



Richtlinie zur Vergabe belegungsgebundener Wohnungen (kommunale Wohnungsvergaberichtlinie)

Auf der Grundlage des § 28 Absatz 2 Nummer 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/2007, [Nr. 19], S. 286), in der aktuell gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder in ihrer Sitzung am 04.01.2022 mit Beschlussnummer 1551/2021 die folgende Richtlinie zur Vergabe belegungsgebundener Wohnungen (kommunale Wohnungsvergaberichtlinie) beschlossen:

Präambel

Die Gemeinde Birkenwerder verzeichnet, ebenso wie weite Teile des Berliner Umlandes, eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch für ältere, pflegebedürftige und behinderte Menschen. Es gibt Haushalte, die sich aufgrund ihrer geringen Einkommenshöhe am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Um dem entgegenwirken zu können besteht für die Gemeinde Birkenwerder grundsätzlich die Möglichkeit, sich in städtebaulichen Verträgen entsprechende Belegungsrechte zu sichern.

Zudem verfügt die Gemeinde Birkenwerder über einen eigenen Wohnungsbestand. Die sachgerechte, objektive und sozial ausgewogene Wohnungsvergabe soll nach einheitlichen und transparenten Kriterien gesteuert werden und, soweit Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu vergeben sind, weiterhin eigenständiges Wohnen ermöglichen.

Ein Anspruch auf Vergabe einer Mietwohnung besteht nicht und wird durch diese Vergaberichtlinie auch nicht begründet.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für alle gemeindlichen Wohnungen und die Wohnungen, an denen der Gemeinde ein Belegungsrecht zusteht. Sie ist von der Gemeinde Birkenwerder sowie bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung von anderen Wohnungseigentümern zu beachten.

§ 2 Bewerbungsberechtigung (Grundvoraussetzung)

- (1) Zur Bewerbung berechtigt sind volljährigen Personen, deren
 - a) Jahreseinkommen nach § 9 einen Betrag in Höhe von 30.000,00 € nicht übersteigt und
 - b) die durch Vorlage geeigneter Nachweise (z.B. Mietschuldenfreiheitsbescheinigung) belegen können, dass sie ihre Unterkunftskosten (z.B. Miete, Wohngeld, Grundsteuern) zuverlässig gezahlt haben und zahlen können.



Bewerben sich mehrere Personen, so erhöhen sich die unter a) aufgeführten Beträge entsprechend der Personenanzahl. Für jedes unterhaltspflichtige Kind erhöhen sich die o.g. Beträge um nochmals 7.000,00 €.

- (2) Beim Projekt „Alter Krugsteig“ sind 15 Wohnungen ausschließlich an ältere Menschen, pflegebedürftige Personen oder Personen mit Behinderung nach § 8 zu vergeben. Als ältere Menschen gelten Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben. Bei Personenmehrheiten (z.B. Ehepaaren, Lebenspartnerschaften, eheähnliche Gemeinschaften) reicht es aus, wenn eine Person das 60. Lebensjahr vollendet hat.

§ 3 Bewerbung

- (1) Die Bewerbung ist schriftlich bei dem/der Wohnungseigentümer*in einzureichen und durch geeignete Nachweise zu dokumentieren. Die bewerbende Person hat die Richtigkeit ihrer eigenen Angaben schriftlich zu versichern. Sämtliche Änderungen/Ergänzungen müssen unverzüglich mitgeteilt werden.
- (2) Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, die vollständig eingereicht werden.
- (3) Lehnt die bewerbende Person ein angemessenes Wohnungsangebot ab, so verfällt die Bewerbung. Eine erneute Bewerbung ist erst nach Ablauf von 1 Jahr möglich.

§ 4 Bewerberauswahl

- (1) Die Bewerberauswahl erfolgt durch den/die Wohnungseigentümer*in aufgrund einer punktebasierten Gewichtung der in den §§ 5 - 9 aufgeführten Auswahlkriterien sowie unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße nach § 11.
- (2) Maßgebend für die Ermittlung der Punkteanzahl sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabe. Der/die Eigentümer*in hat bei Kenntnis von Änderungen die Bewertung und Rangfolge der jeweiligen Bewerbung erneut festzulegen.
- (3) Soweit der/die Wohnungseigentümer*in nachweisen kann, dass er/sie trotz umfangreicher Suche keine geeignete sich bewerbende Person für die zu vergebende Mietwohnung gefunden hat, ist eine freihändige Wohnungsvergabe möglich. Diesen Fall hat der/die Eigentümer*in der Gemeinde anzuzeigen und nachzuweisen.

§ 5 Ortszugehörigkeit

- (1) Ortszugehörig sind bewerbende Personen, die mindestens 3 Jahre ihren Hauptwohnsitz in Birkenwerder haben oder zu einem früheren Zeitpunkt hatten oder bei Antragstellung seit mindestens 2 zusammenhängenden Jahren in Birkenwerder arbeiten.



- (2) Jedes Jahr der Ortszugehörigkeit – Hauptwohnsitz - wird mit 6 Punkten bewertet. Ausschlaggebend ist das Meldedatum. Bei Personenmehrheiten (Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und eheähnliche Gemeinschaften) wird die Person mit der längeren Ortszugehörigkeit berücksichtigt.
- (3) Jedes Jahr der Ortszugehörigkeit - volles Beschäftigungsjahr - wird mit 4 Punkten bewertet. Sollte die sich bewerbende Person in Birkenwerder sowohl wohnen als auch arbeiten, wird nur die höhere Punkteanzahl berücksichtigt.
- (4) Die Ortszugehörigkeit kann mit nicht mehr als 50 Punkten bewertet werden.

§ 6 Ehrenamt

- (1) Gemeinnütziges und soziales Engagement in der Gemeinde Birkenwerder wird mit bis zu 10 Punkten berücksichtigt.
 - a) aktive Mitgliedschaft in der Freiwilligen Feuerwehr 10 Punkte
 - b) aktive Mitarbeit in den Vereinen (mind. 2 Stunden wöchentlich) 8 Punkte
 - c) sonstige ehrenamtliche Mitarbeit (mind. 2 Stunden wöchentlich) 8 Punkte
- (2) Die Vereine müssen ihren Sitz oder Wirkungskreis in Birkenwerder haben. Bei Mehrfachnennungen in den Punkten a) bis c) ist nur der höchste Wert maßgebend. Die ehrenamtliche Mitarbeit ist zu belegen.

§ 7 Kinder

- (1) Jedes im Haushalt der bewerbenden Person lebende Kind, für welches Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz (BKGG) gewährt wird, wird berücksichtigt. Darüber hinaus wird eine nachgewiesene Schwangerschaft ab dem 3. Schwangerschaftsmonat berücksichtigt.
- (2) Pro Kind werden 15 Punkte, bei mehreren Kinder maximal 30 Punkte vergeben.

§ 8 Pflegebedürftige Personen / Behinderung

- (1) Eine in der Haushaltsgemeinschaft lebende, pflegebedürftige oder schwerbehinderte Person wird berücksichtigt, wenn innerhalb der Haushaltsgemeinschaft die tatsächliche Pflegebereitschaft besteht und nachweislich erbracht wird. Dies gilt auch, wenn die pflegebedürftige oder schwerbehinderte Person allein in einem Haushalt lebt.
- (2) Pflegebedürftig sind Personen, die die Voraussetzungen des § 14 i. V. mit § 15 Abs. 1 SGB XI erfüllen. Schwerbehindert sind Personen, die die Voraussetzungen des § 2 Abs. 2 SGB IX erfüllen.
- (3) Liegen die Voraussetzungen nach Abs. 1 vor, werden einmalig 15 Punkte vergeben.



- (4) Leben pflegebedürftige Familienmitglieder außerhalb des eigenen Haushalts in Birkenwerder, die von der sich bewerbenden Person tatsächlich gepflegt werden, werden einmalig 15 Punkte angerechnet. Die tatsächliche Pflegeleistung muss erforderlich sein und nachgewiesen werden.

§ 9 Haushaltseinkommen

- (1) Das nach dieser Richtlinie maßgebende Jahreseinkommen ist nach den §§ 14 bis 16 des Wohngeldgesetzes vom 24. September 2008 (BGBl. L S. 1856), in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.
- (2) Das Jahreseinkommen ist geeignet nachzuweisen.
- (3) Das Einkommen der bewerbenden Person wird mit folgenden Punktezahlen bewertet:

Höhe des Jahreseinkommens in € bis			Anzahl der Punkte
1 – Personen-Haushalt	2 – Personen - Haushalt	3 – Personen - Haushalt	
15.600 €	22.000 €	26.900 €	15 Punkte
20.280 €	28.600 €	34.970 €	10 Punkte
24.960 €	35.200 €	43.040 €	5 Punkte

- (4) Für jede weitere haushaltsangehörige Person erhöhen sich die jeweiligen Einkommensgrenzen um 4.900 Euro.
- (5) Für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinnes des § 32 Absatz 1 bis 5 EStG erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 500 Euro.
- (6) Für die über die Angaben in der Tabelle gemäß Absätze 3 und 4 hinausgehenden Einkommen werden keine Punkte vergeben.

§ 10 Punktgleichheit

Bei Punktgleichheit sind in der Reihenfolge maßgebend:

1. die jeweils höhere Punktzahl für Kinder nach § 7 oder das Vorliegen einer Voraussetzung nach §8
2. ein Familienmitglied der vorangegangenen Generation der bewerbenden Person wohnt bereits im Quartier
3. das niedrigere Haushaltseinkommen

Besteht weiterhin Gleichheit entscheidet das Los.



§ 11 Wohnungsgrößen

- (1) Die Wohnungsgröße ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt der antragstellenden Person (Haushaltsgemeinschaft) leben. Folgende maximal zu vergebende Wohnungsgrößen sind bei der Vergabe einzuhalten:

1 – Personen – Haushalt	höchstens 50 qm
2 – Personen – Haushalt	höchstens 65 qm
3 – Personen – Haushalt	höchstens 80 qm
4 – Personen – Haushalt	höchstens 90 qm

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 qm. Die Wohnfläche wird im Falle einer erforderlichen 24-Stunde-Pflege um weitere 15 qm für die pflegenden Personen erhöht.

- (2) Wird eine Wohnung rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2 geplant und gebaut, erhöhen sich die maximal zu vergebenden Wohnungsgrößen um 15m².
- (3) Die Mindestquadratmeterzahl beträgt bei Einzug pro erwachsene Person 15m² und pro Kind bis zu 6 Jahren 10m². Bei Unterschreitung der Mindestquadratmeterzahl darf die Wohnung nicht an die antragstellenden Personen vergeben werden, um einer Überbelegung vorbeugen zu können.

§ 12 Abweichungen

- (1) Von den Regelungen dieser Richtlinie kann abgewichen werden, wenn die bewerbende Person innerhalb des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes in Birkenwerder umzieht, um grundhafte Sanierungen des Bestandes zu ermöglichen oder die vorhandene Wohnung für die bewerbende Person nicht mehr angemessen ist, z. B. bei Veränderung der Haushaltsgröße, erlangter Mobilitätseinschränkung usw.
- (2) Von den Regelungen dieser Richtlinie kann weiterhin abgewichen werden, wenn für Beschäftigte in Bildungs- und Betreuungseinrichtungen mit Sitz in Birkenwerder, Einrichtungen der medizinischen Versorgung in Birkenwerder sowie kommunalen Einrichtungen der Gemeinde Birkenwerder nachweislich ein dringender Wohnraumbedarf besteht.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Birkenwerder, den 05.01.2022

Stephan Zimniok
Bürgermeister





Anlage: Beispielberechnungen zur Anwendung der Richtlinie

Beispiel 1: Wohnung 60m ² groß, nicht rollstuhlgerecht							
	Haushalt A		Haushalt B		Haushalt C		
Anzahl der Haushaltsangehörigen	2		2		3		
Alter der ältesten Person des Haushalts	40		44		30		
	Merkmal	Punkte	Merkmal	Punkte	Merkmal	Punkte	
§5 wohnhaft in Birkenwerder seit	6 Jahre	36	5 Jahre	30	0 Jahre	0	
§5 arbeitend in Birkenwerder seit	0 Jahre	0	0 Jahre	0	0 Jahre	0	
§6 Mitglied Feuerwehr	nein	0	nein	0	nein	0	
§6 aktive Vereinsmitarbeit	nein	0	nein	0	nein	0	
§6 sonstige ehrenamtliche Mitarbeit	nein	0	nein	0	nein	0	
§7 Anzahl kindergeldberechtigte Kinder	1 Kind	15	0 Kinder	0	2 Kinder	30	
§8 pflegebedürftig / behindert	nein	0	nein	0	nein	0	
§9 Haushaltseinkommen	34.500 €	5	28.000 €	10	25.000 €	15	
Anzahl der Punkte	56		40		45		
Ranking im Zuschlag	1		3		2		

Beispiel 2: Wohnung 65m ² groß, rollstuhlgerecht und belegungsgebunden im Alten Krugsteig (§ 12)							
	Haushalt A		Haushalt B		Haushalt C		
Anzahl der Haushaltsangehörigen	1		1		1		
Alter der ältesten Person des Haushalts	65		55		75		
	Merkmal	Punkte	Merkmal	Punkte	Merkmal	Punkte	
§5 wohnhaft in Birkenwerder seit	15 Jahre	50	15 Jahre	50	30 Jahre	50	
§5 arbeitend in Birkenwerder seit	0 Jahre	0	0 Jahre	0	0 Jahre	0	
§6 Mitglied Feuerwehr	nein	0	nein	0	nein	0	
§6 aktive Vereinsmitarbeit	nein	0	nein	0	nein	0	
§6 sonstige ehrenamtliche Mitarbeit	nein	0	nein	0	nein	0	
§7 Anzahl kindergeldberechtigte Kinder	0 Kinder	0	0 Kinder	0	0 Kinder	0	
§8 pflegebedürftig / behindert	ja	15	nein	0	ja	15	
§9 Haushaltseinkommen	15.200 €	15	17.500 €	10	21.000 €	10	
Anzahl der Punkte	80		60		75		
Ranking im Zuschlag	1		ohne kein Zuschlag möglich, da zu jung und keine Voraussetzung nach §8		2		

Beispiel 3: Wohnung ohne weitere Angaben							
	Haushalt A		Haushalt B		Haushalt C		
Anzahl der Haushaltsangehörigen	1		2		1		
Alter der ältesten Person des Haushalts	22		22		24		
	Merkmal	Punkte	Merkmal	Punkte	Merkmal	Punkte	
§5 wohnhaft in Birkenwerder seit	8 Jahre	48	0 Jahre	0	10 Jahre	50	
§5 arbeitend in Birkenwerder seit	0 Jahre	0	3 Jahre	12	0 Jahre	0	
§6 Mitglied Feuerwehr	nein	0	nein	0	ja	10	
§6 aktive Vereinsmitarbeit	ja	8	nein	0	nein	0	
§6 sonstige ehrenamtliche Mitarbeit	nein	0	nein	0	nein	0	
§7 Anzahl kindergeldberechtigte Kinder	0 Kinder	0	1 Kind	15	0 Kinder	0	
§8 pflegebedürftig / behindert	nein	0	nein	0	nein	0	
§9 Haushaltseinkommen	23.500 €	5	25.000 €	10	35.000 €	0	
Anzahl der Punkte	61		37		60		
Ranking im Zuschlag	1		3		2		



Beispiel 4: Wohnung ohne weitere Angaben							
Anzahl der Haushaltsangehörigen	Haushalt A		Haushalt B		Haushalt C		Punkte
	3		5		4		
Alter der ältesten Person des Haushalts	40		40		40		
	Merkmal	Punkte	Merkmal	Punkte	Merkmal	Punkte	
§5 wohnhaft in Birkenwerder seit	5 Jahre	30	4 Jahre	24	0 Jahre	0	0
§5 arbeitend in Birkenwerder seit	0 Jahre	0	0 Jahre	0	0 Jahre	0	0
§6 Mitglied Feuerwehr	nein	0	nein	0	nein	0	0
§6 aktive Vereinsmitarbeit	nein	0	nein	0	nein	0	0
§6 sonstige ehrenamtliche Mitarbeit	nein	0	nein	0	nein	0	0
§7 Anzahl kindergeldberechtigte Kinder	1 Kind	15	3 Kinder	30	3 Kinder	30	30
§8 pflegebedürftig / behindert	nein	0	nein	0	nein	0	0
§9 Haushaltseinkommen	38.000 €	5	55.000 €	0	35.000 €	5	5
Anzahl der Punkte		50		54		35	
Ranking im Zuschlag	2		1		3		