



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  
Postfach 22 12 53 • 80502 München.....

Per E-Mail

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
29.04.2021

Unser Zeichen  
34-4789-4-2

Bearbeiter  
Herr Ostertag

München  
25.05.2021

Telefon  
089 2192-3346

E-Mail  
Benjamin.Ostertag@stmb.bayern.de

## Diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe

Sehr geehrte

vielen Dank für Ihre erneute Anfrage vom 29.04.2021. Dazu nehmen wir gerne  
Stellung.

Sie schildern unter anderem, dass nach dem Ihrer Eingabe beigefügten Zeitungs-  
artikel im Würmtal vorrangig Wohnungen nach der Dauer des Hauptwohnsitzes  
etc. vergeben werden. Somit bestehe aus Ihrer Sicht ein unzulässiger Bonus für  
Alteingesessene.

Zur Beantwortung Ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass bei der Vergabe  
von kommunalen Wohnungen zwei verschiedene Konstellationen zu unterschei-  
den sind:

Unser Geschäftsbereich ist betroffen, soweit es um sozial gebundenen Wohnraum geht. Hierbei handelt es sich meist um Wohnraum, welcher von Wohnungsunternehmen – auch von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften – errichtet wurde. Hierfür erhält der Bauherr zur Realisierung seines Bauvorhabens Fördermittel bzw. zinsgünstige Darlehen. Im Gegenzug unterliegen solche Wohnungen für einen bestimmten Zeitraum gewissen Bindungen.

Der Verfügungsberechtigte darf solche Wohnungen nach den dafür einschlägigen Regelungen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes bzw. des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes im Regelfall nur an Personen vergeben, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (Diese sind unter folgendem Link veröffentlicht: [https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDVWoR-ANL\\_1](https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDVWoR-ANL_1)) hingegen kommt das Benennungsverfahren zur Anwendung. In solchen Gebieten hat die zuständige Behörde (meist Kreisverwaltungsbehörde) mindestens fünf Wohnungsuchende unter anderem nach der sozialen Dringlichkeit für eine Wohnung vorzuschlagen. In diesem Zusammenhang darf das Kriterium der Dauer der Ortszugehörigkeit, wie Sie richtig ausführen, nicht als ausschließliches Kriterium, sondern nur ergänzend herangezogen werden. Dies trägt der Ihnen bekannten Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs Rechnung und verhindert den sogenannten „Bonus für Alteingesessene“.

Wie uns das für kommunalrechtliche Angelegenheiten zuständige Bayerische Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration ergänzend bestätigt hat, kann zum anderen eine Gemeinde bzw. deren kommunale Wohnungsbaugesellschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben ebenso Wohnungen vermieten. Solche Wohnungen wurden von den Gemeinden zum Teil freifinanziert, d. h. ohne Fördermittel aus der allgemeinen Wohnraumförderung gebaut bzw. gekauft. In der Folge unterliegen diese keiner Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz oder dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz.

Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist nach Art. 106 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung (BV) Aufgabe des Staates und der Gemeinden. Die Verfassung benennt darüber hinaus in Art. 83 Abs. 1 Halbsatz 5 BV auch den Wohnungsbau als Angelegenheit, die in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden fällt. Dabei handelt es sich um eine freiwillige Aufgabe der Gemeinden. Es ist für

eine Gemeinde daher anerkanntermaßen möglich, zur Versorgung der Gemeindeangehörigen mit angemessenem Wohnraum freifinanzierte Wohnungen zu errichten und diese an einkommensschwache Gemeindeangehörige zu vermieten.

Laut dem Internetauftritt der von Ihnen genannten Gemeinden Gräfelfing, Planegg und Neuried handelt es sich in diesen Gemeinden um freifinanzierte Wohnungen. Da diese in der Folge keinen Bindungen unterliegen, können die Gemeinden die Vergabe der Wohnungen und die Gewichtung der Vergabekriterien in eigener Zuständigkeit bestimmen und insoweit auch die Dauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Rahm  
Ltd. Ministerialrat