

Vergaberichtlinien der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck für das KommWFP-Wohnbauprojekt „Am Waldfriedhof“

vom 30.03.2026 (beschlossen im Haupt- und Finanzausschuss am 08.03.2026)

I. Präambel und Zielsetzung

Die Stadt Fürstenfeldbruck verfolgt mit dem im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) geförderten Projekt „Am Waldfriedhof“ das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Angesichts der Wohnraumknappheit und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der städtischen Gemeinschaft werden diese Wohnungen vorrangig an einkommensschwache Haushalte sowie an Personen in Berufen der Daseinsvorsorge vergeben.

Die Richtlinien sollen eine faire, transparente und sozial gerechte Auswahl der Mieter sicherstellen. Ein Anspruch auf Vergabe einer Mietwohnung besteht nicht und wird durch diese Richtlinien auch nicht begründet.

II. Geltungsbereich und Bindungen

1. Die Richtlinien gelten für die 12 geförderten Wohneinheiten in der Waldfriedhofstraße 1, 82256 Fürstenfeldbruck.
2. Die Belegungsbindungen gelten für einen Zeitraum von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit.
3. Die Anfangsmiete orientiert sich an den KdU-Richtwerten des Landkreises Fürstenfeldbruck, Stand April 2025:
 - Typ A (6 Wohnungen, 58,0 m², 2 Pers.): 800,00 €
 - Typ B (3 Wohnungen, 77,6 m², 3 Pers.): 1.060,00 €
 - Typ C (3 Wohnungen, 89,5 m², 4 Pers.): 1.220,00 €
 Mieterhöhungen sind sozialverträglich zu gestalten und richten sich nach § 558 oder § 559 BGB.

III. Zugangsvoraussetzungen

1. Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte orientiert sich die Stadt an der Einkommensgrenze nach Art. 11 i.V.m. Art 4 bis 7 BayWoFG, diese beträgt

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze in €	ca. Jahresbrutto in €
Einpersonenhaushalt	28.300	41.600
Zweipersonenhaushalt	43.200	62.900
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person (auch Kinder)	10.700	15.200
Zuzüglich für jedes haushaltsangehörige Kind	3.200	4.500

Im Rahmen einer typisierenden Betrachtung und zur Vereinfachung der Ermittlung des Jahreseinkommens wird das maximale Brutto-Haushaltseinkommen festgesetzt auf das ca. 1,3 fache und damit für

- Typ A (6 Wohnungen, 58,0 m², 2 Pers.): 81.500 €
- Typ B (3 Wohnungen, 77,6 m², 3 Pers.): 107.500 €
- Typ C (3 Wohnungen, 89,5 m², 4 Pers.): 133.000 €

Der Nachweis erfolgt durch einen gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) oder im Rahmen der Wohnungsbewerbung beim Sachgebiet 24 - Immobilienmanagement.

2. Die Haushaltsgröße muss zur Wohnungsgröße passen. Es gelten die Wohnflächenobergrenzen des KommWFP.
3. Ausgeschlossen sind Haushalte,
 - a. in denen Mitglieder Wohnimmobilieneigentum im Umkreis von 35 km um Fürstenfeldbruck haben.
 - b. die über ein liquides oder kurzfristiges liquidierbares Vermögen von über 100.000 Euro verfügen.
4. Die Mieter verpflichten sich, die Wohnung als Hauptwohnsitz zu nutzen.

IV. Quotenregelung und Kontingente

Um den Auflagen des Förderbescheids zu entsprechen, wird das Kontingent wie folgt aufgeteilt:

1. Daseinsvorsorge-Kontingent (min. 60 % / 8 Wohnungen):
Diese Wohnungen werden an Haushalte vergeben, bei denen mindestens ein Haushaltsmitglied in einem systemrelevanten Beruf der Daseinsvorsorge (gemäß Definition in Abschnitt VI) tätig ist.
2. Soziales Kontingent (40 % / 4 Wohnungen): Diese Wohnungen stehen dem allgemeinen Kreis der einkommensschwachen Wohnungssuchenden zur Verfügung. Hierbei sind anerkannte Flüchtlinge in angemessenem Umfang zu berücksichtigen.

Die konkrete Zuweisung einer einzelnen Wohnung zu einem Kontingent erfolgt im Rahmen des Bewerbungsverfahrens durch das Immobilienmanagement.

Für beide Kontingente werden getrennte Ranglisten auf Basis des Punktesystems erstellt. Zuerst werden die 8 Wohnungen des Daseinsvorsorge-Kontingents an die bestplatzierten Bewerber aus systemrelevanten Berufen vergeben. Die restlichen 4 Wohnungen werden an die Bewerber mit der höchsten sozialen Dringlichkeit aus dem allgemeinen Pool vergeben.

V. Das Bewertungssystem (Punktecatalog)

Die Auswahl innerhalb der Kontingente erfolgt nach einem Punktesystem, das soziale Dringlichkeit und Ortsbezug gewichtet.

1. Ortsansässigkeit und Kontinuität (Max. 20 Punkte)
 - Aktueller Hauptwohnsitz in Fürstenfeldbruck:
2 Punkte pro vollem Jahr (Max. 20 Punkte)
 - Früherer Hauptwohnsitz (mind. für 5 Jahre, derzeit kein HWS in FFB):
5 Punkte

2. Berufstätigkeit und Daseinsvorsorge in Fürstenfeldbruck (Max. 30 Punkte)
 - Berufstätigkeit (unabhängig von der Branche):
1 Punkt pro Jahr (Max. 10 Punkte)
 - Tätigkeit in einem Bereich der Daseinsvorsorge:
4 Punkte pro Jahr (Max. 20 Punkte), bei Teilzeit <50 % anteilig
 - Auszubildende in einem Fürstenfeldbrucker Betrieb: + 5 Punkte

3. Soziale Kriterien und Dringlichkeit (Max. 50 Punkte)
 - Minderjährige Kinder im Haushalt:
10 Punkte pro Kind (Max. 30 Punkte)
 - Alleinerziehende:
10 Punkte
 - Nachgewiesene Schwangerschaft (ab 4. Monat):
10 Punkte
 - Schwerbehinderung (GdB \geq 50) oder Pflegegrad (ab Grad 2):
5 Punkte
Bei GdB \geq 80 oder Pflegegrad \geq 4:
10 Punkte
 - Unverschuldeter akuter Wohnungsverlust (z.B. wegen Eigenbedarfskündigung):
10 Punkte
 - lfd. Pflegebedürftigkeit von Angehörigen in FFB (bis 3. Grad):
5 Punkte

4. Ehrenamtliches Engagement (Max. 15 Punkte)
 - Aktives, ehrenamtliches Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr, des THW oder Rettungsdienstes:
2 Punkte pro Jahr (Max. 10 Punkte).
 - Sonstiges bürgerschaftliches Engagement (z. B. Vereinstätigkeit, Tafel, Nachbarschaftshilfe):
1 Punkt pro Jahr (Max. 5 Punkte).

VI. Definition der begünstigten Berufsgruppen der Daseinsvorsorge

1. Pflege und Gesundheitswesen:
 - Pflegefachkräfte in Krankenhäusern (z. B. Klinikum Fürstenfeldbruck)
 - Personal in stationären und ambulanten Pflegeeinrichtungen
 - hauptberufliches, nichtärztliches Personal im Sanitäts-/Rettungsdienst
2. Bildung und Erziehung:
 - Erzieherinnen und Erzieher in städtischen und freien Kindertagesstätten.
 - Pädagogisches Personal in Schulen (insbesondere Grund- und Mittelschulen).
3. Öffentliche Sicherheit und Ordnung:
 - Beamte und Angestellte der Polizei (Polizeiinspektion Fürstenfeldbruck).
 - Hauptamtliche Kräfte der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes.
4. Kommunale Infrastruktur:
 - Beschäftigte der Stadtverwaltung
 - Technisches Personal der Stadtwerke (Wasser- und Energieversorgung).

VII. Priorisierung

1. Bei identischer Punktzahl entscheidet:
Die höhere Anzahl minderjähriger Kinder
Das niedrigere Haushaltseinkommen
2. Zur Wahrung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur kann die Stadt von der Punktfolge abweichen, wenn eine Gruppe ein Kontingent so dominieren würde, dass andere Zielgruppen im Objekt nicht mehr angemessen vertreten sind.

VIII. Administrative Bestimmungen

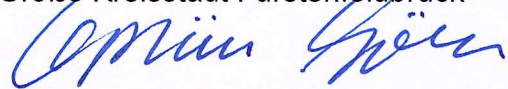
1. Sämtliche Angaben in der Bewerbung sind nachzuweisen bzw. durch Versicherung an Eides statt glaubhaft zu machen. Falsche, fehlende oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Bewerbungsverfahren oder zur Kündigung des Mietverhältnisses führen. Nachträgliche Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen sind davon unberührt, z.B. Auszug von Familienmitgliedern, Einkommenssteigerung, Erbschaft.
2. Eine Bewerbung bleibt ab Registrierung maximal 12 Monate gültig. Danach ist eine erneute Antragstellung/Aktualisierung erforderlich.
3. Wird ein Wohnungsangebot ohne triftigen Grund abgelehnt, kann der Bewerber für einen Zeitraum von 12 Monaten von weiteren Vorschlägen ausgeschlossen werden.
4. In begründeten Einzelfällen (z. B. akute Gewalt, Katastrophen) kann die Stadt von der Rangfolge abweichen und eine Direktbelegung vornehmen.

IX. Datenschutzhinweis (Art. 13 DSGVO)

Die im Rahmen der Bewerbung erhobenen personenbezogenen Daten werden ausschließlich zum Zweck der Mieterprüfung und -auswahl auf Basis von Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO i.V.m. Art. 4 BayDSG und den Förderrichtlinien des KommWFP verarbeitet. Eine Weitergabe erfolgt nur an die Bewilligungsstelle (Regierung von Oberbayern) oder andere Prüfbehörden (z.B. Bayer. Oberster Rechnungshof) im Rahmen der Prüfung der Belegung.

Fürstenfeldbruck, 30.03.2026

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck



Christian Götze

Oberbürgermeister