

## **Richtlinien und Kriterien für die Vergabe von öffentlich gefördertem Wohnraum**

Die Stadt Geisenfeld ist Eigentümerin der Wohnimmobilien Münchener Str. 24 (Eglhof) und am Monsignore-Klinger-Ring 17 mit Wohnungen, die im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogrammes (KommWFP) geschaffen wurden.

Die Gebäude umfassen insgesamt 22 Wohnungen in unterschiedlichen Größen, die es Menschen in schwierigen Lebenslagen oder geringerem Einkommen ermöglichen sollen für sich selbst oder ihre Familien ein angemessenes und gesundes Wohnumfeld zu schaffen.

Die einzelnen Wohnungen haben folgende Größen:

### **Eglhof, Münchener Str. 24**

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| Wohnung 1 | ca. 99 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 2 | ca. 68 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 3 | ca. 42 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 4 | ca. 96 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 5 | ca. 65 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 6 | ca. 53 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 7 | ca. 45 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 8 | ca. 47 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 9 | ca. 65 m <sup>2</sup> |

### **Monsignore-Klinger-Ring 17**

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Wohnung 1  | ca. 95 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 2  | ca. 95 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 3  | ca. 75 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 4  | ca. 75 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 5  | ca. 60 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 6  | ca. 60 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 7  | ca. 50 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 8  | ca. 75 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 9  | ca. 75 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 10 | ca. 60 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 11 | ca. 60 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 12 | ca. 50 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 13 | ca. 75 m <sup>2</sup> |

Um die begrenzten Wohnungen möglichst fair ihren neuen Bewohnern zuweisen zu können, wurden folgende Richtlinien aufgestellt.

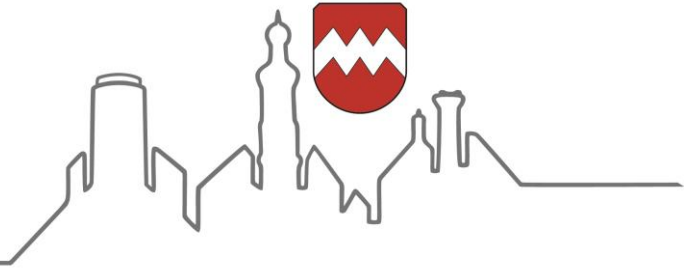
### **Allgemeine Voraussetzungen:**

- Antragsberechtigung  
Antragsberechtigt ist jede volljährige und geschäftsfähige Person.

Ausnahmsweise können sich auch Personen ab 16 Jahren bewerben, sofern diese ein bestehendes Ausbildungs- oder Beschäftigungsverhältnis nachweisen können. Vertragspartner der Stadt Geisenfeld für das Mietverhältnis werden dann die Eltern bzw. Erziehungsberechtigten. Diese Ausnahme für die Antragsberechtigung gilt weder für geringfügige Beschäftigungsverhältnisse noch für Ferienjobs.

- Höhe der Miete  
Die Miete wird für jede Wohneinheit separat im Mietvertrag festgelegt. Die Höhe der Mietkaution beträgt grundsätzlich zwei Monatskaltmieten.





- Vermögen

Kein Bewohner der Mieteinheiten sollte Vermögenswerte (z.B. Bankguthaben, Aktien, Wertpapiere, Immobilien, Grundbesitz) besitzen, die im Gesamtwert über 30.000,00€ pro Person liegen.

Kinder sind von dieser Vermögensgrenze nicht betroffen, sie werden jedoch durch einen zusätzlichen Freibetrag von 5.000,00 € pro Kind auf das Vermögen des/der Erziehungsberechtigten berücksichtigt.

Ein weiterer Freibetrag derselben Höhe wird auch auf das Vermögen angerechnet, falls eine Person mit einer Pflegestufe in der Mietwohnung betreut wird.

Der Nachweis des Vermögens erfolgt durch eine schriftliche Erklärung des Antragsstellers als auch durch geeignete Vermögensnachweise (z.B. Kontoauszüge, Bausparvertrag, Notarurkunden etc.).

Für die Vermögensbetrachtung werden alle Personen berücksichtigt, welche volljährig sind und in der Wohnung leben. Übersteigt der Wert des angegebenen Vermögens den entsprechenden errechneten Grundbetrag, so werden Punkte von der insgesamt erreichten Punktzahl abgezogen. Die Höhe der in Abzug zu bringenden Punkte errechnet sich anhand des Vermögens, das den zulässigen Gesamtwert übersteigt. Demnach wird die Punktzahl in 10.000 Euro-Schritten um je einen Punkt reduziert (beginnend 1 – 9.999 Euro, Abzug des 1. Punktes).

- Bestehender Wohnraum

Der Antragsteller bzw. seine Eltern dürfen über kein ungenutztes Wohneigentum, Bauland oder geeignetem Mietwohnraum verfügen. Diese Regelung gilt auch für alle weiteren volljährigen Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnung.

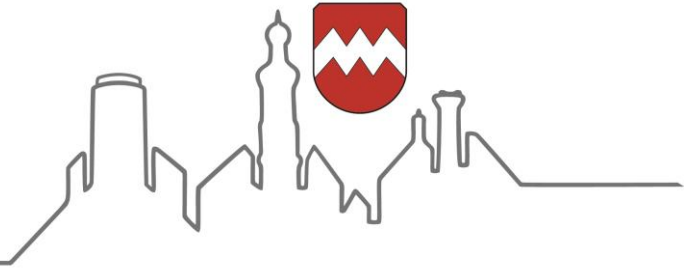
- Einkommen

Als Grundlage zur Einkommensbeurteilung dienen die Einkommensstufen des Wohnberechtigungsscheins. Der Wohnberechtigungsschein selbst ist keine Voraussetzung für die Bewerbung und den Bezug einer Wohnung und wird weder verlangt noch berücksichtigt bei der Vergabe der Wohnungen.

Alle Einkommensstufen beziehen sich auf das Nettoeinkommen der Mietinteressierten. Der Nachweis des Einkommens erfolgt durch Entgeltabrechnungen oder Kontoauszüge mit Schwärzungen der letzten drei Jahre. Sollte in den jeweiligen Jahren bzw. Monaten ein unterschiedliches Einkommen erzielt worden sein, so wird ein Durchschnittseinkommen ermittelt und dieses angesetzt.

Bei selbstständig Erwerbstätigen dienen die Einkommenssteuerbescheide der letzten 3 Jahre oder eine Einnahmenüberschussrechnung als Nachweis für das Einkommen.





- Partnerschaften

Bei Ehepaaren oder eingetragenen Lebenspartnerschaften genügt es, wenn ein Ehegatte/Lebenspartner Vertragspartner zur Anmietung der Wohnung ist. Falls sich Paare auf eine Wohnung bewerben, werden ihre Punkte separat berechnet und anschließend addiert. Für rechtlich nicht geregelte Lebensgemeinschaften gilt dies nur, falls sich alle Wohninteressenten im Mietvertrag als Mieter eintragen lassen.

- Wohnungsvergabe

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt nach angemessener Größe für die jeweiligen Bewerber.

Die angemessene Größe orientiert sich dabei an der Zahl der Bewohner sowie derer aktuellen Lebensumstände.

Die maximal angemessene Größe wird wie folgt festgelegt:

- 1 Person:                    höchstens 50m<sup>2</sup> oder 2 Wohnräume
- 2 Personen:                höchstens 65m<sup>2</sup> oder 3 Wohnräume
- 3 Personen:                höchstens 85m<sup>2</sup> oder 3 Wohnräume
- 4 Personen:                höchstens 100m<sup>2</sup> oder 4 Wohnräume

Geringfügige Flächenüberschreitungen sind zulässig. Die Obergrenze für die jeweilige angemessene Wohnfläche muss nicht ausgeschöpft werden. Eine Unterschreitung der angemessenen Größe ist möglich, jedoch dient diese als Richtlinie und soll aus Gründen der gesunden Wohnverhältnisse nur in begründeten Einzelfällen erfolgen. Insbesondere Antragsteller mit Kleinkindern sind berechtigt sich auch für eine kleinere Wohnung zu bewerben.

- Härtefallentscheidung

Die entscheidungsbefugte Stelle behält sich vor, in begründeten Einzelfällen eine abweichende Entscheidung von der Wohnungsvergabe nach dem Punkteschema zu fällen.

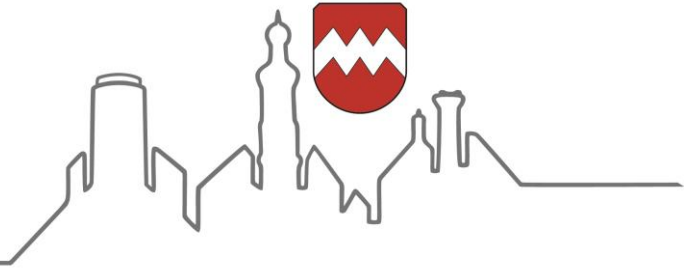
- Mitteilungspflicht

Der Mieter hat bezüglich aller Änderungen, die eine andere Beurteilung des Antrages zur Folge gehabt hätten, die Pflicht, dem Vermieter dies unverzüglich anzuzeigen. Diese Anzeigepflicht erstreckt sich auch auf alle weiteren Bewohner der jeweiligen Wohnung.

- Nutzung der Wohnung

Die Wohnungen dienen ausschließlich für die Wohnzwecke der Bewerber. Gewerbliche Nutzungen oder Untervermietungen sind nicht gestattet.





- Überprüfung der Verhältnisse

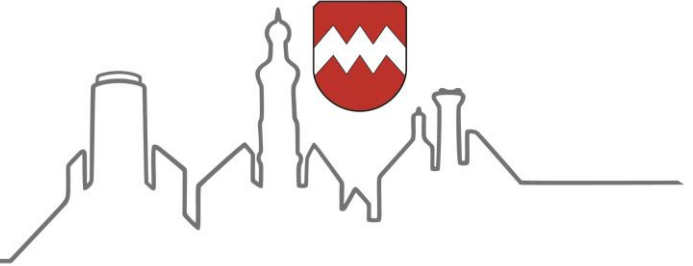
Die Verwaltung behält sich vor, die Berechtigungskriterien für eine Wohnung in den Mietobjekten mit öffentlich gefördertem Wohnraum in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Als Überprüfungsintervall werden 3 Jahre festgelegt.

Sollten im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung oder aufgrund von nachträglichen Änderungen in den Lebensumständen der Mieter Änderungen auftreten, die eine andere Beurteilung des Antrages zur Folge gehabt hätten, behält sich der Vermieter nachträgliche Mietanpassungen vor.

## Verfahren:

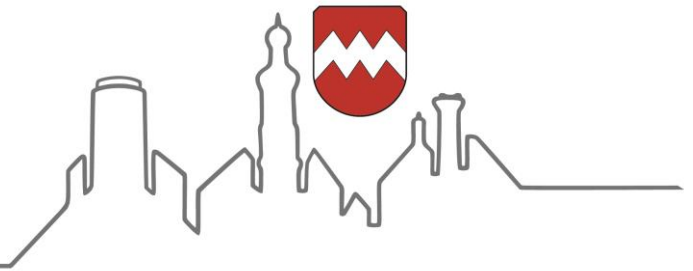
1. Das vorgefertigte Antragsformular muss vollständig ausgefüllt und unterschrieben zusammen mit allen erforderlichen Nachweisen eingereicht werden. Der Antrag ist innerhalb der bekannt gemachten Frist einzureichen. Der Antrag mit allen erforderlichen Nachweisen ist in einem verschlossenen Umschlag an den Fachbereich 1 der Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld zu adressieren. Sollten die erforderlichen Unterlagen nicht vollständig eingereicht werden, wird der Antragsteller durch die Verwaltung darauf aufmerksam gemacht und aufgefordert, die fehlenden Unterlagen innerhalb einer gesetzten Frist nachzureichen.
2. Die Stadt kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen fordern. Ändern sich nach Antragstellung Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, hat der Antragsteller die Stadt darüber unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) zu informieren. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.
3. Ein Antrag kann von der Stadt ausgeschlossen werden, wenn der Antragsteller die Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, der Antrag unvollständig ist, die Unterlagen oder die Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Antragsteller falsche Angaben macht.
4. Sollten alle nötigen Unterlagen vollständig vorliegen, führt die Verwaltung die Punktevergabe anhand der nachfolgenden Punktetabelle für die einzelnen Wohninteressenten durch.
5. Die Wohnungen werden grundsätzlich nach der erreichten Punktzahl sowie der angemessenen Wohnraumgröße der Bewerbenden vergeben. Ein Wahlrecht für eine bestimmte Wohnung existiert nicht. Der betroffene Bewerber kann jedoch Widerspruch gegen die Entscheidung einlegen. Dieser ist schriftlich und unter Abgabe einer Begründung bei der Verwaltung einzureichen.
6. Bei Punktegleichheit sind tatsächliches Einkommen, die Anzahl der Kinder sowie die aktuelle Wohnsituation der Konkurrenten entscheidend.





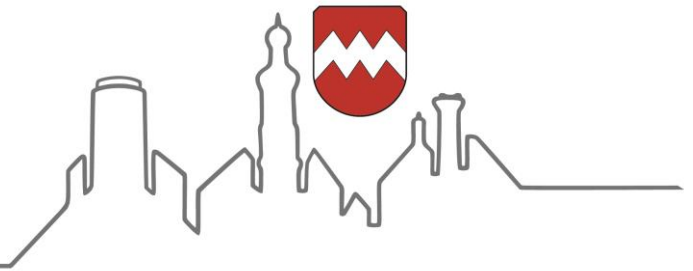
7. Sollte nach dem Punkt 4 ebenfalls keine Entscheidung möglich sein, entscheidet das Los.
8. Ein Rechtsanspruch auf eine Wohnung aufgrund dieser Vergaberichtlinien besteht zu keinem Zeitpunkt.
9. Die Verwaltung wird beauftragt, die Unterlagen der Bewerbenden einzusehen und eine Rangliste der einzelnen Bewerber zu erstellen. Diese Liste wird dem Stadtrat vorgestellt und zur Entscheidung vorgelegt.





| Nr.           | Punktesystem   | Punkte |
|---------------|--|--------|
| <b>1.</b>     | <b>Finanzielle Kriterien</b>   |        |
| <b>1.1</b>    | <b>Nettoeinkommen</b>  |        |
| <b>1.1.1.</b> | Unterschreiten der I. Einkommensstufe  | 3      |
| <b>1.1.2</b>  | Unterschreiten der II. Einkommensstufe   | 2      |
| <b>1.1.3</b>  | Unterschreiten der III. Einkommensstufe  | 1      |
| <b>1.2</b>    | <b>Beschäftigungsverhältnis</b>  |        |
| <b>1.2.1</b>  | Dauerhaftes Beschäftigungsverhältnis   | 3      |
| <b>1.2.2</b>  | Befristetes Beschäftigungsverhältnis   | 2      |
| <b>1.2.3</b>  | Beschäftigungsverhältnis in Geisenfeld   | 1      |
| <b>1.2.4</b>  | Beschäftigungsverhältnis in Berufen der Daseinsvorsorge, sozialen Berufen und Berufen im Gesundheitssystem   | 3      |
| <b>2.</b>     | <b>Familiäre Kriterien</b>   |        |
| <b>2.1</b>    | <b>Aktueller Familienstand</b><br>(verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft, nachgewiesener gemeinsamer Haushalt besteht länger als 3 Jahre, eheähnliche Gemeinschaft mit gemeinsamen Kind) | 1      |
| <b>2.2</b>    | <b>Alleinerziehender Elternteil oder schwangere, alleinstehende Person</b>   | 2      |
| <b>2.3</b>    | <b>Anzahl der Kinder</b><br>(Alle Kinder für die eine Kindergeldberechtigung besteht und ungeborene Kinder ab dem 3. Monat der Schwangerschaft; Punktbewertung 0,5 pro Kind)                     | 0,5    |
| <b>2.4</b>    | <b>Pflegebedürftiger Angehöriger in der Haushaltsgemeinschaft</b><br>(Pflegegrade 1 bis 5)   | 1      |
| <b>3.</b>     | <b>Soziale Kriterien</b>   |        |
| <b>3.1</b>    | <b>Aktuelle Lebensumstände des Antragstellers</b><br>(Ausbildung, Studium, Rentner (Senior), GdB größer 50)  | 1      |





|            |   |         |
|------------|---|---------|
| <b>3.2</b> | <b>besondere Gründe für Wohnungswechsel</b><br>(vorherige Wohnung nicht mehr nutzbar, beengte/ungesunde Wohnverhältnisse in der vorherigen Wohnung, Kündigung durch Vermieter, sich anbahnendes Beschäftigungsverhältnis mit der VGem Geisenfeld bzw. in einer Arbeitsstätte einer Mitgliedsgemeinde) | 1       |
| <b>3.3</b> | <b>Aufenthaltsdauer in Geisenfeld</b><br>(pro volles Jahr in Geisenfeld lebend und melderechtlich erfasst 0,5 Punkte; maximal 3 Punkte insgesamt)   | 0,5 - 3 |
| <b>3.4</b> | <b>ehrenamtliches Engagement im Feuerwehr- und Rettungsdienst bzw. bei Hilfsorganisationen</b> (aktiver Dienst)   | 0,5     |