



Richtlinien zur Vergabe von Wohnungen für das soziale Wohnen von Senioren in der Wohnanlage Blumenstraße 1, Röhrmoos

in der Fassung vom 27.05.2020

I. Allgemeines

Die Gemeinde Röhrmoos ist Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurnummer 175/4 der Gemarkung Röhrmoos in der Blumenstraße 1. Dieses Grundstück wird der Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau mittels Erbbaurechtsvertrag zur Errichtung von Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt.

Da es sich bei dem Wohnprojekt um kein „Betreutes Wohnen“ handelt, sollen die Mieter überwiegend selbständig einen eigenen Haushalt führen können. Insgesamt werden 20 Wohnungen errichtet. Hiervon werden 7 Wohnungen mit staatlicher Förderung gebaut, die nur Personen mit Wohnberechtigungsschein der jeweiligen Einkommensstufe (Stufe I, Stufe II oder Stufe III) vorbehalten sind. Nur für diese Wohnungen kann eine einkommensorientierte Förderung (EOF), die einkommens- und antragsabhängig ist, beim Landratsamt Dachau beantragt werden. Die EOF ist ein laufender Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für Mieter von Sozialwohnungen, die im Fördermodell der einkommensorientierten Förderung errichtet wurden. Für 8 Wohnungen trägt die Gemeinde Röhrmoos die Förderung und hat somit für diese Wohnungen ein Belegungsrecht mit sozialverträglicher Miete, aber ohne EOF. Die weiteren 5 Wohnungen werden frei finanziert und werden zur ortsüblichen Miete an berechnete Bewerber vergeben.

Die Vorschläge an die Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau zur Belegung der Wohnungen erfolgen grundsätzlich durch die Verwaltung der Gemeinde Röhrmoos. Nur in Einzelfällen bzw. Härtefallentscheidungen kann der Haupt- und Finanzausschuss bzw. der Gemeinderat beteiligt werden und es erfolgt eine informelle Beteiligung des gemeindlichen Seniorenbeauftragten.

Der Gemeinde Röhrmoos ist vor allem daran gelegen, bei der Vergabe der Wohnungen soziale Aspekte zu berücksichtigen und weiterhin eigenständiges Wohnen für Seniorinnen und Senioren zu ermöglichen. Ein Anspruch auf Vergabe einer Mietwohnung besteht nicht und wird auch nicht durch diese Vergaberichtlinien begründet.

Die Gemeinde Röhrmoos ist bei der Vergabe der Wohnungen frei. Sie wird sich jedoch insbesondere an folgenden Richtlinien orientieren:

II. Kriterien

A. Kriterien für die von der Gemeinde geförderten Wohnungen:

1. Berechtigte Bewerber

- 1.1 Alle Einwohner der Gemeinde Röhrmoos, die bei Antragsstellung ihren alleinigen Wohnsitz in der Gemeinde Röhrmoos haben.
oder
- 1.2 wer in der zurückliegenden Zeit mindestens 5 Jahre ununterbrochen seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Röhrmoos hatte (so genannte Rückkehrer).
oder
- 1.3 wer bei Antragstellung eine zusammenhängende, mindestens 10-jährige hauptberufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet Röhrmoos nachweisen kann.
oder
- 1.4 wer ein eigenes Kind, das mit Hauptwohnsitz (seit mindestens 5 Jahren) in der Gemeinde Röhrmoos lebt, hat.
und
- 1.5 mindestens das 60. Lebensjahr vollendet hat.
und
- 1.6 die in den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012)* festgesetzte Einkommensstufe III um nicht mehr als 50 % übersteigt:

Maximales Einkommen (Brutto) eines 1-Personenhaushalts: 33.900 €*
2-Personenhaushalts: 51.750 €*

* Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) vom 11. Januar 2012 (AllMBl. S. 20), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 28. November 2019 (BayMBl. Nr. 533) geändert worden ist.

Es erfolgt eine automatische Anpassung der Einkommensgrenzen an die gesetzlichen Vorgaben zur Einkommensstufe III.

- und**
- 1.7 über kein Wohneigentum, über kein baureifes Grundstück, über kein Nießbrauchsrecht bzw. Wohnrecht verfügen. Gleiches gilt für den Partner.
und
- 1.8 über kein verwertbares Vermögen über der Freigrenze verfügen (z.B. Ersparnisse, Kapitalanlagen, Wertpapiere, Grundstücke, etc.).

Freigrenze eines 1-Personenhaushalts: 90.000 €
2-Personenhaushalts: 180.000 €

2. Punktesystem

2.1. Ortsbezogenheit

Pro vollem Jahr mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Röhrmoos:

pro Kalenderjahr je 2 Punkte [max. 20 Punkte]

oder

je vollem Jahr mit Hauptarbeitsplatz in der Gemeinde Röhrmoos:

ab dem 11. Jahr je 2 Punkte [max. 20 Punkte]

oder

wenn von dem Antragsteller bzw. dessen Partner mindestens ein eigenes Kind einen tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz seit mindestens 5 Jahren in der Gemeinde Röhrmoos hat.

10 Punkte

2.2 Pflegebedürftigkeit / Behinderung mit Haushaltsangehörigkeit

Antragsteller oder Partner mit einer Schwerbehinderung (GdB ab 50) oder einem gesetzlichen Pflegegrad 1 bis 3

3 Punkte

Antragsteller oder Partner mit einer Schwerbehinderung (GdB ab 80) oder einem gesetzlichen Pflegegrad 4 bis 5

5 Punkte

Der Grad der Behinderung ist jeweils durch Kopie des Schwerbehindertenausweises bzw. Feststellungsbescheid nachzuweisen. Der gesetzliche Pflegegrad ist jeweils durch Feststellungsbescheid bzw. Bestätigung der Krankenkasse nachzuweisen. Eine Wertung erfolgt nur, wenn die Haushaltsangehörigkeit bei der Antragstellung vorliegt und ein gemeinsamer Bezug der Wohnung geplant ist.

2.3 Einkommensbewertung der Bruttowerte im Jahr (z.B. Rente, Pension, Betriebsrente, Zusatzrente, Rente aus dem Ausland, Erwerbseinkommen, Pachtzinsen, Lebensversicherungszahlungen, sonstige Einnahmen, etc.):

| Einkommengrenzen mit Punkten | 15 Punkte | 12 Punkte | 8 Punkte | 5 Punkte | 2 Punkte | 0 Punkte |
|------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1-Personenhaushalt | bis 15.000 € | bis 18.000 € | bis 21.000 € | bis 24.000 € | bis 27.000 € | ab 27.001 € |
| 2-Personenhaushalt | bis 30.000 € | bis 34.000 € | bis 38.000 € | bis 42.000 € | bis 46.000 € | ab 46.001 € |

2.4 Punktegleichheit:

Bei Punktegleichheit wird mittels Los die Reihenfolge festgelegt.

B. Kriterien für die freifinanzierten Wohnungen

1. Berechtigte Bewerber

- 1.1 Alle Einwohner der Gemeinde Röhrmoos, die bei Antragsstellung ihren alleinigen Wohnsitz in der Gemeinde Röhrmoos haben.
Oder
- 1.2 Wer in der zurückliegenden Zeit mindestens 5 Jahre ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Röhrmoos hatte (so genannte Rückkehrer).
oder
- 1.3 wer bei Antragstellung eine zusammenhängende, mindestens 10-jährige hauptberufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet Röhrmoos nachweisen kann.
oder
- 1.4 wer ein eigenes Kind, das mit Hauptwohnsitz (seit mindestens 5 Jahren) in der Gemeinde Röhrmoos lebt, hat.
und
- 1.5 Mindestens das 60. Lebensjahr vollendet hat.

2. Vorschlagsauswahl

Nachdem diese Wohnungen mit der ortsüblichen Miete angeboten werden und keiner Förderung unterliegen, wird es keine sozialbedingte Punkteregelung geben. Die Vorschläge an die Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau werden daher ohne entsprechender Wertung erfolgen.

III. Allgemeine Vergaberichtlinien und Vergabe

1. Begründete Härtefälle

Die Gemeinde Röhrmoos behält sich vor, in begründeten Härtefällen eine von den Richtlinien abweichende Einzelentscheidung zu treffen, d. h. unabhängig von der errechneten Punktezahl eine Zuteilung vorzunehmen. Begründete Härtefälle sind insbesondere schwerwiegende soziale Gesichtspunkte, das Vorliegen einer Behinderung, drohender Wohnungsverlust, berechtigter größerer bzw. kleinerer Wohnraumbedarf.

2. Verlust des Anspruchs auf Berücksichtigung

Nach Ablehnung der zweiten angebotenen Wohnung wird der Bewerber aus der Liste gestrichen.

3. Auflagen nach Zuteilung

Die Wohnungsberechtigten dürfen die Wohnung nur zum Zwecke des Eigenbedarfs und nur zu Wohnzwecken nutzen.

4. Verfahrensablauf

4.1. Die Zuweisung einer Wohnung ist schriftlich zu beantragen. Für den Antrag ist der hierfür vorgesehene, bei der Gemeinde Röhrmoos erhältliche Vor- druck zu verwenden. Der Antrag ist bei der Gemeindeverwaltung Röhrmoos schriftlich einzureichen. Gültige Antragsunterlagen liegen erst vor, wenn diese vollständig und unterschrieben bei der Gemeindeverwaltung eingereicht wurden. Die Angaben sind durch geeignete Nachweise zu belegen. Zudem haben die Antragsteller die Richtigkeit der Angaben mit ihrer Unterschrift zu versichern. Unrichtige oder wissentlich nicht angegebene Angaben oder Unterlagen führen zum unverzüglichen Ausschluss aus dem Verfahren. Die Gemeinde behält es sich vor, zur Überprüfung der einzelnen Angaben Nachweise anzufordern oder eigene Nachforschungen anzustellen. Sämtliche Änderungen und / oder Ergänzungen sind unverzüglich anzuzeigen. Maßgebend für eine Wohnungszuteilung sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabe.

4.2. Nach Einreichung des Antrags wird dieser von der Verwaltung überprüft. Die Gemeinde stellt anschließend mithilfe des Punktevergabesystems die Vergabereihenfolge fest. Diese wird der Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau zugeleitet, damit zeitnah ein Mietvertrag geschlossen werden kann.

Bei den freifinanzierten Wohnungen werden bei mehreren Bewerbern die Vorschläge an die Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau zugeleitet, damit zeitnah ein Mietvertrag geschlossen werden kann.

4.3. Um einen Leerstand der Wohnungen zu verhindern, behält sich die Gemeinde vor, eine freigewordene Wohnung schnellstmöglich zu belegen. Es wird hierfür eine Warteliste mit entsprechender Rangliste gemäß dem Punktesystem geführt.

IV. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 01.08.2020 in Kraft.

Röhrmoos, den 27.07.2020
GEMEINDE RÖHRMOOS

Dieter Kugler
Erster Bürgermeister