

Vergaberichtlinien für die Belegung der Wohnungen der Gemeinde Mauern im Rahmen vom
„Kommunalen Wohnungsbau“

Richtlinien zur Vergabe von Gemeindewohnungen in Mauern

Die Gemeinde hat die nachstehenden Richtlinien zur Vergabe der Gemeindewohnungen beschlossen.

Im folgenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und andere Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich ebenso gemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

1.) Präambel Transparente Wohnraumvergabe

In der Gemeinde Mauern steigt, wie in vielen anderen bayerischen Städten und Gemeinden, die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sehr viel stärker als das Angebot. Die hohen Mietpreise stellen für Teile der einheimischen Bevölkerung eine große finanzielle Belastung dar.

Um diesen Mangel zu entschärfen, hat die Gemeinde 21 Wohnungen geschaffen und kann für die Vergabe ein Belegungsrecht ausüben. Die Kriterien dienen der sachgerechten Vergabe, begründen jedoch keinerlei Rechtsanspruch für den einzelnen Antragsteller.

Vergünstigter Strom wird durch die BEG geliefert und abgerechnet!

2.) Zielgruppen

Generell möchte die Gemeinde Mauern bei der Erstellung und Vergabe der Wohnungen insbesondere folgende Zielgruppen ansprechen:

1. Junge Leute
2. Familien
3. Senioren

4. Personen mit besonderen ortsbezogenen Merkmalen

- Mitarbeiter der sozialen Einrichtungen,
- Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung

3.) Vergabekriterien –Transparente Wohnraumvergabe

Die Antragstellung zum Bezug einer gemeindlichen Wohnung steht prinzipiell jedem Interessenten offen – jeder Bürger kann sich für eine Mietwohnung bewerben. Für das nachfolgende Vergabeverfahren werden aber nur Anträge berücksichtigt, bei denen nachstehende Vergabekriterien nicht verletzt werden.

Nicht zu verletzende Vergabekriterien:

- **Wohnungsgröße**

Die Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer oder Wohnfläche) ist davon abhängig, wie viele Personen in der Familie* des/der Bewerber/s/in leben. Die maximal angemessene Wohnungsgröße wird wie folgt festgelegt:

Wohnungstyp	Belegung	Wohnfläche
1-Zimmer-Wohnung	eine Person	43,15 m ² (3 x)
2-Zimmer-Wohnung	zwei /drei Personen	56,94 m ² (9 x)
3-Zimmer-Wohnung	Familien /Wohngemeinschaften	76,24 m ² (2 x)
3-Zimmer-Wohnung	Familien /Wohngemeinschaften rollstuhlgerecht	77,53 m ² (1 x)
4-Zimmer-Wohnungen	Familien /Wohngemeinschaften	88,49 m ² (3 x)
4 ½ Zimmer- Wohnungen	Familien /Wohngemeinschaften	96,76 m ² (3 x)

- **Garagen**

werden den Wohnungen zugeordnet!

- **Immobilienbesitz/Vermögen**

Der Bewerber und dessen Partner dürfen grundsätzlich über kein geeignetes Wohneigentum, baureifes Grundstück, Nießbrauchrecht bzw. Wohnrecht oder Wohneigentum von Dritten oder insoweit vergleichbares Vermögen verfügen.

- **Personenbezogene Merkmale**

4.) Allgemeines Vergabemodell:

Die Gemeinde Mauern orientiert sich bei Vergabe der gemeindlichen Wohnungen an folgendem allgemeinem Vergabemodell mit nachstehenden Kriterien und deren Punkte-Bewertung:

- **Einkommensgrenzen (zu versteuerndes Einkommen)**

	20 Punkte	15 Punkte	10 Punkte	0 Punkte	- 10 Punkte	- 15 Punkte	- 20 Punkte
Single	24.000	29.000	34.000	38.000	48.000	58.000	> 58.000
2-P	36.600	41.800	47.000	52.200	62.200	72.200	> 72.000
3-P	45.700	51.200	56.600	62.200	72.200	82.200	> 82.000
4-P	55.000	60.600	66.200	71.700	81.700	91.700	> 91.700
5-P	64.400	70.100	75.800	81.500	91.500	101.500	> 101.500
zusätzlich	8.200	8.800	9.300	9.800	10.800	11.800	> 11.800

Abhängig von den im Haushalt lebenden Personen und des zu versteuernden Einkommens, sowie eventuell bezogener Unterhaltsleistungen aller im Haushalt lebenden Personen, werden Plus- bzw. Minuspunkte vergeben.

Bsp.: ein 2- Personen Haushalt mit einem zu versteuernden Einkommen dieses Haushalts von gesamt 40.000 € p.a. würde 15 Punkte erhalten.

- **Ortszugehörigkeit/Hauptwohnsitz** (die Punkte werden nur für 1 Person pro Haushalt vergeben)

ab 5 Jahren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Mauern 10 Punkt

pro weiterem Jahr 1 Punkt

Die Punkte für die Ortszugehörigkeit können von einem Verwandten des 1. oder 2. Grades übernommen werden.

max. 20 Punkte

- **Beschäftigte in der Gemeindeverwaltung bzw. Beschäftigte einer sozialen und gemeindlichen Einrichtung in Mauern**

- Neubeginn eines Beschäftigungsverhältnisses 5 Punkte oder
- unbefristeter Vertrag nach Ablauf der Probezeit: 5 Punkte
- jedes volle Beschäftigungsjahr: 1 Punkt zusätzlich
(maximal: 10 Punkte)

- **Alleinerziehende Personen** 5 Punkte

- **Ehrenamtliche Tätigkeit**
(nachgewiesen in einer formlosen Beschreibung, welche in einem Gremium geprüft wird)
max. 5 Punkte

Kinder

Kindergeld-Berechtigter - für jedes Kind

(ab Vorlage des Mutterpasses bzw. bis Ende des Kindergeldbezuges)

5 Punkte

- **Behinderung**

Körperbehinderung / Pflegefall

- Pflegegrad 1 5 Punkte
- Pflegegrad 2 oder GdB ab 50 10 Punkte
- Pflegegrad 3 oder GdB ab 80 15 Punkte
- Pflegegrad 4 oder GdB ab 100 15 Punkte
- Pflegegrad 5 15 Punkte

- **Junge Erwachsene bis 25 Jahre / Senioren ab 65 Jahre** (pro Haushalt)
(die Punkte werden nur für 1 Person pro Haushalt vergeben) 5 Punkte

5.) Antragsverfahren

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist errechnet die Gemeinde die individuelle Punktzahl laut den Regelungen der „Transparenten Wohnraumvergabe“.

Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält die Wohnung. Bei Punktegleichheit entscheidet

- **Prio 1:** das niedrigere Einkommen
- **Prio 2:** die Dauer der Ortszugehörigkeit.
- **Prio 3:** Losentscheidung

Der mit der Verwaltung beauftragte Person bzw. Firma wird das Ergebnis mitgeteilt und mit dem Bewerber wird ein Besichtigungstermin vereinbart und gegebenenfalls der Mietvertrag geschlossen. Sollte der Bewerber nicht mietbereit sein, wird die Wohnung demjenigen Interessenten mit der zweithöchsten Punktzahl angeboten.

Falsche oder unvollständige Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

Verfahrensablauf:

Bearbeitet werden, können nur

- vollständig ausgefüllte Anträge mit
- allen geforderten Nachweisen / Belegen gemäß Antrag, sowie einer
- positiven Schufa-Auskunft

- Nach Einreichung des Antrags wird dieser von der Verwaltung überprüft. Der Antrag bleibt nur für die Dauer der Ausschreibung und Vergabe einer Wohnung gültig, für die er gestellt wurde. Ein neuer Wohnungsantrag kann erst wieder gestellt werden, wenn eine neue Wohnung ausgeschrieben wird. Kann ein Antrag nicht berücksichtigt werden, werden die Unterlagen datenschutzgerecht vernichtet.

6. Die Mietpreisgestaltung ergibt sich aus der Anlage A.

Bei wesentlicher Veränderung des Einkommens erfolgt eine Mietpreisanpassung.

7. Beginn des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis beginnt frühestens am 15.01.2023, spätestens jedoch zum 15.03.2023.

7. Ausnahmefälle

Unabhängig vom Punktesystem behält sich die Gemeinde Mauern in begründeten Fällen vor, eine von den Richtlinien abweichende Einzelfallentscheidung zu treffen, z.B. anerkannte Flüchtlinge mit Wohnsitz in Mauern.

Bei Bewerbungen auf die R-Wohnung erhalten Rollstuhlfahrer einen Vorzug.