

## **Vergaberichtlinien Wohnanlage an der Predazzoallee**

**(Stand Inkrafttreten am 09.04.2025)**

Die Gemeinde Hallbergmoos schafft mit der Wohnanlage an der Predazzoallee (Fasanenweg 6, Predazzoallee 25 und 27) bezahlbaren Wohnraum. Die insgesamt entstehenden 21 Wohnungen werden im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms (KommWFP) durch den Freistaat Bayern gefördert und unterliegen den darin enthaltenen Richtlinien bezüglich der Belegung der Wohnungen.

Der Gemeinde Hallbergmoos ist in erster Linie daran gelegen, bei der Vergabe der Wohnungen den örtlichen Bedarf der einkommensschwächeren Bürger sowie spezifische soziale Aspekte zu berücksichtigen. Dabei sollen sozial stabile, ausgewogene Bewohnerstrukturen in einem ansprechenden Wohnumfeld geschaffen und erhalten werden.

### **1. Allgemeines**

Die Vergabeentscheidung für die Wohnungen orientiert sich an den unten genannten Vergabekriterien, insbesondere an der Höhe der Punktzahl, die gemäß den nachfolgenden Regelungen errechnet wird. Die Bestimmungen des Förderbescheides sind Grundlage dieser Richtlinien. Die Gemeinde Hallbergmoos ist bei der Vergabe der Wohnungen frei, insbesondere können die Wohnungen auch unabhängig von den genannten Kriterien an Antragstellende aus sozialen Gründen oder im Sinne des Allgemeinwohls frei vergeben werden. Dies gilt insbesondere für die Vergabe der rollstuhlgerechten Wohnungen. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.12.2024 wurde ein Gremium aus Mitgliedern des Gemeinderates und der Gemeindeverwaltung zur Erstvergabe der Wohnungen gebildet. Die künftige Vergabe wird auf dem Verwaltungsweg entschieden. Fehlbelegung und Unterbelegung von Wohnraum ist zu vermeiden und eine ausgewogene Bewohnerstruktur zu etablieren.

Ein Anspruch auf Vergabe einer Mietwohnung besteht nicht und wird durch diese Vergaberichtlinien auch nicht begründet. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren oder zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

Antragsberechtigte Personen können sich auf die Wohnungen nach öffentlicher Ausschreibung mit einem von der Gemeinde Hallbergmoos entworfenen Formular bewerben.

Ehepartner und nichteheliche Lebensgemeinschaften müssen sich gemeinsam bewerben und werden beide im Mietvertrag aufgenommen.

### **2. Aufteilung der Wohnungen in Töpfe**

- Topf 1 (sieben Wohnungen) zur Mitarbeitergewinnung für den Gemeinbedarf (Mitarbeiter der Gemeinde Hallbergmoos und der Kinderbetreuungseinrichtungen in der Gemeinde Hallbergmoos sowie von sozialen Einrichtungen in der Gemeinde Hallbergmoos)

Diese sieben Wohnungen werden vorrangig zur Mitarbeitergewinnung und Mitarbeiterbindung der Gemeinde Hallbergmoos und der Kinderbetreuungseinrichtungen in der Gemeinde Hallbergmoos sowie von sozialen Einrichtungen in der Gemeinde Hallbergmoos innerhalb der Einkommensgrenzen und Wohnflächengrenzen auf Antrag und nach Prüfung angemietet. Das Mietverhältnis für diese Wohnungen ist an das Arbeitsverhältnis gekoppelt. Mietverträge für soziale Einrichtungen und Kinderbetreuungseinrichtungen werden zwischen der Gemeinde und dem Träger abgeschlossen. Der Träger vermietet die Wohnungen nach den Bedingungen dieser Richtlinien an seine Mitarbeiter, welche in einer Einrichtung in der Gemeinde Hallbergmoos arbeiten. Die Mietverträge mit den Trägern werden so gestaltet, dass mit Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses in Hallbergmoos die Mitarbeiter auch die Wohnung räumen müssen.

- Topf 2 - Rollstuhlgerechte Wohnungen
- Topf 3 - Sonstige Wohnungen

### 3. Antragsberechtigter Personenkreis für den Topf 2: „Rollstuhlgerechte Wohnungen“

Alle Personen, die unter den antragsberechtigten Personenkreis nach Nr. 4 der Vergaberichtlinien fallen und selbst Rollstuhlfahrer sind bzw. ein Haushaltsmitglied gem. § 18 BayWoFG (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz) ist oder wenn eine Erkrankung vorliegt, bei der in naher Zukunft die Nutzung eines Rollstuhls erforderlich sein wird.

### 4. Antragsberechtigter Personenkreis für den Topf 3 (Sonstige Wohnungen)

- a) Alle volljährigen Wohnungssuchenden, die über kein Wohneigentum oder Teileigentum, kein bebautes oder baureifes Grundstück, über kein Erbbau-, Nießbrauchs- bzw. Wohnrecht verfügen. Für Haushaltsangehörige im Sinne des § 18 WoFG (Gesetz über die soziale Wohnraumförderung) gilt dies entsprechend unabhängig von der Wohnungsgröße.
- b) Personen, die ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz seit mindestens drei Jahren zusammenhängend in Hallbergmoos haben oder in der Vergangenheit mindestens zehn Jahre zusammenhängend ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz in Hallbergmoos hatten oder eine hauptberufliche Tätigkeit seit mindestens drei Jahren zusammenhängend in Hallbergmoos nachweisen können.
- c) Personen, deren Angehörige bis zum 3. Grad in Hallbergmoos wohnen und deren Zuzug nach Hallbergmoos aufgrund von Pflege- oder Betreuungssituation notwendig ist.

Für eine Antragsberechtigung müssen die Kriterien a) und b) oder a) und c) erfüllt sein.

### 5. Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer oder Wohnfläche) ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt leben. Die angemessene Größe für die Erstvermietung ist wie folgt vorgesehen:

Alleinstehende	circa 50 m <sup>2</sup> oder bis zu zwei Wohnräumen
Zwei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit einem Kind	circa 65 m <sup>2</sup> oder mindestens zwei Wohnräume
Drei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit zwei Kindern	circa 75 m <sup>2</sup> oder mindestens drei Wohnräume
Vier Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit drei Kindern	circa 90 m <sup>2</sup> oder mindestens vier Wohnräume

Die Anzahl der Räume oder die Wohnungsgröße müssen grundsätzlich eingehalten werden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig.

### 6. Einkommensgrenzen

Feste Einkommensgrenzen für die Vergabe bestehen nicht. Das Einkommen ist jedoch ein Kriterium im Bewertungssystem. Die Einkommensgrenzen richten sich nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (Vgl. Art. 11 BayWoFG).

- Das Familieneinkommen wird insgesamt von allen im Haushalt lebenden Personen geprüft. Es ist das zu versteuernde Einkommen der letzten zwei Jahre nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt durch die Einkommensteuerbescheide der letzten zwei Jahre oder falls keine Einkommensteuerbescheide vorgelegt werden können, durch Einkommensnachweise des Arbeitgebers der letzten zwölf Monate. Können die Einkommenssteuerbescheide nicht vorgelegt werden, ist eine eidesstattliche Erklärung dahingehend abzugeben, dass über kein weiteres Einkommen verfügt wird (z.B. aus Kapitalvermögen, geringfügiger Beschäftigung, Miet- oder Pachteinnahmen).
- Kindesunterhalt wird nicht hinzugerechnet.
- Ehegatten-Unterhaltszahlungen sowie Einkommen minderjähriger und volljähriger kindergeldberechtigter Kinder werden mitberücksichtigt.
- Die Gemeinde Hallbergmoos behält sich vor, weitere Finanzierungsnachweise anzufordern.

## 7. Bewertungssystem

Die Gemeinde Hallbergmoos ist bei der Vergabe der Wohnungen frei. Sie wird sich jedoch grundsätzlich an untenstehendem Bewertungssystem orientieren. Die Reihenfolge der Vergabe orientiert sich zusätzlich an einem Punktesystem, bei dem nach Abzug der Minuspunkte die Anzahl der Pluspunkte ausschlaggebend ist.

### Maßgebliche Auswahlkriterien:

- a) Ständiger Hauptwohnsitz in Hallbergmoos oder seit mindestens drei Jahren Hauptberuf in Hallbergmoos.  
Bei Berufstätigkeit in Hallbergmoos ist ein entsprechender Nachweis des Arbeitsgebers zu erbringen, der die Betriebszugehörigkeit und die Dauer des Arbeitsverhältnisses bestätigt. Pro Jahr der Ortszugehörigkeit wird ein Punkt vergeben. Für die Ortszugehörigkeit können maximal zehn Punkte erzielt werden.  
Pro Jahr der Betriebszugehörigkeit in Hallbergmoos wird ein Punkt vergeben. Für die Betriebszugehörigkeit können maximal sechs Punkte erzielt werden.  
Die beiden Punktzahlen (Ortszugehörigkeit und Berufstätigkeit) werden nicht addiert. Der höhere Wert geht in die Wertung ein. Bei Bewerbung mehrerer Personen wird die Person mit der höchsten Punktzahl für Ortszugehörigkeit oder Berufstätigkeit einmal gewertet. Eine Addition erfolgt auch hier nicht.
- b) Mitarbeiter sozialer / gemeinbedarfsorientierter Einrichtungen in Hallbergmoos (Seniorenheim, Kindertagesstätten/Kinderhaus, öffentlicher Dienst)<sup>2</sup> erhalten bei Nachweis pro Jahr einen Punkt, maximal vier Punkte.
- c) Aktive ehrenamtliche Tätigkeit wird bei Nachweis mit bis maximal sechs Punkten berücksichtigt. Die Gewichtung wird anhand der in der Bewerbung angegebenen ehrenamtlichen Tätigkeit durch das Gremium festgelegt.
- d) Das Freimachen einer größeren Wohnung, die sich im Eigentum der Gemeinde Hallbergmoos befindet oder für die die Gemeinde Hallbergmoos über ein Belegungsrecht verfügt, wird mit fünf Punkten bewertet.
- e) Kinder werden einzeln, aufgeteilt in Altersgruppen berücksichtigt.  
Kinder im Alter von Null bis unter 16 Jahren erhalten je Kind zehn Punkte. Kinder im Alter von 16 Jahren bis unter 18 Jahren erhalten fünf Punkte je Kind. Kinder nach Vollendung des 18. Lebensjahres erhalten keine Punkte. Schwangerschaften, die anhand des Mutterpasses nachgewiesen werden und den vierten Schwangerschaftsmonat erreicht haben, werden mit zehn Punkten berücksichtigt. Maximal können 40 Punkte erreicht werden.
- f) Eine Pflegebedürftigkeit oder Behinderung werden nach Pflegegrad bzw. Grad der Behinderung mit einer Höchstpunktzahl von zehn Punkten bewertet. Hier sind die Nachweise mit der Pflegestufe oder dem Grad der Behinderung einzureichen. Die Gewichtung wird anhand der in der Bewerbung angegebenen Pflegebedürftigkeit und Behinderung durch das Gremium festgelegt.
- g) Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen werden Minuspunkte vergeben. Bewerbungen von Einpersonenhaushalten mit einer Überschreitung des Einkommens von über 30 % werden nicht berücksichtigt. Bewerbungen von Mehrpersonenhaushalten mit einer Überschreitung des Einkommens von über 20 % werden nicht berücksichtigt<sup>3</sup>.  
Bis zur maximalen Überschreitung der Einkommensgrenzen in Höhe von 20 % bzw. 30 % wird je 5 % Überschreitung ein Minuspunkt vergeben.

Für die Erstvergabe der Wohnungen gilt für die Kriterien 7. a) und 7. b) sowie 7. e) der Tag der Veröffentlichung der Bewerbungsrichtlinien als Stichtag.

## 8. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten mit der Veröffentlichung am 09.04.2025 in Kraft. Änderungen bleiben vorbehalten.

---

<sup>2</sup> Abschließende Aufzählung

<sup>3</sup> Siehe hierzu Nr. 6 der Vergaberichtlinien