



Vergaberichtlinien für zu belegende Wohnungen durch die Gemeinde Neuried

Präambel

Die hohen Mietpreise im Landkreis München und in der Region Würmtal stellen für Teile der einheimischen Bevölkerung eine große finanzielle Belastung dar. Die Gemeinde Neuried kann in zwei Neubaugebieten Belegungsrechte ausüben, womit Neurieder Bürgerinnen und Bürgern günstigere Wohnungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Für deren Belegung hat der Gemeinderat die nachstehenden Grundsätze beschlossen. Diese Richtlinien dienen als Anhaltspunkt für eine sachgerechte Vergabe, begründen jedoch keinerlei Rechtsanspruch für den einzelnen Antragsteller.

I. Antragsberechtigung

1. Ortsansässigkeit

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer seit der Begründung des Erstwohnsitzes in der Gemeinde Neuried bis zum Bewerbungszeitpunkt. Bewerber mit längerer Ortsansässigkeit sollen bevorzugt werden. Die Punktevergabe laut Anlage erfolgt gemäß der Ortsansässigkeit, für das erste Jahr gibt es 1 Punkt, für das zweite Jahr entsprechend 2 Punkte, bis zum fünften Jahr mit 5 Punkten, maximal sind 15 Punkte möglich.

Berechtigt sind auch Bewerber, die keinen Erstwohnsitz in der Gemeinde Neuried haben, jedoch während der vergangenen 5 Jahre bis zum Bewerbungszeitpunkt ihren hauptberuflichen Arbeitsplatz in der Gemeinde Neuried haben.

Dieses Kriterium darf max. 30 % aller Gesamtpunkte betragen.

2. Betreuende Person und zu betreuende Personen

Bei Vergaben von Wohnungen mit mehreren Zimmern sollen Bewerber die andere Personen (Kinder, Pflegedürftige, Behinderte) zu betreuen haben bevorzugt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht mehr Personen als Zimmer vorhanden sind. Bewertet wird zudem das Verhältnis von betreuenden Personen zu den zu betreuenden Personen.

Dieses Kriterium darf max. 30 % aller Gesamtpunkte betragen.

3. Einkommensbewertung

Zur Ermittlung des zu versteuernden Einkommens der im Haushalt des Bewerbers lebenden Person ist der Durchschnitt der letzten drei Jahre maßgebend. Zur Ermittlung des zu versteuernden Einkommens sind grundsätzlich entsprechende Bescheide des Finanzamtes für das der Zuteilung vorausgegangene Kalenderjahr und aktuelle Gehalts- und Einkommensnachweise vorzulegen. Sollte in den maßgeblichen Jahren kein Steuerbescheid ergangen sein, so hat der Bewerber die Berechnung des zu versteuernden Einkommens durch einen Steuerberater erstellen zu lassen.

Die Einkommensgrenzen werden gemäß § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) bzw. Art. 4 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) bewertet.

- | | |
|--|-----------|
| - Überschreitung bis zu 20 % | 30 Punkte |
| - Überschreitung mehr als 20 % bis 50 % | 20 Punkte |
| - Überschreitung mehr als 50 % bis 80 % | 10 Punkte |
| - Überschreitung mehr als 80 % bis 100 % | 5 Punkte |

Dieses Kriterium darf max. 30 % aller Gesamtpunkte betragen.

4. Wohnraumtausch

Bewerber/innen, die im Falle eines Umzugs eine größere oder kleinere Wohnung der Gemeinde Neuried freimachen, können vorrangig berücksichtigt werden. Bei einem Wohnraumtausch in eine kleinere Wohnung werden für die Differenz an Zimmern je Zimmer 5 Punkte gewertet.

Dieses Kriterium darf max. 10 % aller Gesamtpunkte betragen.

5. Ehrenamtskarte

Inhaber der bayerischen Ehrenamtskarte werden bei im Übrigen gleichwertigen Voraussetzungen bevorzugt.

Dieses Kriterium darf max. 10 % aller Gesamtpunkte betragen.

6. Gemeindliche Beschäftigte und Beschäftigte sozialer Einrichtungen

Unabhängig vom Punktesystem behält sich die Gemeinde Neuried vor, bei dringendem Wohnraumbedarf von eigenen Beschäftigten und Beschäftigten sozialer Einrichtungen eine insbesondere an das Arbeitsverhältnis gekoppelte, angemessene Wohnung dem Beschäftigten oder der Einrichtung mit Nutzung als Werkmietwohnung zu überlassen.

7. Wohneigentum

Der/die Bewerber/in und deren/dessen Partner/in dürfen über kein geeignetes Wohneigentum, baureifes Grundstück Nießbrauchrecht oder Wohneigentum von Dritten oder insoweit vergleichbares Vermögen verfügen.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Eltern oder Kinder des/der Bewerbers/in kein über den Eigenbedarf hinaus nutzbares, geeignetes Wohneigentum verfügen sollen.

8. Wohnungsgröße und -lage

Kleine Wohnungen (1 – 2 Zimmer) sollen bevorzugt an alleinstehende Personen und Paare ohne Kinder, bzw. alleinerziehende Elternteile vergeben werden. Handelt es sich um eine Wohnung im EG oder 1.OG oder Wohnungen mit Zugang zu einem Lift sind Rentner und gehbehinderte Personen mit entsprechendem Ausweis zu bevorzugen.

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 wie folgt festgelegt:

- 1-Personen-Haushalt höchstens 50 m² oder 2 Wohnräume
- 2-Personen-Haushalt höchstens 65 m² oder 3 Wohnräume
- 3-Personen-Haushalt höchstens 75 m² oder 3 Wohnräume
- 4-Personen-Haushalt höchstens 100 m² oder 4 Wohnräume

Geringfügige Flächenüberschreitungen sind zulässig. Die Obergrenze für die jeweilige angemessene Wohnfläche muss nicht ausgeschöpft werden.

9. Allgemeines

Die Vergabe von Wohnungen erfolgt durch den Gemeinderat, den zuständigen Ausschuss oder ein entsprechendes Gremium. Für die Vergabe ist das beigefügte Punktesystem heranzuziehen.

Härteklausel

Der Gemeinderat /das Gremium behält sich vor, von diesen Regelungen abzuweichen, wenn dies aus sozialen oder wirtschaftlichen Gründen oder sonst im öffentlichen Interesse begründet und gerechtfertigt ist.

Anlage zu den Vergaberichtlinien für zu belegende Wohnungen der Gemeinde Neuried

PUNKTESYSTEM

1. Ortsansässigkeit

Pro Jahr Ortsansässigkeit in Neuried, maximal 5 Jahre = 15 Punkte

1. Jahr -	1 Punkt
2. Jahr -	2 Punkte
3. Jahr -	3 Punkte
4. Jahr -	4 Punkte
5. Jahr -	5 Punkte

Zeitraum des hauptberuflichen Arbeitsplatzes eines nicht mit Erstwohnsitz in Neuried gemeldeten Bewerbers

Bis 5 Jahre je vollendetes Jahr 1 Punkt

(Dieses Kriterium darf max. 30 % aller Gesamtpunkte betragen).

2. Betreuende Person und zu betreuende Personen

Bewertet wird zudem das Verhältnis von betreuenden Personen zu den zu betreuenden Personen.

- Verhältnis 2:1 (Betreuer zur zu betreuenden Person)	5 Punkte
- Verhältnis 1:1 (Betreuer zur zu betreuenden Person/en)	10 Punkte
- Verhältnis 1:2 (Betreuer zur zu betreuenden Personen)	15 Punkte
- Verhältnis 1:3 (Betreuer zur zu betreuenden Personen)	20 Punkte
- Zusatzpunkte bei Pflegefällen	10 Punkte
- Zusatzpunkte bei Behinderungen 50 – 80 %	5 Punkte
- Zusatzpunkte bei Behinderungen 80 – 100 %	10 Punkte

Dieses Kriterium darf max. 30 % aller Gesamtpunkte betragen.

3. Einkommensbewertung

Die Einkommensgrenzen werden gemäß § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) bzw. Art. 4 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) bewertet.

- Überschreitung bis zu 20 %	30 Punkte
- Überschreitung mehr als 20 % bis 50 %	20 Punkte
- Überschreitung mehr als 50 % bis 80 %	10 Punkte
- Überschreitung mehr als 80 % bis 100 %	5 Punkte

Dieses Kriterium darf max. 30 % aller Gesamtpunkte betragen.

4. Wohnraumtausch

Bei einem Wohnraumtausch in eine kleinere Wohnung wird die Differenz gewertet.

- 1 Zimmer	5 Punkte
- 2 Zimmer	10 Punkte

Dieses Kriterium darf max. 10 % aller Gesamtpunkte betragen.

5. Ehrenamtskarte

Inhaber der bayerischen Ehrenamtskarte werden bei im Übrigen gleichwertigen Voraussetzungen bevorzugt.

- Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr 10 Punkte
- Gemeinnützige oder sozial ehrenamtlich Tätige 5 Punkte

Dieses Kriterium darf max. 10 % aller Gesamtpunkte betragen.

Bewerbung für die durch die Gemeinde Neuried zu vergebenden Wohnungen

Die Rohbauphase im Campus Neuried ist jetzt abgeschlossen. Im sogenannten Neurieder Modell kann die Gemeinde dort 37 Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer- Wohnungen an berechnigte Mitbürger*innen zur Miete vergeben. Der anfängliche Mietpreis beträgt 12€/Quadratmeter und darf nur alle drei Jahre gemäß der inflationsbedingten Geldentwertung nach dem Verbraucherindex angehoben werden. Die begünstigte Vermietung ist für einen Zeitraum von 25 Jahren festgeschrieben.

Der Mietvertrag wird zwischen dem Wohnungseigentümer und dem Mieter geschlossen.

Ab sofort bis zum 30. September 2021 können Sie sich für eine Wohnung bewerben. Basis dafür sind die Vergaberichtlinien, die der Gemeinderat aufgestellt hat und die hier im Anschluss abgedruckt sind. Der Bezug der Wohnungen wird erst im Jahr 2022 stattfinden.

Zum Umgang mit den Vergaberichtlinien möchten wir zu einigen dort aufgeführten Punkte hier noch einige Klarstellungen machen.

Zu Punkt 6.) der Präambel: Gemeindliche Beschäftigte und Beschäftigte sozialer Einrichtungen:

Es gilt folgende Festlegung:

Unabhängig vom Punktesystem behält sich die Gemeinde Neuried vor, bei dringendem Wohnraumbedarf eigene Beschäftigte und Beschäftigte sozialer Einrichtungen zu bevorzugen. Für diesen Zweck stehen maximal 20 % der Wohnungen zur Verfügung.

Zu Punkt 2.) Betreuende und zu betreuende Person:

Ein Pflegebedarf bzw. Pflegefall wird durch einen von der Pflegekasse zuerkannten Pflegegrad nachgewiesen. Bitte reichen Sie den Nachweis über einen Pflegegrad mit der Bewerbung ein. Höhere Pflegegrade werden bei der Auswertung der Bewerbungen entsprechend berücksichtigt. Für eine Behinderung reichen Sie bitte den entsprechenden Nachweis über den Grad der Behinderung mit Ihrer Bewerbung ein.

Zu Punkt 3.) Einkommensbewertung:

Maßgeblich für die Bewertung sind die im bayrischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) in Artikel 4 festgelegten Einkommensgrenzen zur Punktvergabe bei entsprechender Überschreitung der Einkommensgrenzen.

Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen	Einkommensgrenzen
1	14.000,00 €
2	22.000,00 €
Zuschlag pro weiterer Person	4.000,00 €
Weiterer Zuschlag je Kind	1.000,00 €

Bei einer gravierenden Veränderung der Lebensumstände (z.B. dauerhafter Jobverlust wg. Krankheit oder Student wird Zahnarzt) kann anstelle des Durchschnittseinkommens der letzten 3 Jahre auch das aktuelle oder absehbare Einkommen herangezogen werden. In diesem Fall sind entsprechende Nachweise zu den Umständen und zum Einkommen bei der Bewerbung mit einzureichen.

Zu Punkt 4.) Wohnraumtausch:

Hier geht es ausschließlich um aktuell bewohnte Wohneinheiten im Eigentum der Gemeinde Neuried.

Zu Punkt 5.) Ehrenamtskarte:

Nur Inhaber einer Ehrenamtskarte können bei der Punktevergabe für ein Ehrenamt berücksichtigt werden. Bitte reichen Sie eine Kopie Ihrer Ehrenamtskarte mit der Bewerbung ein und geben Sie an, welches Ehrenamt Sie ausüben.

Allgemeine Hinweise zu Ihrer Bewerbung:

Bitte reichen Sie Ihre Bewerbung mit allen in den Vergaberichtlinien und hier angeforderten Unterlagen als Anhang bei der Gemeinde Neuried, Hainbuchenring 9-11, 82061 Neuried ein. Bewerbungen mit fehlenden Anhängen können nicht berücksichtigt werden.

Geben Sie bei Ihrer Bewerbung bitte an, mit wie vielen Personen die Wohnung bezogen werden soll, für welche Wohnungsgröße (2 – 4 Zimmer) Sie sich bewerben (siehe dazu auch Punkt 8.) Wohnungsgröße in den Vergaberichtlinien) und ob Sie eine barrierefreie Wohnung benötigen.

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt nach Sichtung und Beurteilung der Bewerbungen durch den Gemeinderat. Dieser Prozess wird einige Zeit in Anspruch nehmen. Sie erhalten nach Abschluss der Auswertung und Vergabe auf alle Fälle eine Mitteilung von der Gemeinde.

Fragen zum Neurieder Modell und Ihrer Bewerbung beantwortet Ihnen gerne Herr Robert Efinger, T: 0151-21213819, M: efinger@neuried.de