

Kriterien für Wohnberechtigung

Die Stadt Geisenfeld plant im Rahmen vom Staat bereitgestellten Fördermitteln die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Münchener Str. 24. Dieses Gebäude umfasst neun neu gebaute, moderne Wohnungen in unterschiedlichen Größen, die es Menschen in schwierigen Lebenslagen ermöglichen sollen für sich selbst oder ihren Familien ein angemessenes und gesundes Wohnumfeld zu schaffen. Die einzelnen Wohnungen haben folgende Größen:

- Wohnung 1: ca. 99 m²
- Wohnung 2: ca. 68 m²
- Wohnung 3: ca. 42 m²
- Wohnung 4: ca. 96 m²
- Wohnung 5: ca. 65 m²
- Wohnung 6: ca. 53 m²
- Wohnung 7: ca. 45 m²
- Wohnung 8: ca. 47 m²
- Wohnung 9: ca. 65 m²

Um die begrenzten Wohnungen ordentlich und 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 sie ein bestehendes Ausbildungs- oder Beschäftigungsverhältnis nachweisen können. Diese Ausnahme gilt weder für Beschäftigungsverhältnisse auf 450€ - Basis 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

Jede/r Bewohner/in einer Mieteinheit sollte keine 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/der Antragstellerin 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 wird in 10.000€-Schritten ein Punkt von der erreichten Punktzahl abgezogen.

- Bestehender Wohnraum

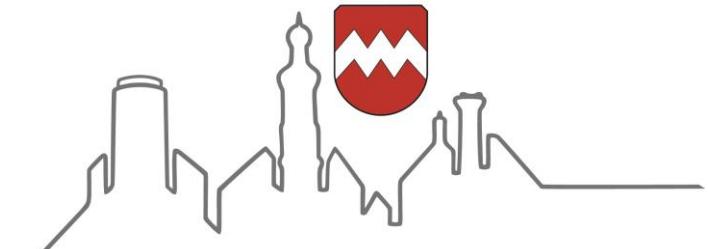
Die/Der Antragsteller/-in bzw. ihre/seine Eltern dürfen über kein ungenutztes Wohneigentum, Bauland oder geeignetem Mietwohnraum verfügen. Diese Regelung gilt auch für alle weiteren volljährigen Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnung.

- Einkommen

Als Grundlage zur Einkommensbeurteilung dienen die aktuellen Einkommensstufen des Wohnberechtigungsscheins gemäß § 9 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes.
Der Wohnberechtigungsschein selbst ist keine Voraussetzung für eine 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.

Stadt Geisenfeld



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 ein Ehegatte/Lebenspartner im Mietvertrag. 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 eintragen lassen.

- Wohnungsvergabe

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt nach angemessener Größe für die jeweiligen Bewerberinnen und Bewerber. Die angemessene Größe richtet sich dabei an der Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren aktuelle Lebensumstände.

Als ungefähre Anhaltspunkte dienen folgende Größenangaben:

- 1 Person: bis zu 50m² oder 2 Wohnräume
- 2 Personen: bis zu 65m² oder 3 Wohnräume
- 3 Personen: bis zu 75m² oder 3 Wohnräume
- 4 Personen: bis zu 90m² oder 4 Wohnräume

Über den Wohnraumbedarf hinaus werden keine Wohnungen zugewiesen. In begründeten Einzelfällen ist es jedoch möglich, kleinere Wohnungen anzubieten wenn die Bewerber damit einverstanden sind.

- Härtefallentscheidung

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

Stadt Geisenfeld



- **Mitteilungspflicht**

Die/Der Mieter/-in haben bezüglich aller Änderungen, die eine andere Beurteilung des Antrages zur Folge gehabt hätten, die Pflicht, dem Vermieter dies unverzüglich anzuziegen. Diese Anzeigepflicht erstreckt sich auch auf alle weiteren Bewohnerinnen und Bewohner der jeweiligen Wohnung.

- **Nutzung der Wohnung**

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

- **Überprüfung der Verhältnisse**

Die Verwaltung behält sich vor, die Berechtigungskriterien für eine Wohnung in dem Anwesen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und gegebenenfalls Mietanpassungen vorzunehmen. Als Überprüfungsintervall werden 3 Jahre festgelegt.

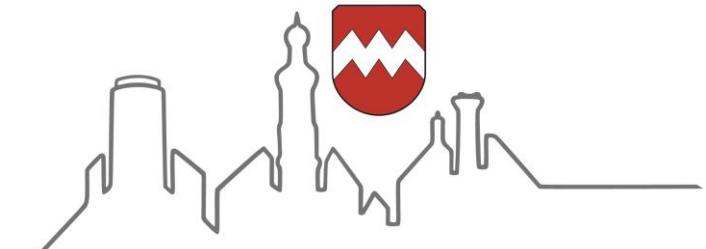
Sollten im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung oder aufgrund von nachträglichen Änderungen in den Verhältnissen der Mieterinnen und Mieter Änderungen auftreten, die eine andere Beurteilung des Antrages zur Folge gehabt hätten, behält sich der Vermieter nachträgliche Mietanpassungen vor.

Verfahren:

1. Das vorgefertigte Antragsformular muss vollständig ausgefüllt und unterschrieben zusammen mit allen erforderlichen Nachweisen eingereicht werden. Sollten die erforderlichen Unterlagen nicht in einer angemessenen Frist vollständig eingereicht werden, wird der Antrag gelöscht und muss erneut gestellt werden. Der Antrag mit allen erforderlichen Nachweisen ist in einem verschlossenen Umschlag an das Hauptamt der Stadtverwaltung zu adressieren.
2. Sollten alle nötigen Unterlagen vollständig vorliegen, führt die Verwaltung die Punktevergabe anhand der nachfolgenden Punktetabelle für die einzelnen Wohninteressenten durch.
3. Die Wohnungen werden grundsätzlich nach der erreichten Punktzahl sowie der angemessenen Wohnraumgröße der Bewerbenden vergeben. Ein Wahlrecht für eine bestimmte Wohnung existiert nicht. Die/Der betroffene Bewerber/-in kann jedoch Widerspruch gegen die Entscheidung einlegen. Dieser ist schriftlich und unter Abgabe einer Begründung bei der Verwaltung einzureichen.
4. Bei Punktegleichheit sind tatsächliches Einkommen, die Anzahl der Kinder sowie die aktuelle Wohnsituation der Konkurrenten entscheidend.
5. Sollte nach dem Punkt 4 ebenfalls keine Entscheidung möglich sein, entscheidet das Los.
6. Ein Rechtsanspruch auf eine Wohnung aufgrund dieser Vergabерichtlinien besteht zu keinem Zeitpunkt.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Unterlagen der Bewerbenden einzusehen und eine Rangliste der einzelnen Bewerberinnen und Bewerber zu erstellen. Diese Liste wird dem Stadtrat vorgestellt und zur Entscheidung vorgelegt.



Nr.	Punktesystem	Punkte
1.	Finanzielle Kriterien	
1.1	Nettoeinkommen	
1.1.1.	Unterschreiten der I. Einkommensstufe	3
1.1.2	Unterschreiten der II. Einkommensstufe	2
1.1.3	Unterschreiten der III. Einkommensstufe	1
1.2	Beschäftigungsverhältnis	
1.2.1	Dauerhaftes Beschäftigungsverhältnis	3
1.2.2	Befristetes Beschäftigungsverhältnis	2
1.2.3	Beschäftigungsverhältnis in Geisenfeld	1
1.2.4	Beschäftigungsverhältnis in sozialen Berufen	1
2.	Familiäre Kriterien	
2.1	Aktueller Familienstand Eine Bepunktung pro Partnerschaft (verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft, nachgewiesener gemeinsamer Haushalt besteht länger als 3 Jahre, eheähnliche Gemeinschaft mit gemeinsamen Kind)	1
2.2	Alleinerziehender Elternteil oder schwangere, alleinstehende Frau	2
2.3	Anzahl der Kinder (Alle Kinder für die eine Kindergeldberechtigung besteht und ungeborene Kinder ab dem 3. Monat der Schwangerschaft; wird mit 0,5 Punkten pro Kind vergeben)	0,5
2.4	Pflegebedürftiger Angehöriger in der Haushaltsgemeinschaft (Pflegegrade 1 bis 5)	1



Soziale Kriterien		
3.1	Aktuelle Lebensumstände des Antragstellers (Ausbildung, Studium, Rentner (Senior), GdB größer 50)	1
3.2	Gründe für Antragstellung (vorherige Wohnung nicht mehr nutzbar, beengte Wohnverhältnisse in der vorherigen Wohnung, Kündigung durch Vermieter, Beschäftigungsverhältnis mit VG)	1
3.3	Aufenthaltsdauer in Geisenfeld (pro vollen 3 Jahren in Geisenfeld lebend 0,5 Punkte; maximal 3 Punkte insgesamt)	0,5 - 3