ab, ist er/sie aus der Vormerkung zu löschen. Eine erneute Vormerkung ist erst wieder nach Ablauf von zwei Jahren möglich. Früher erworbene Wartezeitpunkte werden dabei nicht angerechnet. Das Amt weist im Angebot hierauf besonders hin.
- 2.7 Der/Die Vermieter/-in kann vorgeschlagene Bewerber/innen nur aus wichtigem Grund ablehnen und hat diesen dem/der Bewerber/-in und dem Amt darzulegen.
- 2.8.1 Die SWSG darf in Gebieten der „Sozialen Stadt“ (derzeit: Rot, Fasanenhof, Hallschlag, Giebel und Neugereut) zur Unterstützung der dortigen Sanierungsziele 30 % der nur noch durch Erbbaurechte, aber nicht mehr aufgrund von Fördermitteln gebundenen Wohnungen selbst belegen. Die SWSG hat dies dem Amt jährlich bis zum 31.01. für das jeweils abgelaufene Jahr nachzuweisen. Auf die Eigenbelegungsquote der SWSG nicht angerechnet werden intern Umsetzungen und Freimachungen wegen geplanten Modernisierungen sowie die nachstehenden Sonderregelungen der Ziffer 2.8.2.
- 2.8.2 Die SWSG darf die Neubelegung modernisierter Wohnungen selbst vornehmen. Die durch Förderauflagen vorhandenen Bindungen sind zu beachten. Erforderlichenfalls sind von der SWSG beim Amt Freistellungen zu beantragen.
- 2.9 Nach dem seit 01.01.2002 gültigen WoFG bzw. seit 01.01.2008 nach dem LWoFG, können Mietpreis- und Belegungsbindungen öffentlich geförderter Wohnungen ganz auf andere, vergleichbare Wohnungen übertragen werden, wenn dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient. Freistellungen aus diesen Gründen sind nur möglich, wenn der Bauträger darlegt, dass eine „mittelbare Belegung“ nicht möglich ist.
- 2.10 Die SWSG ist grundsätzlich berechtigt, Neubauwohnungen, die mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten oder Zweckvermögen gefördert wurden, im Wege der "mittelbaren Belegung" selbst zu belegen, sofern beim nicht mehr gebundenen Ersatzwohnraum die durch Förderauflage vorhandenen Bindungen beachtet und dem Amt nachgewiesen werden sowie dieser für Wohnungssuchende aus der Vormerkdatei zur Verfügung steht. Dies gilt nicht für Wohnungen, deren Mieter eine einkommensorientierte Förderung erhalten.

3. Wohnungsauswahl

- 3.1 Wohnungssuchende können grundsätzlich das von ihnen gewünschte Wohngebiet bestimmen. Bei Eingrenzung auf einzelne Wunschgebiete sind Wohnungssuchende im Rahmen der Beratung auf die sich daraus ergebenden Zuteilungsverzögerungen hinzuweisen. Vorrangig vorgemerkten Wohnungssuchenden muss (mit Ausnahme von Tauschbewerbern) zugemutet werden, das gesamte Stadtgebiet zu akzeptieren, soweit im Einzelfall für eingeschränkte Gebietswünsche keine zwingenden Gründe vorgetragen werden.

Führen Gebietseinschränkungen offenkundig zu überdurchschnittlich langen Wartezeiten und ist eine Wohnungsvermittlung aufgrund dieser Einschränkung nicht alsbald zu erwarten; kann die Einschränkung aufgehoben werden, sofern keine schwerwiegenden Gründe dagegen sprechen.

- 3.2 Bei der Belegung von Wohnungen ist auf strukturelle Besonderheiten im Wohngebiet wie auch im Haus zu achten.
- 3.3 Der Anteil von Haushalten, die nicht über eine EU-Staatsangehörigkeit verfügen, darf im Interesse der Integration grundsätzlich nicht mehr als ein Fünftel (20 %) betragen. Ausnahmen sind nur in Fällen der höchsten Dringlichkeitsstufe (Notfälle) möglich. Auf Wunsch des Verfügungsberechtigten können ebenfalls abweichende Quoten festgelegt werden.
- 3.4 Bei Zuteilung einer Wohnung können die im Wohnberechtigungsschein zuerkannten Flächen und die darin angegebene Zimmerzahl unterschritten werden. Im Einzelnen gelten für die Wohnungsvermittlung durch die Stadt Richtgrößen entsprechend der Anlage 1.
- 3.5 Die Richtgrößen (Anlage 1) können unterschritten werden. Rollstuhlfahrern, Blinden oder Wohnungssuchenden mit schweren Behinderungen können größere Wohnungen überlassen werden.
- 3.6 Aus Gründen einer Stabilisierung der Bewohnerstrukturen kann das Amt im Einzelfall Ausnahmen von diesen Richtlinien zulassen.

4. Tauschfälle und Modernisierungsmaßnahmen

4.1 Tauschfälle

Mieter, die von einer größeren, gebundenen Wohnung in eine kleinere Wohnung wechseln, benötigen keinen Wohnberechtigungsschein und werden außerhalb des Punktesystems vorrangig versorgt.

4.2 Modernisierungsmaßnahmen

Dasselbe gilt für Mieter mit allgemeinem Wohnberechtigungsschein, die die Einkommensgrenze nach §§ 12 bzw. 30 Abs. 5 LWoFG einhalten, im Falle modernisierungsbedingter Umzüge. Mieter außerhalb dieser Einkommensgrenzen sind vom Vermieter zu versorgen.

5. Sonderregelung für Stuttgarter Baugenossenschaften

Für Baugenossenschaften, die sich am „Bündnis Wohnen in Stuttgart“ beteiligen, gelten für die Belegung neu erstellter Sozialmietwohnungen die Vormerk- und Belegungsrichtlinien für den gesamten Bindungszeitraum nicht. Stattdessen gilt folgende Regelung:

Baugenossenschaften dürfen neu erstellte Sozialmietwohnungen selbst belegen („Sonderregelung“). Dies gilt sowohl für die Erstbelegung als auch für alle Folgebelegungen. Die Sonderregelung gilt ebenso für den Erwerb von Belegungsrechten bzw. deren Verlängerung.

Voraussetzung ist, dass die Mieter einen Wohnberechtigungsschein A der Landeshauptstadt haben und die Wohnungen die Richtgrößen der Anlage 1 der Vormerk- und Belegungsrichtlinien nicht überschreiten.

Dies gilt auch im Falle der mittelbaren Belegung im Wohnungsbestand der Baugenossenschaften.

Zur Bindungsüberwachung übersenden die Baugenossenschaften dem Amt für Liegenschaften und Wohnen innerhalb einer Woche nach Vertragsabschluss eine Mehrfertigung des Mietvertrages mit dem Wohnberechtigungsschein A.

Die Richtlinien treten zum 1. Mai 2003 in Kraft und gelten für alle Wohnungsvormerkungen und Wohnungsvergaben ab diesem Zeitpunkt.