



Gemeinde Iffeldorf

Richtlinien zur Vergabe von Mietwohnungen

Der Gemeinderat hat die nachstehenden Richtlinien zur Vergabe von Mietwohnungen am Rathausweg der Gemeinde Iffeldorf in seiner Sitzung vom 10.02.2021 beschlossen.

Version: 1.0

Gültig ab: 01.04.2021

Inhalt

1. Allgemeines	3
2. Zielgruppe - Berechtigte Bewerber/innen (Grundvoraussetzung)	3
3. Ortszugehörigkeit	3
4. Kinder.....	4
5. Pflegebedürftige Personen / Behinderung.....	4
6. Ehrenamt	4
7. Wohnungsgröße.....	4
8. Einkommensgrenzen* gem. BayWoFG v. 01.05.2019 Art. 11 (bzw. in der jeweils gültigen Fassung).....	5
9. Zusätzliche Vergabekriterien.....	5
10. Immobilieneigentum	5
11. Vermögen.....	6
12. Antragsverfahren	6
13. Punktevergabe auf einen Blick	6
14. Verfahrensablauf	7
15. Punktegleichheit.....	7
16. Auflagen nach Zuteilung	8
17. Inkrafttreten	8

1. Allgemeines

In der Gemeinde Iffeldorf steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Um dem entgegen zu wirken, hat die Gemeinde Iffeldorf das Wohnbauprojekt Mehrfamilienhaus am Rathausweg begonnen, das voraussichtlich Ende 2021 bezugsfertig werden soll.

Dabei werden die 7 Wohnungen im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm mit Fördermitteln des Freistaats Bayern gefördert und unterliegen einer Belegungs- und Mietbindung.

Die Wohnungen der Gemeinde Iffeldorf werden an festgelegte Zielgruppen nach feststehenden Kriterien vergeben.

Die Vergabe wird grundsätzlich nach Punkten durchgeführt. Ziel der Gemeinde Iffeldorf bei der Vergabe von Wohnungen ist, soziale Aspekte zu berücksichtigen, Fehlförderung sowie Unterbelegung von Wohnraum zu vermeiden, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und für Iffeldorfer/innen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

2. Zielgruppe - Berechtigte Bewerber/innen (Grundvoraussetzung)

Die Vergabe der Wohnungen soll insbesondere an folgende Zielgruppen erfolgen:

- Personen mit niedrigerem Einkommen und besonderem Wohnraumbedarf
- Personen mit besonderem Bezug zur Gemeinde Iffeldorf

3. Ortszugehörigkeit

Ortszugehörig ist der/die Bewerber/in, der/die seinen/ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Iffeldorf hat, oder bei Antragsstellung seit mindestens acht zusammenhängenden Jahren in Iffeldorf arbeitet.

a) Jedes Jahr der Ortszugehörigkeit wird mit einem Punkt bewertet (max. 20 Punkte). Bei Ehepaaren/Lebensgemeinschaften wird der/die Partner/in mit der längeren Ortszugehörigkeit berücksichtigt.

b) Ein nur vorübergehender Wegzug von bis zu fünf Jahren oder weniger aus der Gemeinde ist für berechtigte Bewerber/innen unschädlich.

c) Ab dem 9. Jahr einer Beschäftigung in Iffeldorf wird jedes weitere volle Beschäftigungsjahr mit einem Punkt bewertet (max. 15 Punkte). Sind Beide, Antragsteller und Lebenspartner in der Gemeinde beschäftigt, werden die höheren Punkte nur eines Beschäftigten berücksichtigt. Sollten die Bewerber/innen in Iffeldorf sowohl wohnen als auch arbeiten, werden die höheren Punkte berücksichtigt.

4. Kinder

Jedes im Haushalt des/der Bewerbers/in zu versorgende Kind bis zum 18. Lebensjahr wird mit 3 Punkten berücksichtigt. Dies gilt auch für eine nachgewiesene Schwangerschaft ab dem 3. Schwangerschaftsmonat.

5. Pflegebedürftige Personen / Behinderung

Eine in der Haushaltsgemeinschaft lebende, pflegebedürftige Person wird mit 5 bzw. 10 zusätzlichen Punkten (je nach Pflegegrad) berücksichtigt, wenn innerhalb der Haushaltsgemeinschaft die tatsächliche Pflegebereitschaft besteht und nachweislich auch erbracht wird.

Pflegebedürftig ist, wer die Voraussetzungen des § 14 i. V. m. § 15 Abs.1 SGB XI erfüllt.

Eine Behinderung des/der Bewerbers/in oder einer in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Person wird mit 5 bzw. 10 zusätzlichen Punkten (je nach Schweregrad der Behinderung) berücksichtigt.

Schwerbehindert im Sinne des § 2 Begriffsbestimmung Sozialgesetzbuch – Kap. 1 SGB IX sind Personen mit einem Grad der Behinderung ab 50 (GdB) oder diesen Gleichgestellten, die im Bundesgebiet leben oder arbeiten.

Die Punktevergabe wird entweder für den Pflegegrad oder den Grad der Behinderung angesetzt.

6. Ehrenamt

Gemeinnütziges und soziales Engagement in der Gemeinde Iffeldorf, sowie ehrenamtlich Tätige von „Blaulichteinrichtungen“ können mit fünf Punkten berücksichtigt werden, sofern die Tätigkeit mindestens fünf Jahre ausgeübt wird/wurde.

7. Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer oder Wohnfläche) ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt des/der Bewerbers/in (Haushaltsgemeinschaft) leben. Die maximal angemessene Größe wird anhand des Bauvorhabens wie folgt festgelegt:

- 1-2-Personen-Haushalt höchstens 40 m² oder 2 Wohnräume
- 2-3-Personen-Haushalt höchstens 80 m² oder 3 Wohnräume
- 3-4-Personen-Haushalt höchstens 100 m² oder 4 Wohnräume

Die Obergrenze für die jeweilige angemessene Wohnfläche muss nicht ausgeschöpft werden. Alle Bewerber/innen, insbesondere mit Kleinkindern, sind berechtigt, sich auch für eine kleinere geeignete Wohnung vormerken zu lassen.

**8. Einkommensgrenzen* gem. BayWoFG v. 01.05.2019 Art. 11
(bzw. in der jeweils gültigen Fassung)**

- für einen Einpersonenhaushalt 22 600 €,
- für einen Zweipersonenhaushalt 34 500 €,
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 8 500 €

maßgeblich ist das Nettojahreseinkommen*.

Die Einkommensgrenze erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind um weitere 2 500 €. Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

9. Zusätzliche Vergabekriterien

Das Einkommen eines Bewerbers darf die Einkommensgrenze* des Wohnraumförderungsgesetzes um maximal 30 % unter- oder überschreiten.

Für die Unterschreitung der Einkommensgrenzen* werden Zusatzpunkte vergeben. Eine Überschreitung ist mit Abzugspunkten zu bewerten:

Punkte bei	Unterschreitung			Einkommensgrenze	Überschreitung		
	30%	20%	10%		10%	20%	30%
	6	4	2	0	-2	-4	-6
Einpersonenhaushalt	15.820 €	18.080 €	20.340 €	22 600 €	24.860 €	27.120 €	29.380 €
Zweipersonenhaushalt	24.150 €	27.600 €	31.050 €	34 500 €	37.950 €	41.400 €	44.850 €
+ für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.950 €	6.800 €	7.650 €	8 500 €	9.350 €	10.200 €	11.050 €
+ Kinderzuschlag	1.750 €	2.000 €	2.250 €	2 500 €	2.750 €	3.000 €	3.250 €

*Zugrunde gelegt wird bei der Vergabe das Netto-Jahresdurchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre.

10. Immobilieneigentum

Der/die Bewerber/in und dessen/deren Partner/in dürfen grundsätzlich über kein nutzbares, geeignetes Wohneigentum, baureifes Grundstück, Nießbrauchrecht bzw. Wohnrecht oder Wohneigentum von Dritten verfügen. Maßgeblich ist der Besitz innerhalb der EU. **

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Eltern oder Kinder des/der Bewerbers/in oder des/der Partners/in kein über den Eigenbedarf hinaus und für den/die Bewerber/in und dessen Partner nutzbares, geeignetes Wohneigentum in Iffeldorf oder im Umkreis von 50 Kilometern verfügen.

**Immobilieneigentum, außerhalb dieser Grenzen, wird den Vermögenswerten zugerechnet.

11. Vermögen

Das Vermögen aller zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder darf folgende Beträge nicht übersteigen:

1. 80 000 Euro für das erste zu berücksichtigende Haushaltsmitglied und
2. 30 000 Euro für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied.

Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z.B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Bewerbers und der zu berücksichtigenden Haushaltsmitgliedern.

Die Vermögenswerte sind durch entsprechende und aktuelle Nachweise zu belegen (z.B. Vermögensnachweis der Bank/Versicherung, Steuerbescheide, Konto-/Depotauszüge).

12. Antragsverfahren

Der Antrag ist bei der Gemeindeverwaltung Iffeldorf schriftlich einzureichen und durch geeignete Nachweise zu dokumentieren; sämtliche Änderungen und / oder Ergänzungen müssen unverzüglich mitgeteilt werden. Die Gemeinde hat bei Kenntnis von Änderungen die Bewertung und Rangfolge der jeweiligen Bewerbung erneut festzulegen; sie ist insbesondere berechtigt, vor Zuteilung einer Wohnung das Gesamteinkommen aktuell zu überprüfen. Maßgebend für eine Wohnungszuteilung sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabe. Es können nur Anträge berücksichtigt werden, die vollständig eingereicht werden.

13. Punktevergabe auf einen Blick

Ortszugehörigkeit	max. 20
Arbeitsstelle in Iffeldorf	max. 15
Alleinstehend / Ehepaar/Lebensgemeinschaft	7
Alleinerziehend	10
für jedes minderjährige Kind zusätzlich	3
für jede pflegebedürftige Person im Haushalt Pflegegrad 1 und 2	5
für jede pflegebedürftige Person im Haushalt Pflegegrad 3 bis 5	10
Bei Schwerbehinderung => GdB 50	5
Bei Schwerbehinderung GdB 100	10
Ehrenamt	5
Unterschreitung Einkommensgrenze 10%	2
Unterschreitung Einkommensgrenze 20%	4
Unterschreitung Einkommensgrenze 30%	6
Überschreitung Einkommensgrenze 10%	-2
Überschreitung Einkommensgrenze 20%	-4
Überschreitung Einkommensgrenze 30%	-6

14. Verfahrensablauf

- A. Die Ausschreibung freier verfügbarer Wohnungen erfolgt durch Bekanntmachung (Webseite der Gemeinde, Dorfjournal, Gemeindeaushang). Innerhalb einer bekanntgegebenen Frist können sich Interessierte darauf bewerben.
- B. Die Bewerbung für eine Wohnung ist schriftlich zu beantragen. Für den Antrag ist der hierfür vorgesehene Vordruck (Anlage 1) zu verwenden. Die Angaben sind durch die geforderten Nachweise bei Antragstellung zu belegen.
- C. Der Antragsteller hat die Richtigkeit der Angaben mit seiner Unterschrift zu versichern.
- D. Der Gemeinde Iffeldorf bleibt es vorbehalten, zu bestimmten Angaben besondere Nachweise zu fordern. Änderungen und/oder Ergänzungen zu den bereits erbrachten Nachweisen sind unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- E. Vorsätzlich unrichtige oder unvollständige Angaben können – auch nachträglich – zu einem Ausschluss aus dem Verfahren oder der Kündigung einer bereits vergebenen Wohnung führen.
- F. Nach Einreichung des Antrags wird dieser von der Verwaltung geprüft. (gem. Anlage 2 – Punktekatalog). Liegen Ausschlusskriterien vor oder sind die Unterlagen unvollständig oder fehlerhaft, findet keine weitere Bearbeitung statt. Dem Antragsteller wird dies schriftlich mitgeteilt.
- G. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist errechnet die Gemeindeverwaltung die individuellen Punkte gem. den Vergaberichtlinien.
- H. Nach Auswertung wird mit dem Bewerber ein Besichtigungstermin vereinbart. Sollte der Bewerber nicht mietbereit sein, wird die Wohnung jeweils dem Interessenten mit der nächstniedrigeren Punktzahl angeboten.
- I. Nicht berücksichtigte Bewerber erhalten eine Absage. Es wird keine Warteliste geführt, sondern jede Wohnung einzeln neu ausgeschrieben und vergeben.
- J. Nach Abschluss des Mietvertrages werden die erhobenen Bewerbungsdaten, Nachweise etc. gem. der DSGVO und der gesetzlichen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gelöscht. (s. Anlage 3 – Allgemeine Hinweise)

15. Punktegleichheit

Bei Punktegleichheit entscheidet die jeweils höhere Kinderzahl, sodann das jeweils niedrigere Haushaltseinkommen.

16. Auflagen nach Zuteilung

Der Wohnungsberechtigte darf die Wohnung nur zum Zwecke des Eigenbedarfs und nur zu Wohnzwecken für die im Antrag genannten Personen (keine Wohnungsüberbelegung) nutzen.

Im Rahmen der Mietanpassung behält sich die Gemeinde vor, eine Einkommens-, Vermögens- und Belegungsüberprüfung vorzunehmen.

Sollten sich dabei Abweichungen oder Änderungen hinsichtlich der Vergaberichtlinien (Einkommen, Vermögen, Belegung) ergeben, können diese Mietanpassungen zur Folge haben.

17. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 01.04.2021 in Kraft

Iffeldorf, den 01.04.2021



Hans Lang
Erster Bürgermeister