

Universitätsstadt Gießen · Dezernat IV · Postfach 110820 · 35353 Gießen

Herrn Stadtverordneten  
Johannes Rippl

über  
Büro der Stadtverordnetenversammlung

Berliner Platz 1  
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Francesco Arman  
Zimmer-Nr.: S02-011  
Telefon: 0641 306-1013  
Telefax: 0641 306-2001  
E-Mail: francesco.arman@giessen.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
V - Ar/rl - ANF/1138/2022

Ihr Schreiben vom  
17.10.2022

Datum  
6. Dezember 2022

## **Registrier- und Vergaberichtlinien für öffentlich geförderte Wohnungen – Ihre Anfrage gemäß § 28 GO – ANF/1138/2022**

Sehr geehrter Herr Rippl,

Ihre Anfrage wird wie folgt beantwortet:

### **Frage 1:**

„Im April 2022 wurde in einem Zeitungsartikel darüber berichtet, dass der Mieterverein der Auffassung sei, bei der Baugenossenschaft 1894 werde die städtische Registrier- und Vergaberichtlinie für öffentlich geförderte Wohnungen nicht umgesetzt. Hintergrund sei, dass mit dem von der BG angewendeten digitalen Bewerbungs-/ Vermietungsverfahren („Immomio“) eine Umsetzung der städtischen Richtlinie prinzipiell nicht möglich sei.

- a. Wird die Registrier- und Vergaberichtlinie für öffentlich geförderte Wohnungen in Gießen von der BG1894 vollständig umgesetzt bzw. eingehalten?
- b. Werden im Bewerbungsprozess über „Immomio“ die Dringlichkeiten der einzelnen BewerberInnen laut Wohnberechtigungsschein berücksichtigt?
  - I. Wenn ja, zu welchem Zeitpunkt des Bewerbungsprozesses werden diese berücksichtigt?“

### **Antwort:**

Aus Sicht des Magistrats gibt es keinen Grund, die soziale Ausgewogenheit der Vermietungen in Zweifel zu ziehen.

Grundsätzlich werden die Mieter\*innen für die Wohnungen der Baugenossenschaft 1894 aus einem Zusammenspiel des Online-Vermietungsportals Immomio sowie dem persönlichen Miteinander ausgewählt. Immomio übernimmt dabei eine sogenannte und vordefinierte wohnungsbezogene Vorauswahlfunktion (z. B. Relation von Wohnungsgröße

zur Personenanzahl etc.). Bei öffentlich geförderten Wohnungen erfolgt weiterhin die Frage nach einem (vorhandenen) Wohnberechtigungsschein. Aufgrund der Besonderheiten bei der Registrier- und Vergaberichtlinie in Gießen erfolgt die eingehendere Bewertung erst im Anschluss im persönlichen Miteinander.

Im Jahr 2022 gab es bei der Baugenossenschaft 1894 bislang insgesamt 8 Wohnungswechsel im öffentlich geförderten Bereich.

- 2x Dringlichkeitsstufe 2
- 4 x Dringlichkeitsstufe 3
- 1 x Freistellung (in Absprache mit dem Fachdienst Wohnen) für eine Familie aus der Ukraine. Die Familie ist kriegsbedingt nach Deutschland gekommen, war provisorisch bei Bekannten untergebracht und perspektivisch von Obdachlosigkeit / dauerhaftem Unterkunftsaufenthalt bedroht. Die Freistellung erfolgte, da als „nicht Gießener\*innen“ kein Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein bestand.
- 1 x Freistellung (in Absprache mit dem Fachdienst Wohnen) für eine Familienzusammenführung. Hintergrund für diese Freistellung ist die zwingend notwendige Pflege des Vaters durch den Sohn im gleichen Hause.

Darüber hinaus gab einen signifikanten Anteil an Wohnungsvermietungen im frei finanzierten Bereich, bei denen Mieter\*innen gewiss Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein gehabt hätten, aber eine Versorgung ohne diesen erfolgte. Hier sei exemplarisch die Wohnanlage im Hölderlinweg 78 für ältere Menschen genannt.

Ebenfalls hat die Baugenossenschaft 1894 in Stadt und Landkreis in mehreren frei finanzierten Wohnungen weitere Familien mit Wohnraum versorgt, die als ukrainische Kriegsflüchtlinge nach Deutschland gekommen sind und befristet sowie provisorisch bei „Bekanntem“ untergebracht waren.

### **Frage 2:**

„In der Registrier- und Vergaberichtlinie heißt es, dass von dem Vergabeverfahren „in begründeten Ausnahmefällen“ abgewichen werden könne. Weiter heißt es: „diese Ausnahmefälle sind vom Vermieter schriftlich zu dokumentieren und im Vorfeld mit dem Fachdienst Wohnen im Amt für soziale Angelegenheiten abzustimmen.“

- a. Wie viele Ausnahmefälle gab es seit dem Inkrafttreten dieser Richtlinie (bezogen auf alle Vermieter)?
- b. Werden diese Ausnahmefälle vom Fachdienst Wohnen dokumentiert und pro Vermieter ausgewertet?“

### **Antwort:**

Dieser Passus zielt nicht auf die Vergabe einzelner Wohnungen ab, sondern auf Quartiere, Wohnanlagen oder Häuser. Hier gab es in der Vergangenheit zwei Ausnahmen.

Bei der Erstvermietung der neuen Sozialwohnungen in Allendorf wurde vereinbart, dass in Fällen des Quartiersbezugs seitens des Vermieters von der vorrangigen Vergabe nach

Dringlichkeit abgesehen werden kann. Ein Quartiersbezug lag dann vor, wenn durch den Umzug ein langjähriger Mieter-Haushalt in der angrenzenden Wohnbau-Siedlung "Aubach" (Häuser 10, 12, 14, 16 und 18) eine öffentlich geförderte Wohnung frei macht, insbesondere wenn der Haushalt auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen ist. Dieses Vorgehen wird als eine begründete Ausnahme gemäß Punkt 2, Absatz 2 der Richtlinie gewertet. Gleichmaßen kann ein Quartiersbezug auch für weitere Haushalte mit Wohnberechtigungsschein aus dem Sozialraum Allendorf anerkannt werden.

Eine zweite Ausnahme wurde gemacht für den Bezug der Wohnungen Stolzenmorgen, die von der Lebenshilfe im Rahmen eines inklusiven Konzepts vermietet werden.

- Eine inklusive Wohngemeinschaft in einer großen Wohnung mit 10 Zimmern,
- Begleitete Elternschaft in zunächst 5 Wohnungen plus 1 Regiewohnung,
- ca. 20 weiteren Wohnungen für inklusives Wohnen, die an Menschen mit und ohne Behinderungen vermietet werden sollen.

Für den Bezug aller dieser Wohnungen (außer der Regiewohnung) ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich, der auf Antrag und bei Erfüllung der jeweiligen Voraussetzungen im Amt für soziale Angelegenheiten, Fachdienst Wohnen, ausgestellt wird.

Für die folgenden Gruppen wird dabei von der Wohnsitzvorgabe der Registrier- und Vergaberichtlinie für öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Gießen abgesehen:

- Menschen mit und ohne Unterstützungsbedarf, die in die Wohngemeinschaft einziehen,
- Menschen mit Behinderung, die an dem Unterstützungsangebot „begleitete Elternschaft“ oder dem „unterstützten Wohnen“ teilnehmen möchten.

### **Frage 3:**

„Beim Inkrafttreten der Richtlinie wurde die damalige Oberbürgermeisterin zitiert, dass sie davon ausgehe, dass die Wohnbau diese Richtlinie auch auf die freifinanzierten Wohnungen anwendet.

- a. Wird diese Richtlinie auch bei der Vermietung der freifinanzierten Wohnungen der Wohnbau Gießen GmbH angewendet?
  - I. Nach welchen Kriterien werden freifinanzierte Wohnungen der Wohnbau Gießen GmbH vermietet?
  - II. Von wem werden bzw. wurden die Vergabekriterien bestimmt?
  - III. Wann wurden diese Vergabekriterien festgelegt?“

### **Antwort zu Punkt a:**

Da die Richtlinie nur die Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen regelt, kann sie auf die Vergabe von frei finanziertem Wohnraum keine Anwendung finden.

### **Übrige Antwort:**

Die aktuellen Vergabekriterien für freifinanzierte Wohnungen sind in einer Vermietungsrichtlinie beschrieben, die final im September 2022 eingeführt wurde. Insgesamt handelt es sich dabei um einen längerfristigen Prozess der Neustrukturierung und Digitalisierung. Anfang 2021 erfolgte im Rahmen der internen Revision eine Sonderprüfung der Wohnungsvergabe durch den Verband der Süddeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Im Ergebnis gab es eine Vielzahl von Feststellungen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung, Neustrukturierung und Formalisierung.

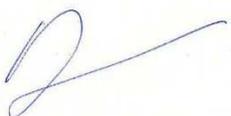
In einem Übergangsprozess bis zur Einführung eines digitalen Interessentenmanagements erfolgte eine funktionale Trennung von Interessentenmanagement und Kundenbetreuung sowie die Einführung von Kriterien wie Wartezeit, Dringlichkeit, Verhältnismäßigkeit, Quartiersentwicklung. Parallel wurde nach einem passenden, digitalen Interessentenmanagement gesucht und die Implementierung vorbereitet.

Anfang 2022 konnte die seit längerem vakante Bereichsleiter-Stelle im Kundenservice wiederbesetzt werden. Im April wurde mit Eröffnung des neuen Kundencenters in der Ludwigstraße 6 auch ein digitales Interessentenmanagement eingeführt. Jeder Wohnungssuchende kann sich online registrieren. Interessenten, die Fragen dazu haben, können sich an das Kundencenter wenden, welches von Montag bis Freitag täglich geöffnet hat. Das Interessentenmanagementsystem ist Grundlage für die Vermietungsleitlinie, die final im September eingeführt wurde. Kriterien für die Wohnungsvergabe sind:

- Freimacher (z.B. Bestandsmieter mit Wunsch, Wohnungsgröße zu reduzieren oder Umzug wegen einer Sanierungsmaßnahme)
- Meldezeitraum (wie lange wartet der Interessent auf die Wohnung)
- Verhältnismäßigkeit (Personenanzahl angemessen zur Zimmeranzahl bzw. Wohnungsgröße)
- Bonität (Miete angemessen zum Einkommen, Forderungen aus ehemaligen Mietverhältnissen).

Freifinanzierte Wohnungen werden auch an WBS-Inhaber vermietet.

Mit freundlichen Grüßen



Francesco Arman  
Ehrenamtlicher Stadtrat

**Verteiler:**

Magistrat

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

CDU-Fraktion

SPD-Fraktion

Fraktion Gießener LINKE

Fraktion Gigg+Volt

FDP-Fraktion

AfD-Fraktion

FW-Fraktion