

## **Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen im Waffenschmiedweg 29 b, 29 h und 29 i**



### **PRÄAMBEL**

Der Markt Dießen am Ammersee schafft kommunalen Wohnungsbau im Waffenschmiedweg 29 b, 29 h und 29 i, Ortsteil St. Georgen. Dort werden 17 barrierefreie Wohnungen mit Tiefgarage. Es stehen 20 überdachte Stellplätze und 7 offene Stellplätze zur Verfügung sowie eine große Grünanlage mit Spielplatz (hier „WSW 29“ genannt).

Zu Zeiten von Wohnungsknappheit verfolgt das Projekt eine vorausschauende und zukunftsfähige Strategie, bezahlbaren Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommen zu schaffen. Das Gesamtprojekt wird mit dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm durch den Freistaat Bayern gefördert.

Das Ziel des Marktes Dießen bei der Vergabe der 17 Wohnungen ist, vorrangig bereits in Dießen arbeitenden oder wohnenden Einzelpersonen und Familien geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, soziale Aspekte zu berücksichtigen, soziale Härtefälle zu vermeiden, Fehlförderung sowie Unterbelegung von Wohnraum zu vermeiden, sozial stabile, ausgewogene Bewohnerstrukturen zu erhalten und ein ansprechendes Wohnumfeld zu bieten. Es entstehen außerdem viele Gemeinschaftsflächen, damit sich Menschen in verschiedenen Lebensabschnitten in einer Gemeinschaft begegnen.

#### **I. Allgemeines**

Die Vergabeentscheidung für die Wohnungen orientiert sich an den genannten Vergabekriterien, insbesondere an der Höhe der Punktzahl, die gemäß den nachfolgenden Regelungen errechnet wird. Die Bestimmungen des Förderbescheides der Regierung von Oberbayern sind Grundlage dieser Richtlinien.

Der Markt Dießen am Ammersee ist bei der Vergabe der Wohnungen jedoch frei, insbesondere können die Wohnungen auch unabhängig von den genannten Kriterien an Antragsteller mit einem Bezug zum Markt Dießen oder aus sozialen Gründen oder im Sinne des Allgemeinwohls frei vergeben werden. Über die Vergabe wird auf dem Verwaltungsweg entschieden. Fehlbelegung und Unterbelegung von Wohnraum ist zu vermeiden, und eine soziale und ausgewogene Bewohnerstruktur zu erhalten.

Es besteht kein Anspruch auf Vergabe einer Mietwohnung und er wird auch nicht durch diese Vergaberichtlinien begründet. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren und / oder Kündigung des Mietverhältnisses führen.

#### **II. Zielgruppe**

Antragsberechtigt ist jede natürliche Person. Bevorzugt berücksichtigt werden,

- 1) Personen, die bei Antragstellung eine zusammenhängende, mindestens 2-jährige hauptberufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet nachweisen können,
- 2) Gemeindebedienstete oder Bedienstete von sozialen Einrichtungen in Dießen am Ammersee (z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen) oder in einem systemrelevanten Beruf arbeitend mit mindestens 50 % der Tarifarbeitszeit - auch zum Zwecke der Personalgewinnung,

- 3) Personen, die eine berufliche Aus- oder Weiterbildung in einem Dießener Betrieb machen,
- 4) Personen, die bei Antragsstellung ihren Hauptwohnsitz in Dießen am Ammersee haben,
- 5) Personen, die mindestens 3 Jahre ununterbrochen ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz in Dießen am Ammersee hatten,
- 6) Personen, deren Angehörige bis zum 3. Grad in Dießen am Ammersee wohnen und deren Zuzug nach Dießen am Ammersee aufgrund von Pflege- oder Betreuungssituation notwendig ist,
- 7) Personen mit einem Bezug zum Markt Dießen.

Es können außerdem Bewerberinnen und Bewerber aus sozialen Gründen oder zur Vermeidung eines Härtefalls oder im Sinne des Allgemeinwohls berücksichtigt werden.

Bei Ehepaaren und eheähnlichen Gemeinschaften sind die obigen Vorgaben von mindestens einem der beiden Partner zu erfüllen.

Angehörige bis zum 3. Grade bedeutet: Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern, Enkel, Onkel und Tante, Nefte und Nichte, Urgroßeltern und Urenkel.

Alle Bewerber haben eine schriftliche Erklärung abzugeben, dass sie die Wohnung ausschließlich als Hauptwohnsitz, selbst und zu Wohnzwecken nutzen werden, und ob sie über Haus- oder Wohnungseigentum oder ein bebaubares Wohnbaugrundstück verfügen.

### **III. Wohnungsgröße**

Die Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer oder Wohnfläche) ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt leben. Die angemessene Größe für die Erstvermietung ist wie folgt vorgesehen:

- Alleinstehenden: circa 40 m<sup>2</sup> oder bis zwei Wohnräume.
- zwei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit Kind: circa 60 m<sup>2</sup> oder mindestens zwei Wohnräume.
- drei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit zwei Kindern: circa 75 m<sup>2</sup> oder drei Wohnräume.

Dabei zählt eine Küche von größer oder gleich 18 m<sup>2</sup> als ein Wohnraum. Geringfügige Flächenüberschreitungen sind zulässig. Die Obergrenze für die jeweilige angemessene Wohnfläche muss nicht ausgeschöpft werden.

Für die Wohnungen nach der Erstvergabe werden Wartelisten geführt, jede Bewerbung ist nur 6 Monate gültig und muss dann selbstständig erneuert werden.

Mit jeder Wohnung wird mind. ein Stellplatz vermietet, soweit nicht unzumutbar.

### **IV. Einkommensgrenzen**

Feste Einkommensgrenzen für die Vergabe bestehen nicht.

Das Einkommen ist jedoch ein Kriterium im Bewertungssystem nach Abschnitt VII .

Es ist nach den Bestimmungen der BayWoFG vom 01. Mai 2018 in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Es zählt die Summe der positiven Einkünfte aller Haushaltsangehörigen. Zum Nachweis des zu versteuernden Einkommens sind Einkommensteuerbescheide der letzten drei Kalenderjahre vorzulegen.

Bewerber, die keine Einkommenssteuerbescheide vorlegen können (z.B. Studenten, Wiedereinsteiger, Rentner), müssen mindestens drei Einkommensnachweise des Arbeitgebers (bei Rentnern: Rentenbescheide) vorlegen, eine Bestätigung des Arbeitgebers über das ungekündigte Arbeitsverhältnis (nicht bei Rentnern) und eine eidesstattliche Erklärung, dass sie neben dem Arbeitseinkommen bzw. der Rente kein weiteres Einkommen haben (z.B. aus

Kapitalvermögen, geringfügige Beschäftigung, Miet- oder Pachteinnahmen von landwirtschaftlichen Flächen, Gewerbeflächen oder beweglichen Vermögens, usw.).

#### V. Verfahrensablauf

- 1) Der Antrag ist schriftlich oder per E-Mail an die mit der Verwaltung der Wohnungen beauftragte Hausverwaltung Moll nach Maßgabe der formalen Anforderungen zu stellen.
- 2) Für den Nachweis der Voraussetzungen genügen in der Regel die Angaben im Antrag, deren Richtigkeit der Antragsteller durch seine Unterschrift oder die des gesetzlichen Vertreters versichert und mit den geforderten Unterlagen belegt. Gegebenenfalls sind die Angaben zu erläutern.
- 3) Alle erforderlichen Unterlagen sind vom Antragssteller bereits in Kopie beizufügen.
- 4) Nach Einreichung des Antrags wird dieser von der Hausverwaltung Moll in enger Absprache mit dem Markt Dießen überprüft. Der Antrag bleibt nur für die Dauer der Ausschreibung und Vergabe einer Wohnung gültig, für die er gestellt wurde. Kann ein Antrag nicht berücksichtigt werden, werden die Unterlagen datenschutzgerecht vernichtet.
- 5) Für die Vergabe einer Wohnung ist die mit der Verwaltung der Wohnungen beauftragte Hausverwaltung Moll zuständig. Sie hat hierbei die vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinien zu beachten und sich mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

#### VI. Mietpreis

Der Mietpreis und Betriebskosten werden je Wohnung und Stellplatz gesondert festgesetzt. Maßgeblich ist der Mietvertrag. Derzeit ist eine Anfangsmiete von durchschnittlich 12,50 €/m<sup>2</sup> für die 17 Wohnungen angedacht.

#### VII. Bewertungssystem

Der Markt Dießen am Ammersee ist bei der Vergabe der Wohnungen frei. Er wird sich jedoch grundsätzlich an folgendem **Bewertungssystem** und an den **in der Ziffer II genannten Kriterien** orientieren. Es kann bei der Vergabe berücksichtigt werden, ob die Bewerberin oder der Bewerber bereits geeignetes Wohneigentum besitzt.

Die Reihenfolge der Vergabe orientiert sich an einem Punktesystem, bei dem nach Abzug der Maluspunkte (Minuspunkte) die Anzahl der Pluspunkte ausschlaggebend ist.

Die Punkte in folgender Tabelle werden kumuliert, sofern nicht anders vermerkt.

Kriterium	Punkte
Hauptberufliche Tätigkeit in Dießen am Ammersee ( <i>nicht kumulierbar mit Punkten für Ortsansässigkeit</i> )	2 Punkte pro Jahr (max. 20 Punkte)
Gemeindebedienstete und Bedienstete sozialer Einrichtungen in Dießen am Ammersee (z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen) oder in systemrelevantem Beruf arbeitend ( <i>nicht kumulierbar mit Punkten für Ortsansässigkeit</i> )	max. 15 Punkte
Ortsansässig in Dießen am Ammersee ab 3 Jahren ( <i>nicht kumulierbar mit Punkten für Tätigkeit in Dießen</i> )	5 Punkte (bei Ehepaaren: nur einmal gewertet)
- für jedes weitere Jahr	1 Punkt (max. 15 Punkte)
Aktive ehrenamtliche Tätigkeit in einem gemeinnützigen Verein (z. B. Feuerwehr, Wasserwacht, Nachbarschaftshilfe, Tafel etc.)	max. 10 Punkte

Berufliche Aus-/Weiterbildung in einem Dießener Betrieb	3 Punkte
Erste Gründung eines Haushalts	3 Punkte
Eigenbedarfskündigung	max. 5 Punkte
Alleinerziehend mit Kind(ern)	7 Punkte
<b>Kinder/Angehörige:</b> Es werden für anrechenbare, ständig im Haushalt lebende Kinder (kindergeldberechtigt zum Zeitpunkt der Antragstellung) folgende Punkte vergeben:	7 Punkte je Kind
<b>Haushaltseinkommen:</b> Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen nach BayWoFG: > 100 % * > 110% > 120% > 130 % > 140 % > 150 % und folgende in gleichen Schritten	10 Maluspunkte (Minuspunkte) 12 Maluspunkte 14 Maluspunkte 16 Maluspunkte 18 Maluspunkte 20 Maluspunkte, jew. Erhöhung um 10% weitere 2 Maluspunkte
<b>Körperbehinderung/Pflegefall:</b> Für pflegeversicherungsberechtigte Antragsteller und Antragsteller mit Körperbehinderung, sowie für pflegeversicherungsberechtigte oder schwerbehinderte Personen, die im Haushalt des Antragstellers leben, werden folgende Punkte vergeben: - Pflegegrad 1 - Pflegegrad 2 - Pflegegrad 3 - Pflegegrad 4 und 5 <u>oder</u> bei Schwerbehinderung (ohne Pflegegrad) mit Grad der Behinderung - Ab 50 % - Ab 80 % - Ab 90 %	5 Punkte 10 Punkte 15 Punkte 20 Punkte  5 Punkte 10 Punkte 15 Punkte

### **VII. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten mit Wirkung ihrer Veröffentlichung in Kraft. Änderungen der Richtlinien bleiben vorbehalten.

### **Kontakt:**

Immobilien Moll GmbH, Weilheimer Str. 9, 86911 Dießen am Ammersee

