



## Sitzungsvorlage

TOP 07 – öffentlich – beschließend

<b>Sitzungstag:</b>	<b>10.07.2025</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Gemeinderat</b>		
<b>Fachbereich:</b>	Hauptamt	<b>Sitzungsnummer:</b>	Rat/2025/005
<b>Sachbearbeiter/in:</b>	Ralf Heimes	<b>Vorlagennummer:</b>	2025/087a

## Kriterien Wohnraumvergabe

### Sachvortrag:

Die Inselgemeinde verwaltet den größten Wohnungsbestand auf der Insel, wobei dieser bisher weitestgehend über Werkmietverträge vermietet wurde und an den Arbeitsplatz gebunden ist. Mit dem neuen Mietwohnungsbau werden in diesem Jahr 20 Wohnungen und bis zum nächsten Sommer dann alle 45 Wohnungen bezugsfertig. Der Bau ist weitgehend über die NBank gefördert und für die meisten Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Eine Belegung erfolgt neben Beschäftigten der Inselgemeinde auch auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Bewerberzahl ist bereits ohne eine Bekanntgabe inzwischen sehr hoch und voraussichtlich kommen bei einem noch erforderlichen Aufruf weitere Bewerber hinzu. Mit der Fertigstellung des Mietwohnungsbaus ist daher die Aufstellung von verlässlichen Vergabekriterien zwingend erforderlich.

Hierzu wurde zunächst im Jahr 2022 eine Arbeitsgemeinschaft Mietwohnungsbau aus Rat und Verwaltung gebildet, die erste Vorschläge im Juli 2022 im Bauausschuss vorgestellt hat. Zudem wurden vom Verwaltungsausschuss am 04.07.2023 Richtlinien für eine verlässliche Vergabe von Werkmietwohnungen beschlossen, die allerdings mangels ausreichendem Wohnraum noch nicht zur Anwendung kamen, da Wohnungen bei Einstellungen nach Verfügbarkeit vergeben werden mussten. Aufgrund eines Personalwechsels in der Verwaltung wurde im Jahr 2024 aus Rat und Verwaltung eine neue Wohnraum AG gebildet, die einen konkreten Kriterienkatalog erstellen sollte. Dieser wurde in mehreren Gesprächen erarbeitet und Anfang April 2025 soweit fertig gestellt, dass eine rechtliche Prüfung zur Absicherung erfolgen konnte. Diese rechtliche Prüfung ist inzwischen erfolgt, so dass die Hinweise übernommen wurden und der Katalog nun beschlossen werden kann. Dies bedarf noch einer abschließenden Freigabe durch die Wohnraum AG, die bis zur Ratssitzung erfolgen soll.

Mit den Vergabekriterien und dem damit verbundenen Punktesystem soll eine Vergabe nach objektiven Kriterien sichergestellt werden. Ziel ist ein sozial ausgewogenes und juristisch sicheres Vergabeverfahren. Dabei ist das allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) zu beachten. Der Katalog berücksichtigt neben Grundvoraussetzungen verschiedene soziale und persönliche Merkmale wie z. B. ehrenamtliches Engagement, berufliche Systemrelevanz, langjährige Inselständigkeit, familiäre Bindung an Langeoog oder die Haushaltsstruktur, die mit einer Punkte-Bewertung versehen sind. Der Katalog ist in der Anlage beigefügt.

Seitens der prüfenden Rechtsanwaltskanzlei sind einzelnen Kriterien auf ihre Rechtsgültigkeit geprüft und diese daraufhin teilweise angepasst worden. Nach den Ausführungen erfüllt der Katalog bei konsequenter Anwendung die Vorgaben für eine diskriminierungsfreie Vergabe. Der Katalog ist damit als Grundlage für eine Vergabeentscheidung grundsätzlich geeignet.

Über den Katalog ist nun zu entscheiden. Zudem ist zu entscheiden, ob die Vergaben weiterhin über den Verwaltungsausschuss zu erfolgen haben oder in der Verwaltung getroffen werden können. Nach Auffassung der Verwaltung bietet der Katalog keine Möglichkeit mehr eine Auswahlentscheidung zu treffen, so dass die Vergabe jederzeit nachvollziehbar dokumentiert durch die Verwaltung erfolgen könnte. Unabhängig davon sollte die Entscheidung bei einer doch auftretenden Punktgleichheit oder bei ggf. möglichen außergewöhnlichen Umständen im Verwaltungsausschuss getroffen werden.

**Beschlussempfehlung:**

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,  
der Rat beschließt,

den Kriterienkatalog für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungen in der vorgelegten Form. Die Vergabe erfolgt künftig nach den Vorgaben des Kriterienkatalogs über die Verwaltung, die jeweiligen Vergaben sind nachvollziehbar zu dokumentieren. Strittige Vergaben bei Punktgleichheit oder außergewöhnlichen Umständen unterliegen einer Entscheidung des Verwaltungsausschusses.

Langeoog, den 02.07.2025

**Anlagen:**

2 - 2025-06-25 Kriterienkatalog -  
Wohnraumvergabe.xlsx

Kategorie	Kriterium	Erläuterung	Punkte
Grundvoraussetzung	Erstwohnsitz Langeoog	Hauptwohnsitz zwingend erforderlich	Pflicht
Grundvoraussetzung	Wohnberechtigungsschein	Gesetzliche Voraussetzung	Pflicht
Soziale Kriterien	Familiensituation	Überbelegung wird berücksichtigt gemäß Kriterien sozialer Wohnungsbau	80
Berufliche Relevanz	Kritische Infrastruktur	Systemrelevante Berufe bevorzugt, durch die die Funktionsfähigkeit der Daseinsvorsorge eingeschränkt wird (Systemrelevante Berufe vgl. entsprechende Anlage zur Wohnraumvergabe)	100
Berufliche Relevanz	Arbeitsplatz, fest	Nachweis eines festen Arbeitsvertrags oder der Selbstständigkeit	50
Berufliche Relevanz	Langjährige Tätigkeit	>10 Jahre auf Langeoog tätig	80
Ehrenamt	Feuerwehr / Rettung	Hohe gesellschaftliche Relevanz (Bescheinigung aktiver Tätigkeit in der Rettung auf Langeoog)	80
Ehrenamt	Sonstiges Ehrenamt	Bescheinigung aktiver Tätigkeit auf Langeoog	40
Besondere Bedarfe	Schwerbehinderung	Bedarf an einer rollstuhlgerechten Wohnung /Vorrang Nachweis Behinderung	100
besondere Bedarfe	Schwerbehinderung	Verbesserung der Wohnsituation durch eine barrierefreie Wohnung	Pflicht
Besondere Bedarfe	Renovierungsbedarf (bei Gesundheitsgefährdung)	Zustand der bestehenden Wohnung	40
Dynamische Kriterien	Wiederholte Bewerbung	+ 5 Punkte je Ablehnung	30
Dynamische Kriterien	Einzelfallentscheidung	Besondere Vergabeentscheidung, Abweichungen sind schriftlich zu dokumentieren	Variabel
Weitere Kriterien	Rentner	Rentner mit mindestens fünf Jahren Erstwohnsitz auf Langeoog	Flexibel
Weitere Kriterien	Familie mit einem Kind	Familien mit einem Kind unter 18	50
Weitere Kriterien	weiteres Kind	Zusätzliches Kind unter 18, wohnhaft	50
Weitere Kriterien	auf der Insel aufgewachsen	Kriterien wie langjährige Tätigkeiten können nicht erbracht werden	10
Weitere Kriterien	Wohnungstausch	Tausch größere gegen kleinere Wohnung auf Nachweis der weiteren Dauervermietung der freiwerdenden Wohnung	30
Weitere Kriterien	kein eigener Wohnraum	Der gemeindeeigene Wohnraum dient der Minderung des Wohnraummangels, so dass vor einer Belegung eigener Wohnraum zu nutzen ist	20
Weitere Kriterien	es steht kein Arbeitgeberwohnraum zur Verfügung	Der Arbeitgeber hat keinen eigenen Wohnraum bzw. der Wohnraum ist durch eigenes oder sonstiges Personal der kritischen Infrastruktur belegt	Pflicht

---

## Vergaberichtlinien für öffentlich ausgeschriebenen Wohnraum der Inselgemeinde Langeoog

### 1. Ziel der Vergabe

Die Inselgemeinde Langeoog verfolgt bei öffentlich ausgeschriebenen Wohnraumvergaben das Ziel, adäquaten Wohnraum für Bewohner Langeoogs zu schaffen. Zusätzliche Kriterien wie Bezahlbarkeit und Bedarfsgerechtigkeit für berücksichtigungswürdige Einwohnergruppen gehören ebenso zu den Zielen wie auch die Daseinsvorsorge. Der Wohnraum soll somit langfristig zur Funktionsfähigkeit der Insel beitragen.

---

### 2. Grundvoraussetzungen

Folgende Kriterien sind verpflichtend und müssen für eine Teilnahme am Vergabeverfahren erfüllt sein:

- **Erstwohnsitz auf Langeoog:** Der Wohnsitz muss als Hauptwohnsitz auf der Insel Langeoog gemeldet sein. (Lebensmittelpunkt aller Haushaltsangehöriger ist Langeoog)
- **Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheins:** Ein gültiger WBS (nach §5 WoFG) ist erforderlich. Der Nachweis muss zur Bewerbung vorliegen ansonsten erfolgt keine Berücksichtigung. Im Falle der Erstbelegung des Wohnungsbauprojekts in der Kirchstraße ist eine möglichst kurzfristige Nachreichung zulässig.
- **Kein Eigentum:** Es ist kein Eigentum von Wohnraum auf Langeoog vorhanden. Diese Voraussetzung müssen alle späteren Bewohner der Wohnung erfüllen.
- **Arbeitgeberwohnraum:** Der Arbeitgeber hat keinen eigenen Wohnraum bzw. ist der Wohnraum durch eigenes oder sonstiges Personal der kritischen Infrastruktur belegt.

---

### 3. Bewertungskriterien

Die Vergabe erfolgt nach einem transparenten Punktesystem. Die Punktevergabe erfolgt in nachfolgenden Kategorien:

#### A. Soziale Kriterien (80 Punkte)

- **Überbelegung:** Der aktuell auf Langeoog genutzte Wohnraum ist nicht ausreichend für die Personenzahl welche diesen nutzt. Als Maßstab für eine Überbelegung gelten die jeweils gültigen WBS-Richtlinien.



## F. Dynamische Kriterien (keine Begrenzung)

- **Wiederholte Bewerbung (je 5 Punkte):** Für jede nicht erfolgreiche Bewerbung werden 5 Punkte vergeben eine Begrenzung der dadurch entstehenden Punkte ist nicht gegeben.
- **Einzelfallentscheidung (flexible Punktzahl):** Dieses Mittel soll nur ausnahmsweise und mit großem Bedacht eingesetzt werden. Hier könnten Härtefälle wie Obdachlosigkeit bewertet werden. In allen Fällen sollte eine absolute Dringlichkeit vorherrschen. Die Vergabe der Punktzahl und auch die Gewichtung ist schriftlich und schlüssig zu begründen.

## G. Rentner (50 Punkte)

- **Rentner:** Mindestens seit 5 Jahren ununterbrochen Erstwohnsitz auf Langeoog und Lebensmittelpunkt auf Langeoog. Weitere Voraussetzung: Es erfolgt keine Vergabe von Punkten unter dem Feld „Berufliche Relevanz“. (trotz Rentneintritt weiter beschäftigt oder Nebentätigkeiten, sowie Selbstständigkeit)

## H. Kinder (keine Begrenzung)

- **Familie mit einem Kind unter 18 (50 Punkte):** Die Begrifflichkeit Familie im Sinne des Bewertungskataloges liegt vor bei einem partnerschaftlichen Zusammenleben zwei erwachsener Personen ungeachtet von Rechtsform oder Geschlechtern. Auch Alleinerziehende, die das alleinige Sorgerecht für ein Kind unter 18 innehaben oder bei denen das Kind im Falle des gemeinsamen Sorgerechts seinen gewöhnlichen Aufenthalt beim Antragsteller hat.
- **Weitere Kinder (je 10 Punkte):** Für jedes weitere Kind unter 18 Jahren welches die o.g. Kriterien erfüllt und im Haushalt lebt.

## I. Aufgewachsen auf Langeoog (30 Punkte)

- Der Bewerber ist auf Langeoog aufgewachsen und es werden nicht die Kriterien für „Berufliche Relevanz“ erfüllt. (Eine Vergabe von Punkten zusätzlich zur „Beruflichen Relevanz“ ist somit ausgeschlossen)

## J. Wohnungstausch (20 Punkte)

- Es wird eine größere Wohnung freigeben durch den Umzug. Die freiwerdende Wohnung muss nachweislich als Dauerwohnraum (keine Zweitwohnung oder Ferienwohnung) erhalten bleiben und wieder als Dauerwohnraum vermietet werden. Maßgeblich für die Bewertung ist die ermittelte Wohnfläche der freiwerdenden Wohnung. (Die angegebene Wohnfläche muss nach gesetzlichen Vorgaben ermittelt worden sein)



---

## 4. Nachweise und Dokumentation

Alle Angaben sind durch geeignete Unterlagen (z. B. Meldebescheinigung, Arbeitsvertrag, Ehrenamtsnachweis, ärztliche Atteste, Bescheinigung bisheriger Vermieter) zu belegen. Fehlende Nachweise führen zur Nichtberücksichtigung der betreffenden Kriterien.

---

## 5. Auswahlverfahren

- Die Vergabe erfolgt auf Grundlage der erreichten Gesamtpunktzahl. Bei Punktgleichheit erfolgt eine Einzelfallprüfung der vergebenen Punktzahl im Verwaltungsausschuss der Inselgemeinde. Bei weiter bestehender Punktgleichheit entscheidet das Los.
  - Besondere Härtefallentscheidungen sind durch en Verwaltungsausschuss zu treffen.
- 

## 6. Datenschutz

Alle personenbezogenen Daten werden vertraulich behandelt und ausschließlich für das Vergabeverfahren verwendet.

---

## 7. Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden am \_\_\_\_\_ vom Rat der Inselgemeinde Langeoog beschlossen und treten am \_\_\_\_\_ in Kraft.

---

Langeoog, den

---

Der Bürgermeister  
Onno Brüling



## B. Berufliche Relevanz

Bei diesem Bewertungskriterium kommt bei einem Zusammentreffen mehrerer Merkmale nur das höherwertigere Merkmal zum Zuge

- **Tätigkeit in kritischer Infrastruktur (100 Punkte)**  
Berufe in systemrelevanten Bereichen werden gemäß der Zusammenstellung der Berufe in kritischer Infrastruktur berücksichtigt.
- **Fester Arbeitsplatz auf Langeoog (50 Punkte):**  
Nachweis eines unbefristeten oder langfristigen Arbeitsverhältnisses oder auch einer selbständigen Tätigkeit auf Langeoog.
- **Langjährige Tätigkeit (80 Punkte):**  
Mindestens 10 Jahre ununterbrochene berufliche Tätigkeit auf Langeoog. Unterbrechungen wie Elternzeit, längere Erkrankungen etc. werden als Tätigkeit eingestuft.

## C. Ehrenamtliches Engagement (bis zu 130 Punkte)

- **Feuerwehr/Rettungsdienste (80 Punkte):**  
Nachweis aktiver ehrenamtlicher Tätigkeit in der Rettung auf Langeoog, z.B. freiwillige Feuerwehr
- **Sonstiges Ehrenamt (bis zu 50 Punkte):**  
Nachweis aktiver ehrenamtlichen Tätigkeit auf Langeoog. Die reine Mitgliedschaft in einem gemeinnützigen Verein ist nicht ausreichend. Der Nachweis ist auf Verlangen über die Institution zu erbringen.

## D. Schwerbehinderung (bis zu 140 Punkte)

Bei diesem Bewertungskriterium kommt nur ein Merkmal zum Zuge

- **Schwerbehinderung bei Bedarf (100 Punkte):** Für rollstuhlgerechte Wohnungen wird ein Nachweis der Schwerbehinderung vorausgesetzt. Sollte es nicht genügend Bewerber mit entsprechenden Voraussetzungen für eine rollstuhlgerechte Wohnung geben, werden diese freizügig vergeben unter den vorhandenen Bewerbern.
- **Verbesserung der Wohnsituation (40 Punkte):** Nachweis einer dringlichen Verbesserung der aktuellen Wohnsituation durch eine barrierefreie Wohnung, z.B. deutlich bessere Barrierefreiheit durch Umzug gegeben.

## E. Renovierungsbedarf (30 Punkte)

- **Zustand der vorhandenen Wohnung ist stark renovierungsbedürftig und es besteht ein gesundheitliches Risiko in der vorhandenen Wohnung. (z.B. Schimmelbefall)**

