



Sachgebiet  
Geschäftsleitung

Sachbearbeiter/in  
Herr Rudolph

Beratung  
Gemeinderat

09.06.2026

Behandlung  
öffentlich

Zuständigkeit  
Entscheidung

Betreff

## **Erlass von Richtlinien zur Vergabe gemeindlicher Wohnungen**

Anlagen:

**Beschlussbuchauszug-GR-021225-NÖ-VergabeWohnungen**  
**Beschlussbuchauszug-GR-210426-VergabeGemeindewohnungen**  
**Beschlussbuchauszug-GR-230124-KriterienWohnungen**  
**Beschluss-GR-160424**  
**NEUENTWURF-RichtlinienWohnungsvergabe-WVRL-270526**  
**NICHTÖFFENTLICH-EinkommensberechnungTfk**

### **Sachverhalt:**

Az. GL-26-004

Auf die Sachvorträge der Gemeinderatssitzungen vom 23.01.2024, 16.04.2024 sowie 21.04.2026 wird Bezug genommen.

Der Gemeinderat hatte zuletzt folgende Beschlüsse gefasst:

1. Vertagung in die nächstmögliche Sitzung mit Vorberatung der Richtlinien in einem Arbeitskreis mit Gemeinderatsvertretern der nächsten Amtsperiode.

#### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 10 Nein 5 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0**

2. In der Zwischenzeit sollen freie Wohnungen nach der bisherigen Vergabepraxis (Ausschreibung und Beschlussfassung im Gemeinderat) vergeben werden.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0**

Der Beschluss zu Nr. 2 wurde auf Empfehlung der Rechtsaufsichtsbehörde vom 24.04.2026 zurückgestellt.

### **Ergebnis aus dem Arbeitskreis**

Schließlich fand am 11.05.2026 eine Arbeitskreissitzung mit interessierten Gemeinderatsmitglieder statt, in der neue Richtlinien für eine Wohnungsvergabe ausgearbeitet wurden. Grundlage waren schließlich die Richtlinien der Gemeinde Planegg.

Das Ergebnis wird hiermit dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

### **Einkommensgrenzen**

Im Arbeitskreis wurde die Verwaltung darum gebeten nähere Erläuterungen zu den Einkommensgrenzen einzuholen.

Nach Auskunft der Gemeinde Planegg orientieren sich die Vergaberichtlinien am allgemeinen Mietrecht, am Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) sowie an europarechtlichen Vorgaben zur Gleichbehandlung. Grundsätzlich gilt dabei, dass die Vergabe diskriminierungsfrei erfolgen muss und keine unzulässige Benachteiligung einzelner Bewerbergruppen stattfinden darf.

Die Auswahl erfolgt daher ausschließlich anhand der zum Zeitpunkt der Vergabe vorliegenden persönlichen, sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewerberinnen und Bewerber. Ein zentraler Bestandteil ist die Einkommensprüfung. Dabei wird nicht das Bruttoeinkommen herangezogen, sondern das sogenannte förderrechtliche Einkommen im Sinne des Wohnraumförderrechts. Dieses ergibt sich aus dem Jahreseinkommen nach Abzug von Steuern, Sozialabgaben und bestimmten Freibeträgen. Als Grundlage dienen die gesetzlichen Einkommensgrenzen des Wohnraumförderrechts.

Wenn Gemeinden beispielsweise von „120 %“, „140 %“ oder „160 %“ der Einkommensgrenze sprechen, bedeutet dies vereinfacht gesagt, dass auch Haushalte berücksichtigt werden können, deren Einkommen deutlich über der klassischen Sozialwohnungsgrenze liegt. Liegt die reguläre Grenze beispielsweise bei 38.000 € netto jährlich für einen Zwei-Personen-Haushalt, dann entsprechen:

- 120 % etwa 45.600 €, 3 Personenhaushalt
- 140 % etwa 53.200 €, 4 Personenhaushalt
- und 160 % etwa 60.800 €. 5 Personenhaushalt

Dadurch öffnen Gemeinden ihre Wohnungsmodelle bewusst für Haushalte mit mittleren Einkommen. Hintergrund ist, dass viele Menschen trotz vergleichsweise guten Einkommens im Münchner Umland keine bezahlbare Wohnung mehr finden. In der Praxis betrifft dies häufig junge Familien, kommunale Mitarbeiter, Erzieherinnen und Erzieher, Pflegekräfte oder Beschäftigte im öffentlichen Dienst.

In der praktischen Umsetzung arbeitet Planegg mit einer 60%-Regelung. Das bedeutet einfach erklärt: Die maßgeblichen Einkommensgrenzen können um bis zu 60 % überschritten werden. Damit werden nicht nur klassische Sozialwohnungsberechtigte berücksichtigt, sondern bewusst auch Haushalte mit mittleren Einkommen einbezogen. Hintergrund ist die stark angespannte Wohnraumsituation im Münchner Umland, in der selbst gutverdienende Fachkräfte häufig keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden. Durch diese Öffnung wird der Kreis der Berechtigten deutlich erweitert und insbesondere für kommunal relevante Berufsgruppen zugänglich gemacht. Bei Vorliegen einer Behinderung werden zusätzlich die Regelungen des Sozialgesetzbuches IX (SGB IX) berücksichtigt. Dadurch können besondere persönliche oder gesundheitliche Belastungen angemessen in die Vergabeentscheidung einbezogen werden.

Die Vergabe erfolgt in Planegg über ein strukturiertes Punktesystem. Bewertet werden insbesondere die Dauer des Hauptwohnsitzes in der Gemeinde, eine berufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet, Kinder, Pflegebedürftigkeit, Behinderungen sowie soziale Härtefälle. Für Wohnsitz und Tätigkeit in der Gemeinde können jeweils bis zu 20 Punkte erreicht werden. Zusätzlich werden familiäre und gesundheitliche Faktoren gesondert berücksichtigt. Bei Punktegleichstand entscheidet zunächst die Kinderzahl und anschließend das niedrigere Einkommen.

Eine Durchsicht der Richtlinien in anderen Gemeinden ergab, dass regelmäßig keine Tabellen abgedruckt sind. Neben Planegg sind in Pullach Wertgrenzen einzusehen:

Einkommensgrenzen nach Haushaltsgrößen (gerundet auf volle 100 Euro)

<u>1 Personenhaushalt</u>		+ 30 %
Einkommensgrenze	28.300 €	36.790 €
<b>tatsächliches max. Jahreseinkommen</b>	<b>40.400 €</b>	<b>52.600 €</b>

<u>2 Personenhaushalt (2 E + 0 K)</u>		+ 30 %
Einkommensgrenze	43.200 €	56.160 €
<b>tatsächliches max. Jahreseinkommen</b>	<b>61.700 €</b>	<b>80.200 €</b>

<u>2 Personenhaushalt (1 E + 1 K)</u>		+ 30 %
Einkommensgrenze	46.400 €	60.320 €
<b>tatsächliches max. Jahreseinkommen</b>	<b>66.300 €</b>	<b>86.200 €</b>

<u>3 Personenhaushalt (2 E + 1 K)</u>		+ 30 %
Einkommensgrenze	57.100 €	74.230 €
<b>tatsächliches max. Jahreseinkommen</b>	<b>81.600 €</b>	<b>106.000 €</b>

<u>4 Personenhaushalt (2 E + 2 K)</u>		+ 30 %
Einkommensgrenze	71.000 €	92.300 €
<b>tatsächliches max. Jahreseinkommen</b>	<b>101.400 €</b>	<b>131.900 €</b>
jedes weitere Kind ( 8.500 € + 2.500 € )	11.000 €	14.300 €

Eine weitere Berechnungsmethode liegt als nichtöffentliche Anlage vor.

### **Werkwohnungen/Dienstwohnungen**

Die Gemeinde Planegg unterscheidet zudem klar zwischen Dienstwohnungen, Werkmietwohnungen und allgemeinen Gemeindewohnungen, sowie Belegrecht. Echte Dienstwohnungen bestehen in Planegg nur noch in Ausnahmefällen. Nach Auskunft der Gemeinde betrifft dies aktuell ausschließlich die Hausmeisterwohnung im schulischen Bereich. Dienstwohnungen sind rechtlich besonders ausgestaltet und werden Beschäftigten aus zwingenden dienstlichen Gründen zugewiesen. Die Wohnung ist dabei unmittelbar an die konkrete Funktion gebunden. Typischerweise besteht ein dienstliches Interesse daran, dass die betreffende Person dauerhaft und kurzfristig vor Ort verfügbar ist, beispielsweise bei Schulhausmeistern, Bereitschaftsdiensten oder sicherheitsrelevanten Funktionen.

Ergänzend besteht die Möglichkeit, bei eigenem Gemeindepersonal sowie bei Angehörigen der freiwilligen Feuerwehr von einzelnen Kriterien abzuweichen, um den besonderen Bedarf dieser Gruppen zu berücksichtigen. Dadurch kann die Gemeinde gezielt Wohnraum für systemrelevante Berufsgruppen sichern, ohne dass eine formale Einstufung als Dienstwohnung erforderlich ist. Im Regelfall werden jedoch Werkmietwohnungen eingesetzt. Dabei handelt es sich um reguläre Mietwohnungen im Eigentum der Gemeinde, deren Nutzung an ein bestehendes Arbeitsverhältnis gebunden ist. Die Miete erfolgt vergünstigt, und das Mietverhältnis endet in der Regel mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Dieses Modell bietet im Vergleich zur klassischen Dienstwohnung eine höhere Flexibilität und geringere rechtliche Komplexität.

Darüber hinaus bestehen im kommunalen Wohnungswesen sogenannte Belegungsrechte. Diese unterscheiden sich sowohl von Dienstwohnungen als auch von Werkmietwohnungen. Bei einem Belegungsrecht bleibt die Wohnung häufig im Eigentum eines Dritten, beispielsweise einer Wohnungsbaugesellschaft oder eines Investors. Die Gemeinde erhält jedoch aufgrund vertraglicher Vereinbarungen das Recht, zu bestimmen, welcher Personenkreis die Wohnung beziehen darf. Gemeinden nutzen Belegungsrechte insbesondere, um Wohnraum für bestimmte Zielgruppen wie Familien, Senioren oder kommunale Beschäftigte zu sichern, ohne selbst Eigentümer der Wohnungen sein zu müssen.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Grünwald zeigt sich ein vergleichbares, aber in der Schwerpunktsetzung leicht abweichendes Modell. Auch dort bestehen keine klassischen

Dienstwohnungen im beamtenrechtlichen Sinne. Stattdessen werden überwiegend Werkmietwohnungen genutzt, bei denen das Mietverhältnis an das Arbeitsverhältnis gekoppelt ist. Die Vergabe erfolgt vorrangig an Gemeindepersonal, gefolgt von weiteren priorisierten Berufsgruppen wie Feuerwehrangehörigen, Pflegekräften sowie Erzieherinnen und Erziehern. Auch hier dient der kommunale Wohnungsbestand in erster Linie der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Gemeinde und der Gewinnung bzw. Bindung von Fachkräften. Ergänzend verfügt Grünwald über Belegungsrechte, die insbesondere auch zur Versorgung sozial schwächerer Bürgerinnen und Bürger eingesetzt werden.

**Ergänzungen**

Bis zur Gemeinderatssitzung erfolgen ggf. noch Ergänzungen zur Sitzungsvorlage.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Die Gemeinde Baierbrunn beschließt die Richtlinien zur Vergabe von Wohnungen der Gemeinde Baierbrunn sowie von Wohnungen deren Belegungsrecht der Gemeinde Baierbrunn zusteht in der vorliegenden Fassung vom 27.05.2026 einschließlich redaktioneller Änderungen.