

Soziales Förderwohnkonzept - Vergabe von 15 Wohnungen

Grundlage: Kommunales Wohnraumförderprogramm:

Belegung

Wohnungen sollen in angemessenem Umfang anerkannten Flüchtlingen zur Verfügung gestellt werden. Sozial stabile Bewohnerstrukturen sollen gewahrt sein.

Einkommensgrenzen

Sollen sich an den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung orientieren, Gemeinden haben hier aber einen gewissen Spielraum.

Die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins ist nicht Voraussetzung; soweit ein Wohnungssuchender bereits über einen Wohnberechtigungsschein verfügt, ergibt sich daraus, dass dieser jedenfalls die für die Wohnraumförderung maßgeblichen Einkommensgrenzen einhält.

Details zu den 15 Wohnungen und der Belegung:

Anzahl	Zimmer	Wohnungsgröße	Miete € / m²	max. Personenzahl
4	2	jeweils 47,3 m ²	7,50 / 8,50	2 (+1 bei Kindern bis 12 J.)
8	3	jeweils 62,8 m ²	7,50 / 8,50	3 (+1 bei Kindern bis 12 J.)
1	4	96,0 m ²	7,50 / 8,50	4 (+1 bei Kindern bis 12 J.)
2	5	99,9 m ² und 100,3 m ²	7,50 / 8,50	5 (+1 bei Kindern bis 12 J.)

Konzept zur Vergabe gemeindlicher Wohnungen

1. Erstellung von – Richtlinien zur Vergabe gemeindlicher Wohnungen – mit Punktesystem; Voraussetzung für die Berücksichtigung bei der Wohnungsvergabe ist Vorhandensein eines gültigen Wohnberechtigungsscheins bzw. einer Vormerkungsbescheinigung
2. Überprüfung und Bestätigung der ausgearbeiteten Richtlinie durch einen Fachanwalt (Empfehlung Kanzlei Döring & Spieß)
3. Beschluss durch Gemeinderat in Sitzung am 23.04.2018:
Festlegung von Grundkriterien und weiteren Auswahlkriterien:
 - Einkommen (ersichtlich aus Wohnberechtigungsschein)
 - Ortszugehörigkeit (mind. 5 Jahre oder mind. 10 Jahre ununterbrochen Hauptarbeitsplatz in Neufahrn)
 - aktuelle Wohnsituation (kein Wohneigentum, kein baureifes Grundstück, kein Nießbrauchsrecht bzw. Wohnrecht)
 - Unterbringung in Obdachlosenunterkunft (mind. 2 Jahre und unter Vorlage einer Clearings-Bescheinigung)
 - Härtefälle (z.B. Räumungsklage wegen Eigenbedarf, häusliche Gewalt, Wohnung aufgrund schwerer Körperlicher Beeinträchtigung nicht mehr bewohnbar, untergebracht in Obdachlosenunterkunft)
 - Alter der Kinder (je nach Alter stärkere Gewichtung)
 - Alleinerziehende Personen
 - Grad der Behinderung
 - Pflegegrad der Person
 - Freimachen einer größeren Mietwohnung der Gemeinde Neufahrn
 - Mitarbeiter der Gemeinde Neufahrn
 - ehrenamtliche Tätigkeit
 - weitere Vorschläge

Achtung:

Grund- bzw. Auswahlkriterien könnten die Vergabe an Obdachlose ausschließen!

4. Entsprechende Information an Bürger mit Stichtag für Abgabe von Bewerbungen (Antrags- und Bewilligungsdauer für Wohnberechtigungsscheine durch LRA muss berücksichtigt sein – laut Herrn Hörli: ab Abgabe vollständiger Unterlagen ca. 2 Wochen bis Bewilligung/Absage);
Veröffentlichung eines Antragsformulars, zwingend erforderlich für Bewerbungen (siehe Anlage 1)
5. Eingegangene Bewerbungen werden überprüft auf Vollständigkeit der Angaben und der erforderlichen Nachweise (bei unvollständiger Abgabe einer Bewerbung ist Berücksichtigung bei Wohnungsvergabe ausgeschlossen)
6. Vergabe von Punkten nach weiteren Auswahlkriterien
7. Belegung der Wohnungen durch Bewerber mit höchster Punktzahl
8. Bei Punktegleichstand entscheidet die jeweils höhere Kinderzahl, sodann das jeweils niedrigere Haushaltseinkommen

Bemerkungen:

- + Öffentliche Ausschreibung aller Wohnungen, somit Chance für alle Bürger mit vorliegenden Voraussetzungen identisch
- + Jede Vergabe einer gemeindlichen Wohnung wird mit Richtlinie durchgeführt
- + Die Mieten werden je nach EK-Stufe zwischen 7,50 €/m² und 8,50 €/m² festgesetzt
- + Eine Berechnung des Einkommens durch die Gemeinde Neufahrn ist nicht erforderlich, da der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins durch das Landratsamt Freising eine rechtssichere Berechnung nach den gesetzlichen Vorgaben zugrunde liegt.
- Eine Abweichung von der beschlossenen, gültigen und öffentlichen Richtlinie ist in keinem Fall möglich. Die Gemeinde Neufahrn macht sich ansonsten rechtlich angreifbar.
- Nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens und Benachrichtigung der zukünftigen Mieter sind möglicherweise noch Kündigungsfristen aus dem vorherigen Mietverhältnis einzuhalten.
- Die Erarbeitung und rechtssichere Ausfertigung der Richtlinien, Antragsformulare und die Beschlussfassung im Gemeinderat und Veröffentlichung sind sehr zeitintensiv und bis zur geplanten Fertigstellung der Wohnungen im Juni/Juli schwer durchführbar.