

Richtlinien
für die Vormerkung von Wohnungssuchenden
sowie die Vermittlung von Wohnungen
durch das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen (ALW)

vom 6. Dezember 2022

Präambel

Die Stadt Freiburg i. Br. führt eine städtische Wohnungssucherdatei. Für die Vormerkung von Wohnungssuchenden sowie deren Vermittlung für Wohnungen der Stadt (die vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen (ALW) verwaltet werden), der Freiburger Stadtbau GmbH sowie der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG, nachstehend einheitlich FSB genannt und sonstiger Wohnungen mit städtischem Benennungsrecht in Wohnungen von Bauträgern und privaten Investorinnen und Investoren gelten die nachfolgenden Richtlinien.

Der Wohnraumbestand der FSB steht nach folgenden Grundsätzen zur Verfügung:

- Alle Wohnungen der FSB, für die ein Benennungsrecht zu Gunsten der Stadt besteht, sind grundsätzlich ausschließlich mit Bewerberinnen und Bewerbern aus der Wohnungssucherdatei inkl. der Tauschbewerberinnen und -bewerber der FSB sowie des ALW zu vermieten.
- Alle übrigen Wohnungen, bei denen die FSB Eigentümerin ist, sind zu 75 % an Bewerberinnen und Bewerber aus der Wohnungssucherdatei inkl. der Tauschbewerberinnen und -bewerber der FSB sowie des ALW zu vermieten.
- Verwaltete und angemietete Wohnungsbestände, die nicht im Eigentum der FSB stehen, stehen nur dann zur Vermietung aus der Wohnungssucherdatei zur Verfügung, wenn damit eine Belegungsbindung zu Gunsten der Stadt verbunden ist.

Der Wohnraumbestand des ALW ist zu 75 % an Bewerberinnen und Bewerber aus der Wohnungssucherdatei inkl. der Tauschbewerberinnen und -bewerber des ALW sowie der FSB zu vermieten.

Soweit eine besonders begründete Ausnahmesituation es erfordert, kann eine am Einzelfall orientierte von den o. g. Grundsätzen abweichende Entscheidung getroffen werden, wenn zumutbare Lösungen sonst nicht in angemessener Zeit zu erreichen sind.

Für die Versorgung von Haushalten, die im Rahmen übergeordneter Interessen (z. B. erforderliche Umzugsketten im Zusammenhang mit Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen, Gebäudeabbrüchen oder Neubau einer Stadtbahnlinie) umgesetzt werden müssen, können ebenfalls abweichende Entscheidungen getroffen werden.

Die Wohnungssucherdatei soll der Wohnversorgung von Haushalten dienen, die sich in einer besonderen Wohnungsnotlage befinden und die nachstehenden Aufnahmevoraussetzungen erfüllen.

Aus der Vormerkung einer/eines Wohnungssuchenden in der Datei kann kein Rechtsanspruch auf eine Wohnversorgung abgeleitet werden. Die Wohnversorgung kann nur im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten erfolgen. Die Entscheidungen über die Bewerberauswahl werden anhand dieser Richtlinien sowie unter allgemeinen wohnungspolitischen Aspekten getroffen, insbesondere unter Berücksichtigung von Dringlichkeit sowie Wartezeit.

Die persönliche Verantwortung der Wohnungssuchenden für ihre Wohnversorgung hat Vorrang vor der ergänzenden Hilfe der Stadt.

Die Aufnahme in die Wohnungssucherdatei erfolgt unter folgenden vom Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. beschlossenen Voraussetzungen:

1. Vormerkung von Wohnungssuchenden

Wohnungssuchende sind auf Antrag unter der Ziffer 1.2 ff aufgeführten Voraussetzungen für eine Wohnungsvermittlung durch die Stadt vorzumerken.

1.1 Definition Wohnungssuchende / Wohnungssuchender

Wohnungssuchende / Wohnungssuchender im Sinne dieser Richtlinie ist, wer sich nicht nur vorübergehend im Bereich der Stadt Freiburg aufhält oder aufhalten will und rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, für sich und seine Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen, und die hierfür erforderliche Wohnung sucht.

Als Wohnungssuchende / Wohnungssuchender im Sinne dieser Richtlinien gelten Familien, Alleinerziehende, Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften nach dem Partnerschaftsgesetz, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Alleinlebende, soweit sie die Anforderungen des Absatzes 1 erfüllen.

Personen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung in Obdachlosenunterkünften untergebracht sind oder bei denen eine Zwangsräumung angeordnet wurde, können zunächst nicht in die Wohnungssucherdatei aufgenommen werden. Für diesen eingeschränkten Personenkreis gibt es ein gesondertes Verfahren (vgl. Ziff. 4).

1.2 Voraussetzungen für eine Aufnahme

Aufgenommen werden grundsätzlich nur sozialwohnungsberechtigte Wohnungssuchende, die über einen gültigen allgemeinen Wohnberechtigungsschein gem. § 15 LWoFG (BW) verfügen und sich in einer Wohnungsnotlage befinden, die sie nicht selbst beseitigen können bzw. nicht selbst verursacht haben (Eine Wohnungsnotlage wäre selbst verursacht z. B. bei fehlender Abwehr einer unberechtigten Kündigung sowie Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages).

1.3 Aufnahmegründe

1.3.1 Persönliche Situation

Eine "schwierige Wohnungslage" im Sinne dieser Richtlinie liegt vor bei:

- bestehender oder drohender Obdachlosigkeit, soweit noch keine Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft erfolgt ist (jeweils durch zuständige kommunale Beratungsstelle nachgewiesen).
- unabwendbarer Kündigung oder Räumungstitel (z. B. Eigenbedarf, wirtschaftliche Verwertung)
- mangelhafter Wohnung (z. B. baurechtlich nicht zulässig, gesundheitsschädlich oder gesundheitlich unzumutbar - hier ist i. d. R. ein Bericht des jeweils zuständigen Landratsamtes / Breisgau Hochschwarzwald, Dez. III, Gesundheit und Versorgung (ehemals Gesundheitsamt) vorzulegen)
- unzureichender Wohnversorgung wegen Familiengründung
- unzureichender Wohnversorgung werdender Mütter und Alleinerziehender
- unzureichende Wohnversorgung nach Scheidung oder Trennung von der Partnerin / vom Partner
- Überbelegung von Wohnungen mit außergewöhnlich beengten Wohnverhältnissen (vgl. Anlage 1)
- unzumutbaren Konflikten in den bisherigen Wohnverhältnissen
- untragbar hohe Mieten (dies ist in der Regel der Fall, wenn die Warmmietbelastung mindestens 40 % des Nettoeinkommens beträgt, oder bei Mietsenkungsverfahren)

Aus wohnungspolitischen Interessen können auch Wohnungssuchende aufgenommen werden, die die Voraussetzungen der Ziffer 1.3.1 nicht erfüllen, wenn Wohnungen unterbelegt sind und durch die Wohnversorgung der Antragstellerin/des Antragstellers dem Wohnungsmarkt in Freiburg i. Br. wieder eine größere Wohnung zur Verfügung steht, die anschließend angemessen belegt wird. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass die freiwerdende Wohnung künftig nicht unterbelegt ist.

1.3.2 Wohndauer / Ortsansässigkeit in Freiburg

Über die Voraussetzungen der Ziffer 1.1 (Definition Wohnungssuchende / Wohnungssuchender) hinaus ist die Wohndauer / Ortsansässigkeit in Freiburg für die Aufnahme in die Wohnungssucherdatei zunächst ohne Bedeutung. Allerdings wird in der Wohnungssucherdatei vermerkt, ob die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen.

Die Erfüllung dieser Voraussetzungen ist jedoch nur bei Wohnungen, die entweder nicht durch das Land Baden-Württemberg auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes gefördert wurden (sozialer Mietwohnungsbau) oder bei denen das Förderprogramm (zukünftig) eine Bevorzugung Ortsansässiger erlaubt, von Bedeutung.

Lediglich in diesem Wohnungsbestand soll bei der Vermietung eine Wohndauer von mindestens zwei Jahren - ununterbrochener Hauptwohnsitz - in Freiburg i.Br. positiv berücksichtigt werden.

Sofern die übrigen Aufnahmevoraussetzungen dieser Richtlinien erfüllt sind, kann innerhalb dieses Wohnungsbestandes ausnahmsweise von der Zweijahresfrist abgesehen werden, wenn:

- Wohnungssuchende zehn Jahre ununterbrochen in Freiburg i. Br. wohnhaft waren und danach nicht länger als zwei Jahre auswärts wohnten.
- Wohnungssuchenden, die zehn Jahre ununterbrochen in Freiburg i. Br. wohnhaft waren, ausbildungsbedingt wegziehen mussten und unmittelbar nach Abschluss der Ausbildung nach Freiburg i. Br. zurückkehren.
- auswärtige Alleinerziehende, die zehn Jahre ununterbrochen in Freiburg i. Br. wohnhaft waren, sofern enge familiäre Beziehungen zu Freiburg i. Br. bestehen (z. B. Eltern der/des Alleinerziehenden wohnen in Freiburg i. Br.) und außergewöhnliche gesundheitliche oder andere persönliche Gründe die Aufnahme rechtfertigen.
- Wohnungssuchenden, die im Rahmen eines übergeordneten Zuweisungsverfahrens der Stadt Freiburg i. Br. zur Wohnungsversorgung zugewiesen worden sind (zum Beispiel Aussiedler, Asylberechtigte, Kontingentflüchtlinge etc.).

- Wohnungssuchenden, die an einer Maßnahme im Rahmen der Wohnungslosenhilfe teilnehmen, die Leistungsgewährung hierfür durch die Stadt Freiburg i. Br. erfolgt und der Gesamtplan ein dauerhaftes Wohnen in Freiburg vorsieht.
- wenn eine Versagung der Aufnahme aus außergewöhnlich gesundheitlichen oder anderen persönlichen Gründen eine soziale und unbillige Härte darstellt.

Die Entscheidung, ob Wohnungssuchende ausnahmsweise aufgenommen werden, liegt im Ermessen des ALW.

Auch bei Vorliegen einer der aufgeführten Ausnahmetatbestände besteht kein Rechtsanspruch auf Aufnahme in die Wohnungssucherdatei.

2. Die Wohnungssucherdatei

Die Prüfung zur Aufnahme in die Wohnungssucherdatei erfolgt in der Regel unter folgenden Voraussetzungen.

Die Aufnahme erfolgt befristet auf maximal ein Jahr. Innerhalb eines Zeitraumes von längstens zwei Monaten nach Ablauf der Frist kann ein Folgeantrag auf Verlängerung gestellt werden.

Eine Streichung aus der Wohnungssucherdatei erfolgt:

- bei Nichtanzeige von Veränderungen der persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, die für die Aufnahme beachtlich waren
- bei vorsätzlichen Falschangaben über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse
- bei Wegfall der Voraussetzungen, die zur Aufnahme in die Wohnungssucherdatei geführt haben
- bei Ablehnung von zwei angemessenen Wohnungsangeboten durch die Wohnungssuchende/den Wohnungssuchenden
- durch Fristablauf, sofern nicht fristgerecht ein Folgeantrag gestellt wurde

Im Rahmen der Vormerkung werden die für die angestrebte Wohnungsvermittlung erheblichen persönlichen und sonstigen Daten zur bisherigen Wohnsituation sowie die Gründe für den notwendigen Wohnungswechsel unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen gespeichert und verarbeitet.

3. Die Bewerberauswahl

Die Bewerberauswahl für die Wohnungen erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung der Dringlichkeit sowie der Wartezeit.

Die Vermittlung einer Wohnung hat sich an den objektiven Bedürfnissen und der finanziellen Belastbarkeit der Bewerberinnen und Bewerber zu orientieren.

Der/dem Wohnungssuchenden soll nur Wohnraum angeboten werden, für dessen Bezug sie/er berechtigt ist (z. B. bei der Größenbemessung). Es sind die bei geförderten Wohnungen geltenden gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

Im Zuge der Wohnungsvermittlung sind in Abstimmung mit den Vermieterinnen und Vermietern in der Regel drei, nach Dringlichkeit und Wartezeit ausgewählte Wohnungssuchende zu benennen. Den Vermieterinnen und Vermietern wird ein Auswahlrecht unter den Vorgeschlagenen eingeräumt.

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

Zur Beschleunigung der Wohnungsvergabe können bisher dem ALW noch nicht freigemeldete Wohnungen mit Bewerberinnen und Bewerbern belegt werden, die bereits für gleichwertige Wohnungen benannt wurden, dort aber nicht zum Zuge gekommen sind (Blockvergaben). Zur Aktualisierung der Wohnungssucherdatei sind die Ergebnisse der Vermittlungsvorschläge unverzüglich dem ALW mitzuteilen.

4. Verfahren für besonderen Personenkreis nach Ziff. 1.1 letzter Absatz

Über Personen, denen zum Zeitpunkt der Antragstellung eine Zwangsräumung angeordnet wurde oder die in einer Obdachlosenunterkunft untergebracht sind, ist im Rahmen eines Fallgesprächs zwischen dem AfS, der FSB und dem ALW unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu klären, ob und inwieweit eine uneingeschränkte Mietfähigkeit gegeben ist.

Sollte dies der Fall sein, erfolgt eine Aufnahme in die Wohnungssucherdatei.

Andernfalls ist eine Unterbringung in einer Sonderwohnform anzustreben.

5. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten zum 07.12.2022 in Kraft.

Gleichzeitig treten die "Richtlinien für die Aufnahme von Wohnungssuchenden in die Wohnungssucherdatei des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Freiburg i. Br. vom 14.12.2011" außer Kraft.

**Anlage zur Richtlinie für die Vormerkung
von Wohnungssuchenden sowie die Ver-
mittlung von Wohnungen durch das Amt
für Liegenschaften und Wohnungswesen
(ALW)**

Eine Aufnahme in die Wohnungssucherdatei wegen Überbelegung von Wohnungen mit außergewöhnlich beengten Wohnverhältnissen ist bei Vorliegen folgenden Sachverhalts möglich:

Regelmäßige Nutzung einer Wohnung durch

- 2 Personen mit einem Zimmer und weniger als 45 qm,
- 3 Personen mit zwei Zimmern und weniger als 65 qm,
- 4 Personen mit drei Zimmern und weniger als 75 qm,
- 5 Personen mit vier Zimmern und weniger als 85 qm,
- 6 Personen mit fünf Zimmern und weniger als 95 qm,
- 7 Personen mit sechs Zimmern und weniger als 105 qm,
- 8 Personen mit sieben Zimmern und weniger als 115 qm,
- 9 Personen mit acht Zimmern und weniger als 125 qm,
- 10 Personen mit neun Zimmern und weniger als 135 qm.

Sollte in der Praxis eine Anpassung der Größen erforderlich werden, ist dies als Geschäft der laufenden Verwaltung ohne weiteren Gemeinderatsbeschluss möglich.