

Richtlinie der Gemeinde Taufkirchen zur Vergabe von Wohnraum (WohnVergR)

vom 10.01.2023, zuletzt geändert durch Gemeinderatsbeschluss vom 27.06.2024

1. Grundsätze, Ziele und Definitionen

1.1. Günstige Wohnungen, Wohnungsknappheit

In der Region um die Gemeinde Taufkirchen steigen Grundstücks-, Immobilien- und auch Mietpreise stark an. Daher ist die Gemeinde Taufkirchen bestrebt, den Wohnbedarf von einkommensschwächeren Personen der örtlichen Bevölkerung, die sich aufgrund der hohen Mietpreise in der Region nur eingeschränkt eine Mietwohnung auf dem freien Immobilienmarkt leisten können, zu decken.

Die Mieten sogenannter „Sozialwohnungen“, das sind nach Bayerischem Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) geförderte Wohnungen, sind im unteren Preissegment angesiedelt.

Aber auf deren Vergabe hat die Gemeinde selbst jedoch keinen Einfluss. Diese Wohnungen werden an Personen mit Wohnberechtigungsschein vom Landratsamt München oder, bei Eigentum der GEWOFA, durch das Wohnungsamt der Stadt München vergeben. Aus diesem Grund ist die WohnVergR nicht für die Fälle anwendbar, die gesetzlich mit dem bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) abgedeckt sind, d.h. für Antragsteller mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen nach Stufe III (siehe 3.1).

Auf die Vergabe von Wohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt hat die Gemeinde ebenfalls keinen Einfluss. Die Mieten sind eher im hohen Preissegment angesiedelt und erst ab einer gewissen Einkommensgrenze erschwinglich. Aus diesem Grund ist die WohnVergR nicht für Fälle anwendbar, die diese Einkommensgrenzen überschreiten (siehe 3.1).

1.2. Zielgruppe

Personen mit starkem Bezug zur Gemeinde und zum gemeindlichen Sozialwesen sowie Familien mit Kindern werden gefördert. Auf diese Weise soll ein Wegzug der örtlichen Bevölkerung verhindert und eine sozial ausgewogene, stabile und nachhaltige Bevölkerungsstruktur gesichert werden.

Eine starke Ortsbezogenheit, eine hauptberufliche oder eine ehrenamtliche Tätigkeit im Gemeindegebiet insbesondere in der Gemeindeverwaltung oder einer gemeindlichen Gesellschaft, in Rettungs- oder Hilfsorganisationen, sozialen Einrichtungen bzw. Schulen, für die die Gemeinde Sachaufwandsträger ist, sowie erschwerende individuelle Lebensumstände finden ebenfalls besondere Berücksichtigung.

Der Gewinnung von Personen für vorgenannte Tätigkeiten kann im Einzelfall die gleiche Bedeutung zugemessen werden.

1.3. Transparenz der Vergabe

Zur Sicherstellung einer transparenten und rechtskonformen Vergabe von Wohnungen stellt die Gemeinde Taufkirchen diese Vergaberichtlinie auf. Anspruchsbegründend ist diese Richtlinie nicht.

1.4. Begriff des Haushaltsangehörigen

Bezüglich der Definition von „Haushaltsangehörigen“ wird auf Art. 4 des BayWoFG verwiesen.

1.5. Anwendungsbereich der Richtlinie

Zur Erfüllung des Zwecks nach Ziffer 1.1 verfügen die Gemeinde Taufkirchen und die Taufkirchner Wohnungsbaugesellschaft mbH als 100%ige Tochter der Gemeinde Taufkirchen über eigene Wohnungen.

Zudem kann die Gemeinde ggfls. durch Abschluss städtebaulicher oder anderer Verträge über sonstige Wohnungen verfügen, z.B. durch Belegungsberechtigungen oder im Zuge der sozialgerechten Bodennutzung („SoBoN“).

Diese Richtlinie findet für alle bereits bestehenden oder künftig entstehenden Wohnungen Anwendung.

2. Antragsberechtigung

2.1. Natürliche Personen

Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt. Anträge müssen grundsätzlich von denjenigen gestellt werden, die die zu vergebende Wohnung beziehen möchten.

2.2. Besondere Institutionen

Eine Antragsberechtigung kann ausnahmsweise auch für eine soziale Einrichtung bzw. deren Träger oder eine Hilfsorganisation anerkannt werden, die Aufgaben der Gemeinde Taufkirchen oder Aufgaben der Daseinsfürsorge in Taufkirchen erfüllt, wenn sie für Beschäftigte mit Bindung an die Tätigkeit in der Gemeinde Taufkirchen eine Wohnung beantragt.

2.3. Berücksichtigung von Eigentum u.ä.

Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die (Mit-)Eigentümer, (Mit-)Erbbauberechtigte oder kraft sonstigen dinglichen Rechts (Mit-)Nutzungsberechtigte (z.B. Nießbrauch) einer Wohnung, eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks sind, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 75 km (= kürzeste Wegstrecke über öffentliche Straßen) vom Gemeindegebiet entfernt ist. Ein vergleichbares verwertbares Vermögen steht den in Satz 1 genannten Gütern gleich.

Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner (Mit-)Eigentümer, (Mit-)Erbbauberechtigter oder kraft sonstigen dinglichen Rechts (Mit-)Nutzungsberechtigter (z.B. Nießbrauch) einer Wohnung, eines Wohnhauses oder eines zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücks ist, die/das im Gemeindegebiet liegt oder die/das nicht mehr als 75 km (= kürzeste mit dem Pkw befahrbare Straßenverbindung) vom Gemeindegebiet entfernt ist.

2.4. Berücksichtigung von verfügbarem Wohnraum

Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind auch Personen, die (Mit-)Mieter einer ungekündigten Wohnimmobilie sind, die im Gemeindegebiet liegt oder die nicht mehr als 75 km (= kürzeste Wegstrecke über öffentliche Straßen) vom Gemeindegebiet entfernt ist. Bei Ehegatten und Lebenspartnern genügt es, wenn einer der beiden Ehegatten oder Lebenspartner (Mit-) Mieter einer ungekündigten Wohnimmobilie ist, die im Gemeindegebiet liegt oder die nicht mehr als 75 km (= kürzeste Wegstrecke über öffentliche Straßen) vom Gemeindegebiet entfernt ist.

2.5. Angemessenheit der Wohnungsgrößen

Ausnahmen zu den Ziffern 2.3 und 2.4 können auch unter ergänzenden Bedingungen zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Wohnhaus oder das zu Wohnzwecken bebaubare Grundstück bzw. die Wohnimmobilie keine angemessenen Wohnverhältnisse für die Antrag stellende Person und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn die Wohnfläche für einen

- 1-Personen-Haushalt mindestens 35 m² bis < 50 qm beträgt;
- 2-Personen-Haushalt mindestens 50 m² bis insgesamt < 65 m² beträgt oder die Wohnung 2 Zimmer, Küche, Bad enthält;
- 3-Personen-Haushalt mindestens 65 m² bis insgesamt < 80 m² beträgt oder die Wohnung 3 Zimmer, Küche, Bad enthält;
- 4-Personen-Haushalt mindestens 80 m² bis insgesamt < 95 m² beträgt oder die Wohnung 4 Zimmer, Küche, Bad enthält;

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen sowie ungeborene Kinder ab dem 3. Schwangerschaftsmonat kann die Wohnfläche ab 95m² bis zu 10 m² mehr betragen.

Ist ein Haushaltsangehöriger schwer behindert (mindestens GdB 75) und/oder pflegebedürftig (mindestens Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und/oder pflegebedürftige Personen angehören.

2.6. Angemessenheit der aktuellen Wohnbedingungen

Ausnahmen von Ziffer 2.4 können zugelassen werden, wenn die von der antragstellenden Person aktuell zu zahlende monatliche Quadratmeter-Nettokaltmiete die der zu vergebende Wohnung um mehr als 75% übersteigt.

2.7. Folgen des Verschweigens von Umständen

Eine Antragsberechtigung fehlt, wenn für die Vergabe maßgebliche Umstände, persönliche Verhältnisse, Einkommensverhältnisse, immobilienbezogenen Eigentums- und Besitzverhältnisse oder persönliche Beziehungen, nicht offengelegt und/oder nachgewiesen werden.

Erfolgte Zuschüsse und sonstige Vergünstigungen können dann für den Zeitraum der fehlenden Antragsberechtigung mit einem Zinssatz von 5% p.a. zurückgefordert werden. Zur Beurteilung der fehlenden Antragsberechnung ist die für den betreffenden Zeitraum jeweils gültige Richtlinie heranzuziehen.

3. Punktekriterien

3.1. Einkommensgrenzen

Für die nach der WohnVergR betreffenden Wohnungen gelten die jeweiligen Einkommensgrenzen des Art. 11 BayWoFG als Einkommensuntergrenze. Als Einkommensobergrenze gelten die jeweiligen Einkommensgrenzen des Art. 11 BayWoFG, erhöht um 80%. Die jeweiligen Grenzbeträge sind in der Anlage 1 zu dieser Richtlinie dargestellt. Sie werden regelmäßig überprüft und angepasst. Die Berechnung der Einkommensgrenzen erfolgt nach den Vorschriften der BayWoFG, insbesondere des Art. 6 BayWoFG.

Anträge werden abgelehnt, wenn die Einkommen unterhalb dieser Einkommensgrenzen liegen. Liegen die Einkommen oberhalb dieser Einkommensgrenzen, werden sie gemäß des Kriterienkataloges bewertet.

3.2. Rangfolge

Die Wohnungsvergabe richtet sich grundsätzlich nach den erreichten Punkten. Kommen mehrere Bewerbungen aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung einer Wohnung in Betracht, entscheiden die geringeren Einkünfte.

Punkteverteilung:

Kriterium	Bezeichnung	Punktemaximum	Anteil in %
3.3.1	Einkommen	330	33
3.3.2	Kinder	120	12
3.3.3	Wohnsitz	250	25
3.3.4	Eltern in Taufkirchen	100	10
3.3.5	Pflege von Angehörigen	100	10
3.3.6	Ehrenamt, Verein	100	10
Gesamtsumme:		1.000	100

3.3. Punktekriterien

3.3.1. Einkommen

Innerhalb der Einkommensgrenzen nach 3.1 ergibt sich eine einkommensabhängige Punkteverteilung, s. Anlage 2 zu dieser Richtlinie. Die Anlage wird regelmäßig überprüft und um evtl. Differenzbeträge bei den Einkommensgrenzen nach 3.1 angepasst.

3.3.2. Kinder

Je kindergeldberechtigtem Kind, das im Haushalt der Antrag stellenden Person wohnt und/oder mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und/oder nach gesicherter Prognose dort seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt haben wird:

- 40 Punkte
- insgesamt maximal 120 Punkte

Noch nicht geborene Kinder werden wie geborene Kinder berücksichtigt, wenn die Schwangerschaft nach dem 3. Monat ärztlich nachgewiesen ist

3.3.3. Wohnsitz, Ortsbezug zu Taufkirchen

Dauer des Hauptwohnsitzes der Antrag stellenden Person in der Gemeinde Taufkirchen (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur die Person mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

- 3 volle, nicht unterbrochene Jahre: 30 Punkte
- für jedes weitere volle, nicht unterbrochene Jahr: 10 Punkte
- Mehrere Zeiträume werden addiert
- Insgesamt maximal 250 Punkte

3.3.4. Eltern in Taufkirchen

Wohnen Eltern oder ein Elternteil der antragstellenden Person in der Gemeinde Taufkirchen, werden 50 Punkte berücksichtigt, wenn ein in Taufkirchen wohnendes Elternteil mindestens das 50. Lebensjahr vollendet hat.

Für jede weiteren 5 vollendeten Lebensjahre (des berücksichtigten Elternteils) werden 10 weitere Punkte gewährt.

Maximal können 100 Punkte erlangt werden.

3.3.5. Pflegebedürftige Personen

Bei Nachweis einer Pflegestufe von mindestens 2 bei der antragstellenden Person oder seiner Haushaltsangehörigen werden je Person 50, maximal jedoch 100 Punkte berücksichtigt.

3.3.6. Ehrenamtliche Tätigkeit, (Ehren-)Ämter, Vereinstätigkeit

Ehrenämter und die aktive Mitarbeit in ortsansässigen Vereinen tragen zu einem guten gesellschaftlichen Zusammenleben, zu einem guten Sozialgefüge, zu einer gedeihlichen Jugend- und Seniorenarbeit und zur Traditionspflege bei. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Vereinen, die Pflichtaufgaben der Gemeinde ausüben, die wichtige Aufgaben der Daseinsvorsorge erfüllen und sonstigen.

Punkte werden vergeben für die aktive Mitarbeit in einem ortsansässigen Verein o.ä. bei Ausübung der Tätigkeit im Gemeindegebiet Taufkirchen.

Bei mehreren ehrenamtlichen Tätigkeiten einer antragstellenden Person und/oder seiner Haushaltsangehörigen werden die Punkte addiert, allerdings wird abhängig von der Vereinskategorie die Anzahl der maximal erreichbaren Punkte in der Kategorie Ehrenamtliche Tätigkeit begrenzt; es zählt die höchstwertige Vereinskategorie.

Aktive Mitgliedschaft oder Mitarbeit in einem ortsansässigen Verein oder einer ortsansässigen Organisation, die gemeindliche Pflichtaufgaben wahrnimmt. Ausgenommen hiervon sind festangestellte Mitarbeiter: 60 Punkte

Des Weiteren aktive Mitgliedschaft oder Mitarbeit in ortsansässigen Hilfsorganisationen, ortsansässigen Vereinen oder ortsansässigen sozialen Diensten der Kinder-, Jugend- oder Seniorenarbeit oder -betreuung, wie z.B. Sport-ZÜbungsleiter im Kinder-ZJugendtraining: 40 Punkte

Berücksichtigt werden mindestens jeweils 3 Jahre ununterbrochene Mitarbeit/Mitgliedschaft. Maximal können unter dieser Ziffer 100 Punkte vergeben werden.

4. Zuschuss

Der gemeindliche Zuschuss für die zu vergebende Wohnung nach der WohnVergR beträgt 20% von der ortsüblichen Kaltmiete unter 300 Punkte und 30 % bei einer erreichten einkommensabhängigen Punktzahl von 300 oder mehr Punkten. Als ortsübliche Kaltmiete wird ein qualifizierter Mietspiegel herangezogen. Liegt kein qualifizierter Mietspiegel für den betreffenden Ortsbereich vor, können auch vier Vergleichsmieten von vergleichbaren Objekten herangezogen werden.

Für die Vergabe von Wohnungen, für die beispielsweise aufgrund staatlicher Förderungen eine Obergrenze für die Kaltmiete einzuhalten ist, können die Prozentsätze für die Zuschüsse so weit erhöht werden, bis der einzuhaltende Mietzins erreicht wird.

Durch Gemeinderatsbeschluss können die Zuschüsse auch während des laufenden Mietverhältnisses an die Entwicklung der Vergleichsmieten angepasst werden.

5. Sonstige Bestimmungen

5.1. Bewertungszeitpunkt

Die Bewertung erfolgt so kurzfristig wie möglich vor einer Entscheidung zur Wohnungsvergabe. Zur Bewertung berücksichtigt werden alle gültigen Anträge. Der Stichtag für die Bewertung wird wie folgt festgelegt:

- bei einer Entscheidung in einer Sitzung eines Gremiums: am Dienstag vor der Versendung der Ladung
- bei einer Entscheidung im Umlaufverfahren: 3 Tage vor der Versendung des Umlaufs

5.2. Vergabeverfahren

Zuständig für die Entscheidung über die Vergabe einer Wohnung ist grundsätzlich der Sozial- und Kulturausschuss in öffentlicher Sitzung, **der in Härtefällen insoweit auch von der Richtlinie abweichen kann.**

Bei Dringlichkeit kann anstelle des Sozial- und Kulturausschusses die Zustimmung eines anderen Gremiums der Gemeinde (Gemeinderat, Bau- und Umweltausschuss, Werks- und Hauptausschuss) zur Entscheidung hinzugezogen werden. Bei noch größerer Dringlichkeit kann eine Zustimmung von einem sog. Ältestenrat (Vorsitzende der Fraktionen und Fraktionsgemeinschaften im Gemeinderat) eingeholt werden. Auch eine Entscheidung im Umlaufverfahren ist möglich.

Antragstellende Personen erhalten nach ihrer Bewerbung eine Eingangsbestätigung mit einer Vorgangsnummer. Das Bewertungsergebnis in Form der erreichten Punktezahl wird den antragstellenden Personen schriftlich mitgeteilt. Dem ausgewählten Bewerber ist die Entscheidung unverzüglich mitzuteilen und seine Zusage für die Wohnung schriftlich innerhalb einer Woche einzuholen.

Nach Vorlage dieser Zusage sind die nicht berücksichtigten Bewerbungen über ihre Nichtberücksichtigung unverzüglich schriftlich zu informieren.

WohnVergR
Gemeinde Taufkirchen

Die Wohnungsvergaben werden unter Nennung der Vorgangsnummer, des Antragsdatums sowie der erreichten Punktezahl im Sozial- und Kulturausschuss öffentlich unter dem Tagesordnungspunkt „Wohnungsvergabe“ bekannt gegeben; antragstellende Personen sind dabei zu anonymisieren.

Eine ausreichende Dokumentation ist zwingend erforderlich.

Durch die Bekanntgaben oder Entscheidungen in einem Gremium ist bereits durch das Sitzungsprotokoll eine Dokumentation gewährleistet. Der Protokollauszug ist in der Geschäftsstelle der TWG nach vorheriger Terminvereinbarung einsehbar.

Die Richtlinie sowie freie und freiwerdende Mietwohnungen werden auf der gemeindlichen Homepage eingestellt; ebenso die Kriterien für die Wohnungsvergabe in einfacher Sprache mit Angabe der zu erreichenden Bewertungspunkte.

5.3. Verbindlichkeit, Anspruch, Gültigkeit der Bewerbung

Jede Bewerbung kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens von der antragstellenden Person zurückgezogen werden.

Die Bewerbung ist ein Kalenderjahr gültig. Besteht weiterhin Interesse, muss sie bis zum 30. Januar des Folgejahres mit aktuellen Belegen erneuert werden.

Bewerber sind selbst verantwortlich für eine Erneuerung der Bewerbung. Die Erneuerung der Bewerbung kann mit schlichtem Bezug auf die bisherige Bewerbung erfolgen, wobei ggfls. auf Änderungen der Verhältnisse hinzuweisen ist. Bestätigen Antragssteller vor Ablauf der Gültigkeitsfrist den Antrag unaufgefordert schriftlich neu, beginnt die Gültigkeitsfrist erneut.

Für die Gültigkeit gilt der Eingang des Bewerbungs-ZBestätigungsschreibens.

6. Salvatorische Klausel, Inkrafttreten

Der Bestand dieser Richtlinie wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist baldigst durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen bzw. auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung oder der übrigen Regelung entspricht.

Diese Richtlinie wurde im Gemeinderat am 15.12.2022 beschlossen und tritt zum 01.01.2023 in Kraft.

Taufkirchen, den 10.01.2023



Ullrich Sander
1. Bürgermeister