

**Allgemeine Grundsätze  
der Wohnungsfürsorge  
des Bundes**

**Stand 10/2023**

## I.

### Gegenstand der Wohnungsfürsorge des Bundes

1. Gegenstand der Wohnungsfürsorge des Bundes ist es, seinen Beschäftigten am Dienstort oder in dessen Einzugsbereich angemessenen, bezahlbaren und bei Bedarf barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dies gilt insbesondere auch für wirtschaftsstarke Regionen und Großstädte mit angespannter Wohnungsmarktsituation. Um einen wirtschaftlichen, sparsamen und bedarfsgerechten Mitteleinsatz (§ 7 Bundeshaushaltsordnung - BHO) zu gewährleisten, ist grundsätzliche Prämisse der Wohnungsfürsorge, dass die wohnungssuchenden Beschäftigten des Bundes wegen der Situation des örtlichen bzw. regionalen Mietwohnungsmarktes Schwierigkeiten haben, sich eigenständig mit angemessenem, bezahlbarem und bei Bedarf barrierearmem bzw. barrierefreiem Wohnraum zu versorgen (Grundsatz der Subsidiarität der Wohnungsfürsorge).
2. Indem sie den Beschäftigten unter Fürsorge- und Bedarfsaspekten dabei helfen kann, eine möglichst dienstortnahe Unterbringung zu erhalten, dient die Wohnungsfürsorge auch den dienstlichen und - über die Einsparung von Trennungsgeldern - finanziellen Interessen des Bundes. Sie
  - a) fördert die Attraktivität des Bundes als Arbeitgeber;
  - b) kann bei den von Versetzungen an einen anderen Dienstort betroffenen Beschäftigten des Bundes die Akzeptanz solcher Maßnahmen heben und zudem Auszubildenden aus anderen Regionen den Antritt der Ausbildung am Ort der Einstellungsbehörde erleichtern;
  - c) wirkt der Personalfluktuaton entgegen und begünstigt die Personalgewinnung;
  - d) unterstützt die Vermeidung von Personalengpässen und gewährleistet insoweit die Funktionsfähigkeit von Bundeseinrichtungen;
  - e) trägt dazu bei, dass in Anbetracht des demografischen Wandels erforderliche organisatorische und damit verbundene personalwirtschaftliche Reformen von den Ressorts und den Geschäftsbereichsbehörden bewältigt werden können.
3. Auch dem Grundgedanken der Inklusion, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen zu beseitigen und zu verhindern, ihre gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten sowie ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen, soll Rechnung getragen werden. Die Wohnungsfürsorge ist deshalb bestrebt, die Einstellung und Beschäftigung behinderter Menschen insbesondere durch das Angebot barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnungen zu unterstützen.
4. Ein Rechtsanspruch auf die Versorgung mit Wohnraum besteht nicht.

5. Die Anwendung und Auslegung der nachfolgenden Regelungen erfolgen nach Maßgabe des vorstehend skizzierten Sinns und Zwecks der Wohnungsfürsorge des Bundes.

## **II.**

### **Ermittlung und Deckung des Wohnungsfürsorgebedarfs**

1. Der Wohnungsfürsorgebedarf wird unter Berücksichtigung möglicher perspektivischer Entwicklungen auf der Grundlage von Meldungen der Ressorts und der Erkenntnisse der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sowie unter Beachtung des jeweiligen regionalen Umfeldes ermittelt und regelmäßig fortgeschrieben. Zu diesem Zweck und um die Belange der Ressorts, der Geschäftsbereichsbehörden, vor allem aber der Beschäftigten ausreichend berücksichtigen zu können sowie zugleich auf der Grundlage des § 7 BHO einen zielgerichteten und effizienten Mitteleinsatz sicherzustellen, wird das Bundesministerium der Finanzen (BMF) alle zwei Jahre insbesondere die konkreten Bedarfszahlen für die jeweiligen Standorte, die dort voraussichtlich benötigten Wohnungsgrößen (Zimmeranzahl) und den Bedarf an barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen abfragen. Darüber hinausgehende, unterjährig auftretende erhebliche Mehr- oder Minderbedarfe können die Ressorts gleichfalls melden. Die Mitteilung von Erkenntnissen über mittel- und/oder langfristige Organisations- und/oder Personalentwicklungen sowie von Erfahrungen der Beschäftigten des Bundes im Bereich der Wohnungsfürsorge kann gleichfalls helfen, die Bedarfe dynamisch fortzuentwickeln.
2. Als Varianten zur Deckung des Wohnungsfürsorgebedarfs der Beschäftigten des Bundes kommen insbesondere in Betracht:
  - a) Bestandswohnungen der BImA;
  - b) Wohnungsneubau durch die BImA;
  - c) Nutzung und Erwerb von Belegungsrechten durch die BImA an Wohnungen im Eigentum Dritter;
  - d) Nutzung von Belegungsrechten in Verbindung mit dem Erwerb von Wohnungsbaugenossenschaftsanteilen und/oder der Gewährung von Gesellschafterdarlehen durch die BImA.

Die Finanzierung der hierfür erforderlichen Ausgaben und Investitionen erfolgt aus dem vom Verwaltungsrat der BImA beschlossenen Wirtschaftsplan.

3. Die operative Durchführung der Aufgabe „Wohnungsfürsorge“ nimmt die BImA eigenverantwortlich wahr. Die Rechtsaufsicht obliegt nach § 3 Absatz 1 des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) dem BMF.

### III. Wohnungsvergabe

#### 1. Informationen zum Wohnungsfürsorgeangebot

Zuständig für die Vergabe von freien Wohnungen, die zur Vermietung im Rahmen der Wohnungsfürsorge zur Verfügung stehen, sind die regionalen Wohnungsvergabestellen der BImA. Die Wohnungen werden unter [www.bundesimmobilien.de](http://www.bundesimmobilien.de) im Immobilienportal der Wohnungsfürsorge zur Anmietung angeboten. Die Wohnungsfürsorgestellen der Beschäftigungsdienststellen haben ihre berechtigten Beschäftigten aktiv auf das Angebot der Wohnungsfürsorge hinzuweisen. Um die Wohnungssuche effizienter zu gestalten, besteht für die Wohnungssuchenden und die Wohnungsfürsorgestellen der Beschäftigungsdienststellen die Möglichkeit, sich eine „Newsletter“ Funktion im passwortgeschützten Bereich des Immobilienportals einzurichten. Unter dem Menüpunkt „Suchauftrag“ können unter „Meine Suchen“ Wohnungskriterien hinterlegt werden. Über passende Angebote werden die Wohnungssuchenden anschließend automatisch per E-Mail informiert. Freie Wohnungen stehen den Wohnungsfürsorgeberechtigten im Immobilienportal der BImA grundsätzlich vier Wochen ab der Veröffentlichung exklusiv zur Verfügung. Von der 4-wöchigen Ausschreibungsfrist kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Hierauf wird in der Angebotsveröffentlichung dann besonders hingewiesen.

#### 2. Berechtigter Personenkreis (Wohnungsfürsorgeberechtigte)

Zum berechtigten Personenkreis der Wohnungsfürsorge gehören die Beamtinnen und Beamten des Bundes, die Richterinnen und Richter des Bundes, die Soldatinnen und Soldaten der Bundeswehr (mit Ausnahme der Freiwilligen Wehrdienst und Reservistendienste Leistenden), die Tarifbeschäftigten des Bundes sowie die Beschäftigten von Einrichtungen, die mehr als zur Hälfte finanziell vom Bund gefördert werden (Zuwendungsempfänger). Hierzu zählen auch die Auszubildenden des Bundes für die Zeit ihrer Ausbildung, die Beamtinnen und Beamten des Bundes auf Widerruf, die befristet Beschäftigten des Bundes, die Soldatinnen und Soldaten der Bundeswehr auf Zeit, einschließlich des Zeitraums, für den Übergangsgebühren nach § 11 des Soldatenversorgungsgesetzes gewährt werden, sowie schließlich die Ehemaligen und Hinterbliebenen, soweit und solange ein Anspruch auf bestimmte Renten- oder Versorgungsleistungen besteht.

Im Rahmen der Bestimmungen von Gegenseitigkeitsvereinbarungen kann eine Wohnungsvergabe nachrangig insbesondere auch an Beschäftigte der Länder erfolgen. Nachrangig wohnungsfürsorgeberechtigt sind zudem Angehörige von Partnerstreitkräften, soweit die Bundeswehr aufgrund zwischenstaatlicher Vereinbarungen verpflichtet ist, diese im Rahmen der Wohnungsfürsorge der Bundeswehr mit zu betreuen.

Die/der Wohnungsfürsorgeberechtigte muss im Verhältnis zu den anderen berücksichtigungsfähigen Personen [vgl. nachfolgend Nummer 3.a)] nicht Mehr- bzw. Meistverdienerin / Mehr- bzw. Meistverdiener sein.

### **3. Angemessener Wohnraum**

Die Angemessenheit einer Wohnung beurteilt sich im Wesentlichen nach den folgenden Kriterien:

**a) Berücksichtigungsfähige Personen**

Neben der/dem Wohnungsfürsorgeberechtigten werden die Ehegattin / der Ehegatte, die Lebenspartnerin / der Lebenspartner, nicht nur vorübergehend in den Haushalt aufgenommene Kinder sowie sonstige Personen, mit denen die/der Wohnungsfürsorgeberechtigte nicht nur vorübergehend eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führt, berücksichtigt.

**b) Größe der neuen Wohnung**

Grundsätzlich wird für jede berücksichtigungsfähige Person, die in eine neue Wohnung einziehen soll, ein Bedarf von einem (Wohnzwecken dienenden) Zimmer anerkannt. Die Anerkennung eines darüberhinausgehenden Bedarfs, beispielsweise aufgrund notwendiger Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit oder auch mobilen Arbeitens<sup>1</sup> u. a. ist möglich.

**c) Größe der bisherigen Wohnung**

Die Größe einer bisherigen Wohnung dient als Vergleichsgröße, soweit sich die Anzahl der berücksichtigungsfähigen Personen nicht geändert hat und die bisherige Wohnungsgröße nicht in einem erheblichen Missverhältnis zur Anzahl der bisher berücksichtigungsfähigen Personen steht.

Bei Wohnungsfürsorgeberechtigten und berücksichtigungsfähigen Personen (vgl. III. 3. a)) mit Behinderungen im Sinne des § 2 Absätze 2 und 3 SGB IX richtet sich die Angemessenheit der Wohnung überdies nach Art und Umfang der Behinderung.

---

<sup>1</sup> Dies gilt insbesondere bei dauerhaft mobilem Arbeiten mit festen Zeiten aufgrund bestimmter persönlicher Voraussetzungen wie beispielsweise Betreuung eines oder mehrerer minderjährigen Kinder, Pflege einer/eines nahen Angehörigen oder eigene Schwerbehinderung. Die Regelungen des jeweiligen Dienstherrn sind zu berücksichtigen.

#### 4. Verfahren und Entscheidung

- a) Die Vergabe einer Wohnung bedarf eines Antrags der/des Wohnungsfürsorgeberechtigten bei der Wohnungsvergabestelle der BImA. Der Antrag ist von der / dem Wohnungsfürsorgeberechtigten über die Wohnungsfürsorgestelle der Beschäftigungsdienststelle zu stellen. Verfügt die Beschäftigungsdienststelle über keine Wohnungsfürsorgestelle kann der Antrag der / des Wohnungsfürsorgeberechtigten auch unmittelbar bei der Wohnungsvergabestelle der BImA gestellt werden. In diesem Fall prüft die BImA auch die Wohnungsfürsorgeberechtigung der Antragstellerin / des Antragstellers. Ungeachtet dessen bleiben in diesen Fällen der Antragsteller / die Antragstellerin verantwortlich für die Vollständigkeit der erforderlichen Unterlagen, insbesondere für den Nachweis der Zugehörigkeit zum berechtigten Personenkreis. Ansonsten sind die Wohnungsfürsorgestellen der Beschäftigungsdienststellen gehalten, eigens die Wohnungsfürsorgeberechtigung der Antragstellerin / des Antragstellers zu prüfen, ggf. einen Antrag oder mehrere Anträge als vorrangig zu bewerten und alle Anträge an die BImA weiterzureichen. In diesem Rahmen kann sie antragsbezogen auch zum Wohnraumbedarf und zur Dringlichkeit Stellung nehmen.
- b) Nach Ablauf der Ausschreibungsfrist wählt die Wohnungsvergabestelle der BImA aus allen ihr von den Wohnungsfürsorgestellen der Beschäftigungsdienststellen übermittelten Anträgen zeitnah die vordringlichste Bewerberin / den vordringlichsten Bewerber aus. Der der Auswahlentscheidung zu Grunde liegende Abwägungs- und Entscheidungsprozess ist von der Wohnungsvergabestelle der BImA zu dokumentieren. Die nicht ausgewählten Bewerberinnen / Bewerber werden von der BImA formlos ohne Angabe von Gründen über ihre Nichtberücksichtigung informiert.
- c) Es gelten insbesondere folgende Abwägungs- und Entscheidungskriterien:
- Trennungsgeldempfänger;
  - soziale und dienstliche Belange, z. B. Wohnungsbewerber / Wohnungsbewerberinnen, die über keine Wohnung oder unzureichenden Wohnraum am Dienstort oder in dessen Einzugsbereich verfügen (z. B. Auslandsheimkehrende) oder bei denen die Miete im Verhältnis zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen eine hohe Belastung darstellt; letzteres wird widerleglich vermutet, wenn eine Mietbelastung<sup>2</sup> von über 40 Prozent vorliegt;

---

<sup>2</sup> Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen aller berücksichtigungsfähigen Personen (Mietbelastungsquote). Das Haushaltsnettoeinkommen errechnet sich, indem vom Haushaltsbruttoeinkommen (alle Einnahmen des Haushalts aus Erwerbstätigkeit, aus Vermögen, aus öffentlichen und nichtöffentlichen Transferzahlungen sowie aus Untervermietung) Einkommensteuer/Lohnsteuer, Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag sowie die Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung abgezogen werden.

- die Einkommensverhältnisse (Haushaltsnettoeinkommen aller berücksichtigungsfähigen Personen) unter Privilegierung geringerer Einkommen;
- die Anzahl der berücksichtigungsfähigen Personen;
- die Situation alleinerziehender Beschäftigter;
- besondere Belange der in Ausbildung befindlichen Beschäftigten.

Menschen mit Behinderungen im Sinne des § 2 Absätze 2 und 3 SGB IX finden in Anbetracht der besonderen Fürsorge des Dienstherrn erhöhte Berücksichtigung.

Im Übrigen sind die vorgenannten Abwägungs- und Entscheidungskriterien grundsätzlich gleichrangig und gleichgewichtig. Erst im Rahmen der Entscheidungsfindung über die vordringlichste Bewerberin / den vordringlichsten Bewerber ist das Hervor- oder Zurücktreten der jeweiligen konkreten Belange abzuwägen.

- d) Sind Dritte Vermieterin oder Vermieter und besteht ein Belegungsrecht der BImA für diese Wohnung, bestimmt die Wohnungsvergabeabestelle der BImA gegenüber der Vermieterin / dem Vermieter die vordringlichste neue Mieterin / den vordringlichsten neuen Mieter in einem sogenannten Mieterbenennungsschreiben. Ist die BImA Vermieterin, schließt diese mit der vordringlichsten Bewerberin / dem vordringlichsten Bewerber einen Mietvertrag. Die Mitunterzeichnung des Mietvertrages durch eine berücksichtigungsfähige Person [vgl. oben III.3.a)] ist möglich.

#### **IV.**

#### **Miethöhe**

Die Festsetzung der Miethöhe richtet sich bei den BImA-eigenen Wohnungen nach den BImA- „Richtlinien für die kontinuierliche Durchführung von Mietwertüberprüfungen und Mietanpassungen in der Wohnungsverwaltung“<sup>3</sup>.

#### **V.**

#### **Bestandswohnungen der BImA**

1. Die Vermietung der im Eigentum der BImA stehenden Wohnungen erfolgt grundsätzlich im Rahmen der Wohnungsfürsorge nach Maßgabe des ermittelten Wohnungsfürsorgebedarfs an die Wohnungsfürsorgeberechtigte / den Wohnungsfürsorgeberechtigten (vgl. III.2.). Wohnungen der BImA, an denen kein Wohnungsfürsorgebedarf des berechtigten Personenkreises (einschließlich der nachrangig Wohnungsfürsorgeberechtigten) besteht oder absehbar ist, werden freigegeben und können auf dem freien Markt vermietet werden.

---

<sup>3</sup> Die Richtlinien setzen im Hinblick auf die Miethöhe insbesondere den Haushaltsvermerk Nr. 60.4 zu Kapitel 6004 Titel 121 01 des Bundeshaushaltsplans um.

2. Die Qualität des von der BImA für Wohnungsfürsorgezwecke bereitgestellten eigenen Wohnungsbestandes orientiert sich unter Berücksichtigung der örtlichen / regionalen Gegebenheiten an einem guten Marktstandard. Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit ist anzustreben.

## **VI.**

### **Wohnungsneubau durch die BImA**

1. Der Wohnungsneubau durch die BImA (Eigenbau) erfolgt im Rahmen der Wohnungsfürsorge nach Maßgabe des ermittelten Wohnungsfürsorgebedarfs sowie der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 7 BHO). § 1 Abs. 1a BImAG bleibt unberührt. Gleiches gilt für die Vorgaben und Anforderungen des Baurechts.
2. Für die Vermietung der durch die BImA neu errichteten Wohnungen und die Festsetzung der Miethöhe gelten die in IV. und V. getroffenen Regelungen.
3. Die Wirtschaftsführungsbestimmungen der BImA bleiben grundsätzlich unberührt.

## **VII.**

### **Nutzung und Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen im Eigentum Dritter**

1. Der Erwerb von Belegungsrechten (einzelne oder größere Kontingente) durch die BImA an Wohnungen im Eigentum Dritter (z. B. Einzelpersonen, Wohnungsunternehmen) erfolgt im Rahmen der Wohnungsfürsorge nach Maßgabe des ermittelten Wohnungsfürsorgebedarfs, des Bedarfs an barrierearmem bzw. barrierefreiem Wohnraum, der zur Verfügung stehenden Mittel sowie der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 7 BHO). Politische Zielvorgaben (z. B. in einem Koalitionsvertrag) können Berücksichtigung finden.
2. Wohnungsbelegungsrechte können erworben werden an
  - a) bereits bestehenden frei finanzierten Mietobjekten, auch soweit diese aktuell vermietet sind, aber der Wohnungsfürsorge zur Verfügung stehen;
  - b) in Planung oder im Bau befindlichen frei finanzierten Wohnungsbauvorhaben.
3. Für die Wohnungsbelegungsrechte soll eine möglichst langfristige Laufzeit vereinbart werden.



4. Um die Qualität der Wohnungen zu verbessern und einen guten Marktstandard zu erreichen und/oder zu halten, können Investitionszuschüsse für kleinere wohnwertverbessernde Baumaßnahmen geleistet werden. Beispielfhaft kommen hier in Betracht der Austausch von Zimmertüren, Wandfliesen und Bodenbelägen, die Modernisierung von Bädern und Küchen auf einen zeitgemäßen Standard bzw. der Einbau von Standardküchenzeilen sowie der Herstellung von Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit. Diese Maßnahmen berechtigen nicht zu einer Mieterhöhung.
5. Um die unter I. angeführten Ziele der Wohnungsfürsorge zu realisieren, richtet sich die Miethöhe für Beschäftigte des Bundes auch in den Belegungsrechts-Wohnungen nach der Miethöhe für BImA-eigene Wohnungen. Dem dient der Haushaltsvermerk Nr. 60.5 zu Kapitel 6004 Titel 121 01 des Bundeshaushaltsplans.

### **VIII.**

#### **Nutzung von Belegungsrechten in Verbindung mit dem Erwerb von Wohnungsbaugenossenschaftsanteilen und/oder der Gewährung von Gesellschafterdarlehen**

1. Die Nutzung von Belegungsrechten in Verbindung mit dem Erwerb von Wohnungsbaugenossenschaftsanteilen und/oder der Gewährung von Gesellschafterdarlehen durch die BImA erfolgt im Rahmen der Wohnungsfürsorge nach Maßgabe des ermittelten Wohnungsfürsorgebedarfs, des Bedarfs an barrierearmem bzw. barrierefreiem Wohnraum, der zur Verfügung stehenden Mittel sowie der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 7 BHO). Politische Zielvorgaben (z. B. in einem Koalitionsvertrag) können Berücksichtigung finden.
2. Die unter VII.5. getroffene Regelung findet Anwendung.

### **IX.**

#### **Wohnungsqualitäten**

1. Die Qualitäten der Wohnungen für Beschäftigte des Bundes im Kontext des Wohnungsneubaus durch die BImA sowie des Erwerbs von Wohnungsbelegungsrechten und von Wohnungsbaugenossenschaftsanteilen für Wohnungen mit Belegungsrechten richten sich nach dem ermittelten Wohnungsfürsorgebedarf und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 7 BHO). Die Vorgaben und Anforderungen des Baurechts bleiben unberührt.

2. Vorbehaltlich der Ergebnisse der zweijährlichen Bedarfsabfrage und der zusätzlichen Erkenntnisse der BImA (vgl. oben II.1 und II.2.) ist grundsätzlich das gesamte Spektrum von kleinen 1 - 2 Zimmer-Wohnungen für Singlehaushalte bis zu großen familiengerechten Wohnungen abzudecken. Bei der Wohnungsauswahl sollen zudem auch Appartements für vorübergehend an einem Dienort Beschäftigte (Pendler / Pendlerinnen) Berücksichtigung finden. Die Bedarfe nach barrierearm bzw. barrierefrei gestalteten Wohnungen sind zu beachten.
3. Die Wohnungen sollen unter Einbeziehung der örtlichen / regionalen Gegebenheiten zudem
  - a) eine allgemein akzeptable Wohnqualität aufweisen;
  - b) sich in zumutbarer Entfernung zur betreffenden Dienststelle befinden;
  - c) keine außergewöhnlichen Belastungen z.B. durch Verkehrslärm, mit sich bringen;
  - d) gut an die örtliche Infrastruktur (z. B. Einkaufs- und Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Schulen, ÖPNV) angebunden sein.

## **X.**

### **Fortentwicklung**

Die „Allgemeinen Grundsätze der Wohnungsfürsorge des Bundes“ werden erforderlichenfalls an neuere Entwicklungen und Bedürfnisse angepasst.