Richtlinien zur Vergabe von Gemeindewohnungen in Neubiberg

Der Gemeinderat hat die nachstehenden Richtlinien zur Vergabe der Gemeindewohnungen in der Sitzung vom 30.07.2018 beschlossen und letztmals in der Sitzung am 28.04.2025 geändert.

1.) Präambel Transparente Wohnraumvergabe

In der Gemeinde Neubiberg, wie in vielen anderen bayerischen Städten und Gemeinden, insbesondere denen im Großraum München, steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sehr viel stärker als das Angebot.
Um diesen Mangel zu entschärfen, hat sich der Gemeinderat entschieden, im Rahmen seiner Neubiberger Wohnungsbauoffensive, mit Hilfe weiterer Projekte die Zahl öffentlicher Wohnungen zu erhöhen.
So plant die Gemeinde Neubiberg bis 2020 mehrere Wohnbauprojekte in Kooperation mit Dritten zu realisieren.

2.) Zielgruppen

Generell möchte die Gemeinde Neubiberg bei der Erstellung und Vergabe der Wohnungen insbesondere folgende Zielgruppen ansprechen:

1. Personen mit niedrigen/mittleren Einkommen (z. B. Alleinerziehende, junge Familien, etc.)
2. Personen mit besonderen ortsbezogenen Merkmalen (z. B. Ehrenamt in der Gemeinde, Mitarbeiter/innen der sozialen Einrichtungen, Mitarbeiter/innen der Gemeindeverwaltung)
3. Härtefälle

3.) Vergabekriterien

Die Antragstellung zum Bezug einer gemeindlichen Wohnung steht prinzipiell jedem Interessenten offen. Für das nachfolgende Vergabeverfahren werden aber nur Anträge berücksichtigt, bei denen nachstehende Vergabekriterien nicht verletzt werden.
Nicht zu verletzende Vergabekriterien:

- **Wohnungsgröße**
  Die Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer oder Wohnfläche) ist davon abhängig, wie viele Personen in der Familie* des/der Bewerbers/in leben. Die maximal angemessene Wohnungsgröße wird wie folgt festgelegt:

Wohnungstyp	Familiengröße	Wohnfläche, ca.
Ein-Zimmer-Wohnung	eine Person	40 m²
Zwei-Zimmer-Wohnung	eine Person	50 m²
Zwei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	55 m²
Drei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	65 m²
Drei-Zimmer-Wohnung	drei oder vier Personen	75 m²
Vier-Zimmer-Wohnung	vier Personen	90 m²
Für jeden weiteren Familienangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 qm mehr betragen.		

- **Immobilienbesitz/Vermögen**
  Der/ die Bewerber/in und dessen/deren Partner/in dürfen grundsätzlich über kein geeignetes Wohneigentum, baureifes Grundstück, Nießbaurecht bzw. Wohnrecht oder Wohneigentum von Dritten oder insoweit vergleichbares Vermögen im Umkreis von 25 Kilometern verfügen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Eltern oder Kinder des/der Bewerbers/in oder des/der Partners/in kein über den Eigenbedarf hinaus und für den/die Bewerber/in und dessen Partner bereits genutztes, geeignetes Wohneigentum in Neubiberg oder im Umkreis von 25 Kilometern verfügen sollen.

* Familie: Die neue Rechtsprechung des BVerfG stellt stark auf den sozialen Tatbestand ab: „Art. 6 I GG schützt die Familie als Gemeinschaft von Eltern und Kindern. Dabei ist nicht maßgeblich, ob die Kinder von den Eltern abstammen und ob sie ehelich oder nichtehelich geboren wurden. Familie ist die tatsächliche Lebens- und Erziehungsgemeinschaft zwischen Kindern und Eltern, die für diese Verantwortung tragen."

Zusätzliche Voraussetzung für Interessenten von nicht geförderten Wohnungen***:

- **Kein Bezug von staatlichen Transferleistungen****

  **Im Rahmen der Richtlinien zur Vergabe von Gemeindewohnungen in Neubiberg sind unter dem Terminus staatliche Transferleistungen Leistungen im Sinne des SGB II, Grundsicherung für Arbeitssuchende und SGB XII, Aufgaben der Sozialhilfe zu verstehen.

Weitere zusätzliche Voraussetzung für die Interessenten der Wohnanlagen Floriansanger 1, Floriansanger 2 und Schönswetterstrasse 20 a sowie von 2 Kontingentwohnungen in der Wohnanlage an der Äußeren Hauptstraße:

- **Aktives Mitglied bei der Feuerwehr**

Weitere zusätzliche Voraussetzung für die Interessenten der frei finanzierten Wohnungen der Wohnanlage an der Äußere Hauptstraße, d.h. der 26 Kontingentwohnungen für die Gemeindemitarbeiter bzw. Träger sozialer Einrichtungen, deren Mitarbeiter in Neubiberg beschäftigt sind:

- **Bestehen eines Beschäftigungsverhältnisses in der Gemeindeverwaltung Neubiberg bzw. bei sozialen Trägern von Kinderbetreuungs- bzw. Altenpflegeeinrichtungen mit Beschäftigung im Gemeindegebiet Neubiberg**

Weitere zusätzliche Voraussetzungen gelten für die Interessenten der noch zu bauenden Seniorenwohnanlage:

- **Alter:** **mindestens 65 Jahre**
- **Ortszugehörigkeit** **mindestens 10 Jahre**

Für die Wohnanlage an der Äußeren Hauptstraße gilt zum Punkt Wohnungsgröße abweichend folgende Regelung:

Bsp.: Eine 3-köpfige Familie darf sich maximal für eine Drei-Zimmer Wohnung des Wohnungstyps BML 1, 5 oder 6 bewerben. Eine Bewerbung für eine Maisonette Wohnung ist somit ausgeschlossen. Eine Bewerbung für eine kleinere Wohnung wäre möglich.

Wohnungstyp	Familiengröße	Wohnungstyp BML
Zwei-Zimmer-Wohnung	eine Person	2,3,4
Zwei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	2,3,4
Drei-Zimmer-Wohnung	zwei Personen	1,6
Drei-Zimmer-Wohnung	drei oder vier Personen	1,5,6
Vier-Zimmer-Wohnung	vier Personen	Maisonette

Zusätzliche Voraussetzungen für geförderte Wohnungen:

Positive Antragsbescheide entsprechend den Förderbestimmungen der jeweiligen Wohnanlage/des jeweiligen Wohnungstyps: positiver Vormerkungsbescheid, allgemeiner Wohnberechtigungsschein, etc.

4.) Allgemeines Vergabemodell:

Die Gemeinde Neubiberg orientiert sich bei Vergabe der gemeindlichen Wohnungen an folgendem allgemeinem Vergabemodell mit nachstehenden Kriterien und deren Bepunktung:

Einkommensgrenzen

	20	15	10	0	-10	-15	-20
Single	29.700	35.900	42.100	47.000	59.400	71.800	> 71.800
2-P	45.300	51.700	58.200	64.600	77.000	89.400	> 89.400
3-P	56.600	63.400	70.100	77.000	89.400	101.800	> 101.800
4-P	68.100	75.000	82.000	88.800	101.100	113.500	> 113.500
5-P	79.700	86.800	93.800	100.900	113.300	125.700	> 125.700
zusätzliche	10.200	10.900	11.500	12.100	13.400	14.600	> 14.600

Abhängig von der im Haushalt lebenden Personen und des zu versteuernden Einkommens sowie eventuell bezogener Unterhaltsleistungen aller im Haushalt lebenden Personen werden Plus- bzw. Minuspunkte vergeben.

Bsp.: ein 2- Personen Haushalt mit einem zu versteuernden Einkommen dieses Haushalts von gesamt 40.000 € p.a. würde 20 Punkte erhalten.

Beschäftigte in der Gemeindeverwaltung bzw. Beschäftigte einer Neubiberger sozialen Einrichtung

- Neubeginn: 5 Punkte
- unbefristeter Vertrag nach Ablauf der Probezeit: 5 Punkte zusätzlich
- jedes volle Beschäftigungsjahr: 1 Punkt zusätzlich
  maximal: 20 Punkte

Kinder

- Kinderzuschuss für den Erziehungsberechtigten mit Sorgerecht ab dem 3. Schwangerschaftsmonat bis zum 25. Lebensjahr (wohnhaft bei Erz.Ber.) für jedes Kind
  maximal: 20 Punkte — 5 Punkte

Pflegende Angehörige im Haushalt

- Bei Nachweis eines Pflegegrads für die in der Haushaltsgemeinschaft lebende pflegebedürftige Person — 10 Punkte

Behinderung

- Mobilität; Behinderung > 50 % — 10 Punkte

Ehrenamt

- Träger der Bayerischen Ehrenamtskarte und aktive ehrenamtliche Tätigkeit — 15 Punkte

Ortzugehörigkeit/Hauptwohnsitz

- ab 7 Jahren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Neubiberg — 1 Punkt
  pro weiterem Jahr — 1 Punkt
  max. 20 Punkte

Wohnraumtausch

- innerhalb der Gemeinde, wenn dadurch die frei werdende Wohnung im Rahmen der Transparenten Wohnraumvergabe vergeben werden kann — 5 Punkte

Gemeindlicher Einsatzdienst Feuerwehr — 5 Punkte

Für die Wohnungen im Floriansanger 1, im Floriansanger 2, der Schönswetterstrasse 20 a, sowie für die 2 Kontingentwohnungen in der Wohnanlage „ Äußere Hauptstrasse" zusätzlich:

- Votum des Kommandanten der jeweiligen Feuerwehr 20 Punkte

5.) Antragsverfahren

Geförderte Wohnungen:

Der Wohnungsinteressent stellt beim zuständigen Landratsamt einen Vormerkungsantrag und/oder einen Antrag für einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein und/oder er stellt bei der Gemeinde einen Antrag für eine vom Landratsamt geförderte Wohnung.

Für die Sozialwohnungen im ersten Förderweg und für Wohnungen der EOF-Gruppe 1 hat das Landratsamt ein Benennungsrecht. Es schlägt ca. 5 in Frage kommende Bewerber vor. Sollten mehrere Bewohner Neubibergs unter den vorgeschlagenen sein, müssen zur Bestimmung der Rangfolge nach der Transparenten Wohnraumvergabe die Vorgeschlagenen das Formular der Gemeinde ausfüllen und die erforderlichen Nachweise einreichen. Nur nach Erhalt der erforderlichen Unterlagen kann eine Punktebewertung erfolgen. Allerdings wird hier keine Einkommensbepunktung vorgenommen. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält den Vorzug.

Über freie sonstige geförderte Wohnungen wird auf der Homepage der Gemeinde Neubiberg (Rubrik: geförderte Wohnungen) informiert. Für Wohnungen der EOF-Gruppe 2 und 3 ermittelt die Gemeindeverwaltung ebenfalls eine Reihenfolge gemäß erreichter Punktzahl unter Zuhilfenahme des Vergabemodells (ohne Einkommenskriterien). Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält die Wohnung. Bei Punktegleichheit entscheidet das niedrigere Einkommen.

Bei der Erstvergabe der mit dem Landkreisfördermodell geförderten Wohnungen erfolgt die Wohnungsvergabe in folgenden Schritten: Wohnungsamt prüft Bewerbung. Das Benehmen mit der Gemeinde wird eingeholt. Belegungsvorschlag wird dem Sozialausschuss des Landkreises München zur Entscheidung vorgelegt. Beschluss des Sozialausschusses des Landkreises wird der Gemeinde vorgelegt und Zustimmung eingeholt.

Frei Finanzierte Wohnungen:

Die Ausschreibung über eine freie Wohnung erfolgt auf der Website der Gemeinde Neubiberg. Innerhalb einer angemessenen Frist können sich Interessierte bewerben. Hierzu muss das Formular der Gemeinde Neubiberg zusammen mit den erforderlichen Nachweisen eingereicht werden. Die Gemeindeverwaltung sichtet die eingegangenen Bewerbungen. Liegen Ausschlusskriterien vor oder sind die Unterlagen unvollständig oder fehlerhaft findet eine weitere Bearbeitung nicht statt. Dem Antragsteller wird dies schriftlich mitgeteilt. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist errechnet die Gemeindeverwaltung die individuelle Punktzahl laut den Regelungen der „Transparenten Wohnraumvergabe".

Generell erhält derjenige Bewerber mit der höchsten Punktzahl den Zuschlag, der tatsächlich in der Lage ist, sich die Wohnung finanziell leisten zu können. Als Richtschnur gilt hierbei:
Die Gesamtmiete soll maximal 40 Prozent des Nettoeinkommens (hochgerechnet aus den letzten drei Verdienstbescheinigungen oder vergleichbarer Einkommensnachweise) aller Haushaltsangehörigen inklusive Kindergeld und Unterhaltszahlungen betragen.

Härtefalle z. B. bei drohender Obdachlosigkeit haben Vorrang. Bei Punktgleichheit entscheidet das niedrigere Einkommen.

Der mit der Verwaltung beauftragten Baugesellschaft München Land GmbH wird das Ergebnis mitgeteilt und mit dem Bewerber wird ein Besichtigungstermin vereinbart. Sollte der Bewerber nicht mietbereit sein, wird die Wohnung demjenigen Interessenten mit der zweithöchsten Punktzahl angeboten. Nach Abschluss des Mietvertrages erfolgt die Vernichtung aller eingegangenen Formulare, Nachweise, etc. Zudem löscht die Gemeindeverwaltung alle elektronisch für die Bearbeitung erstellten Listen, Excel-Tabellen, Scoring Tabellen, etc.

Lehnen Bewerber einen Wohnungsvorschlag aus offensichtlich nicht nachvollziehbaren Gründen ab, erfolgt eine Sperre für 2 Jahre, d.h. erst nach Ablauf von 2 Jahren kann erneut ein Antrag gestellt werden.

Sonstiges/ Kontingentwohnungen:
Die Wiedervermietung der Kontingentwohnungen liegt in erster Linie in der Zuständigkeit der Gemeinde Neubiberg, der Feuerwehr bzw. dem Träger dem das Kontingent zugesprochen wurde. Die genannten Institutionen verpflichten sich die Regelung der „Transparenten Wohnraumvergabe" anzuwenden. Sollten die Institutionen bei Freiwerden einer Kontingentwohnung keinen geeigneten Nachmieter finden geht die Kontingentwohnung in den Wohnungspool der Bediensteten Wohnungen zurück und wird von der Gemeindeverwaltung nach dem Vergabemodell an den Bewerber mit der höchsten Punktzahl vergeben.

6.) Begründete Härtefälle:

Unabhängig vom Punktesystem behält sich die Gemeinde Neubiberg, vertreten durch den 1. Bürgermeister, in begründeten Härtefällen vor, eine von den Richtlinien abweichende Einzelfallentscheidung zu treffen.

Ebenso kann die Gemeinde von der Richtlinie (ausgenommen die Ausschlusskriterien) in maximal 5 Fällen abweichen, wenn dies zur Personalgewinnung für die Gemeindeverwaltung oder für die Träger der Kinderbetreuungseinrichtungen erforderlich ist und durch einen Personalmangel Kinderbetreuungsplätze oder weitere Leistungen der Gemeinde nicht in gebotenen Umfang angeboten werden können. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss ist über eine von der Richtlinie abweichende Einzelfallentscheidung in der nächsten Sitzung zu informieren.

Darüber hinaus behält sich der Haupt- und Finanz- und Wirtschaftsausschuss vor, die Wirksamkeit der Richtlinien des Transparenten Wohnraummodells zu prüfen und ggfs. Anpassungen vorzunehmen.

7.) Tiefgaragenstellplätze, die keiner Wohnung zugeordnet sind

Tiefgaragenplätze werden nach Eingangsdatum einer Nachfrage vergeben. Hierzu wird eine Warteliste erstellt. Bei frühzeitiger Neuvergabe kann der kündigende Mieter vorab aus dem Mietverhältnis entlassen werden, wenn dadurch der Gemeinde kein finanzieller Schaden entsteht. Falls keine Vormerkungen vorliegen, erfolgt eine Ausschreibung auf der Homepage.
Ein Tiefgaragenstellplatz unterliegt ab 01.01.2027 der Umsatzsteuerpflicht."

*****keine Vergabe von 130 Wohnungen an Bezieher von staatl. Transferleistungen:**

74 Wohnungen im Altbestand
28 Wohnungen Wohnanlage an der Äußeren Hauptstraße
6 Wohnungen Eichen-/Pappelstraße
4 Wohnungen Floriansanger
18 Wohnungen Tannenstraße

gilt nicht für 54 geförderte Wohnungen:
23 Wohnungen Tannenstraße
16 EOF-Wohnungen Eichen-/Pappelstraße
8 EOF-Wohnungen am Floriansanger
7 vom Landkreis geförderte Wohnungen an der Äußeren Hauptstraße