

# **Richtlinien der Gemeinde Seeon-Seebruck für die Vergabe gemeindeeigener Wohnungen im Kommunalen Wohnungsbau Ischl**

## **Präambel**

Aufgrund ihres besonderen Erholungs- und Freizeitwertes am nördlichen Chiemseeufer und der zugleich bestehenden Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriestandorten besteht in der Gemeinde Seeon-Seebruck eine starke Nachfrage an Wohnungen. Der freie Immobilienmarkt ist angespannt und zeichnet sich durch eine Hochpreisstruktur aus, die es speziell für junge Familien und Alleinstehende ohne hohes Einkommen oder größeren Vermögensstamm schwer macht, sich in der Gemeinde anzusiedeln. Um die Wohnungen im gemeindeeigenen Wohnungsbau vergeben zu können und dies so transparent wie möglich zu gestalten, soll eine Vergaberichtlinie erlassen werden. Die Vergaberichtlinie ist an den Bewilligungsbescheid der Regierung von Oberbayern gekoppelt.

## **A) Mietpreis**

Der Mietpreis richtet sich nach der ortsüblichen Miete.

## **B) Zugangsvoraussetzungen**

### **1. Allgemeine Zugangsvoraussetzungen**

Die Bewerberinnen und Bewerber müssen

- 1) natürliche Personen
- 2) uneingeschränkt geschäftsfähig
- 3) volljährig
- 4) mindestens im Besitz eines dauerhaften Aufenthaltsrechts für die Bundesrepublik Deutschland

sein.

### **2. Einkommensobergrenze**

1) Bewerberinnen und Bewerber dürfen zum Bewerbungsstichtag maximal ein Einkommen in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. Erfolgt die Bewerbung durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. In diesem Fall dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht überschreiten.

2) je unterhaltspflichtiges Kind bis zum vollendeten 18. Lebensjahr, welches im Hausstand der Bewerber und Bewerberinnen lebt, erhöht sich die jeweils einzuhaltende Einkommensobergrenze um 14.000,00 €.

3) Ausschlaggebend ist das Durchschnittseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) gemäß § 2 Abs. 3 EStG der letzten drei Jahre vor Bewerbungszeitpunkt.

4) Der Nachweis des Einkommens erfolgt durch die Vorlage der letzten drei Einkommensteuerbescheide zum Bewerbungszeitpunkt bzw. entsprechende Zusatzunterlagen wie Lohnsteuerbescheinigungen.

## C) Prozedere der Vergabe

1) Die Vergabe der Wohnungen erfolgt nach den Vorgaben der Regierung von Oberbayern, welche im Bewilligungsbescheid vom 26.07.2022 festgeschrieben wurden. Hierbei soll die Belegung der Wohnungen wie folgt gestaltet werden:

Wohnung 1, EG – 4 Zimmer; 105,11 m<sup>2</sup> - Belegung für 4 Personen  
Wohnung 2, EG – 2 Zimmer; 51,12 m<sup>2</sup> - Belegung für 2 Personen  
Wohnung 1, OG – 4 Zimmer; 98,25 m<sup>2</sup> - Belegung für 4 Personen  
Wohnung 2, OG – 3 Zimmer; 72,63 m<sup>2</sup> - Belegung für 3 Personen  
Wohnung 3, OG – 2 Zimmer; 51,37 m<sup>2</sup> - Belegung für 2 Personen  
Wohnung 4, OG – 3 Zimmer; 66,94 m<sup>2</sup> - Belegung für 3 Personen  
Wohnung 5, OG – 3 Zimmer; 80,32 m<sup>2</sup> - Belegung für 3-4 Personen  
Wohnung 1, DG – 4 Zimmer; 108,49 m<sup>2</sup> - Belegung für 5 Personen  
Wohnung 2, DG – 4 Zimmer; 109,03 m<sup>2</sup> - Belegung für 5 Personen  
Wohnung 3, DG – 3 Zimmer; 66,94 m<sup>2</sup> - Belegung für 3 Personen  
Wohnung 4, DG – 3 Zimmer; 80,32 m<sup>2</sup> - Belegung für 3-4 Personen

2) Berücksichtigt bei der Vergabe werden die Antragsteller, die die Voraussetzungen nach B) Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Für sie wird gemäß dem Punktesystem dieser Vergabekriterien eine Rangliste aufstellt, auf deren Basis die Vergabe erfolgt.

Der Gemeinderat behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen, Antragsteller, die nicht Voraussetzungen nach B) Zugangsvoraussetzungen und C) Prozedere der Vergabe erfüllen, zuzulassen.

### Punktesystem

Bei der Punktevergabe können maximal folgende Punkte erzielt werden:

Wertung des Einkommens:	50	Punkte
Wertung der familiären Situation:	50	Punkte
Sozialkriterien insgesamt:	100	Punkte
Dauer Erstwohnsitz/ Erwerbstätigkeit	90 (bzw. 75)	Punkte
Dauer ausgeübtes Ehrenamt	10	Punkte
Ortsbezugs-kriterien insgesamt:	100	Punkte
<b>Maximale Gesamtpunktzahl:</b>	<b>200</b>	<b>Punkte</b>

### 1. Sozialkriterien

#### a. Wertung der Einkünfte

Der Gesamtbetrag der Einkünfte (Gesamteinkommen im Sinne von Ziffer 2. Abs. 3) des Antragstellers und der dem Haushalt zugehörenden Personen wird mit folgenden Punkten bewertet (Einkünfte von Kindern, welche diese im Rahmen ihrer Berufsausbildung erhalten, bleiben außer Betracht):

Durchschnittliches, jährliches Gesamteinkommen bei der Bewerbung als Alleinstehender:

Bis 40.000 EUR/ Jahr	50 Punkte
Bis 45.000 EUR/ Jahr	45 Punkte
Bis 50.000 EUR/ Jahr	40 Punkte
Bis 55.000 EUR/ Jahr	35 Punkte
Bis 60.000 EUR/ Jahr	30 Punkte

Bis 65.000 EUR/ Jahr	25 Punkte
Bis 70.000 EUR/ Jahr	20 Punkte
Bis 75.000 EUR/ Jahr	15 Punkte
Bis 90.000 EUR/ Jahr	10 Punkte
Bis 105.000 EUR/ Jahr	5 Punkte

Durchschnittliches, jährliches Gesamteinkommen bei der Bewerbung als Paar:

Bis 80.000 EUR/ Jahr	50 Punkte
Bis 90.000 EUR/ Jahr	45 Punkte
Bis 100.000 EUR/ Jahr	40 Punkte
Bis 110.000 EUR/ Jahr	35 Punkte
Bis 120.000 EUR/ Jahr	30 Punkte
Bis 130.000 EUR/ Jahr	25 Punkte
Bis 140.000 EUR/ Jahr	20 Punkte
Bis 150.000 EUR/ Jahr	15 Punkte
Bis 180.000 EUR/ Jahr	10 Punkte
Bis 210.000 EUR/ Jahr	5 Punkte

### **b. Wertung der familiären Situation**

Bewerberinnen und Bewerber können Punkte für nachfolgende familiäre Umstände erhalten:

Bei einer Bewerbung als „Paar“ ist Voraussetzung, dass beide Teile den Mietvertrag abschließen.

Für die Berücksichtigung von Kindern ist es erforderlich, dass diese noch nicht volljährig und kindergeldberechtigt sind und ihren Erstwohnsitz im selben Haushalt wie die Antragsteller haben.

Eine Schwerbehinderung wird berücksichtigt, wenn Bewerberinnen und Bewerber oder zum Haushalt gehörende Familienmitglieder einen Grad der Behinderung von 50 % im Sinne des SGB IX aufweisen.

Für die familiäre Situation können maximal 50 Punkte erzielt werden, wobei die einzelnen Kriterien wie folgt bewertet werden.

#### Familienstand:

a) alleinstehend	0	Punkte
b) verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft oder auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft	20	Punkte
c) alleinerziehend	20	Punkte
d) Kinder, die in häuslicher Gemeinschaft leben		
- für bestehende Schwangerschaft (Nachweis erforderlich)	10	Punkte
- für jedes Kind bis 18 Jahre	10	Punkte
hier sind max. 30 Punkte zu erreichen.		
e) Schwerbehinderung mit mindestens GdB 50 %	10	Punkte

## **2. Ortsbezugskriterien**

### **a. Dauer Erstwohnsitz oder Erwerbstätigkeit in der Gemeinde**

Wer zum Zeitpunkt seiner Bewerbung bereits in der Gemeinde lebt oder arbeitet, erhält Punkte für seine Ortsansässigkeit. Die Punktevergabe erfolgt nach dem Günstigkeitsprinzip entweder für die

Dauer des Erstwohnsitzes oder für die Erwerbstätigkeit. Eine kumulative Anrechnung von Punkten für beide Kategorien ist nicht möglich.

Die Dauer des Erstwohnsitzes in der Gemeinde bis zum Bewerbungstichtag wird je vollendetes Jahr mit 18 Punkten gewertet. Im Falle der Bewerbung als Paar ist die Dauer des Erstwohnsitzes des länger in der Gemeinde lebenden Partners maßgeblich. Die maximale Punktzahl beträgt 90.

Die volle Punktzahl für den Erstwohnsitz erhalten auch Bewerber\*innen, die bis zu ihrem vollendeten 18. Lebensjahr mindestens 12 Jahre mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet waren und in die Gemeinde zurückkehren wollen. Dies gilt jedoch nur, wenn seit dem Wegzug nicht mehr als 15 Jahre vergangen sind.

Die Dauer der hauptberuflichen Erwerbstätigkeit bis zum Bewerbungstichtag in der Gemeinde wird je vollendetem Jahr mit 15 Punkten gewertet. Im Falle der Bewerbung als Paar ist die Dauer der Erwerbstätigkeit des länger in der Gemeinde arbeitenden Partners maßgeblich. Die maximale Punktezahl beträgt 75.

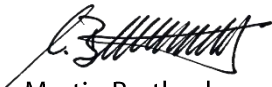
#### **b. Dauer eines ausgeübten Ehrenamtes**

Die Dauer eines ausgeübten Ehrenamtes wird je vollendetem Jahr mit zwei Punkten gewertet. Bei einer Bewerbung als Paar zählen die Ehrenämter beider Bewerber\*innen. Die maximale Punktezahl beträgt 10.

Als Ehrenamt gelten die aktive Mitgliedschaft bei der örtlichen Feuerwehr oder bei Rettungsdiensten bzw. Hilfsorganisationen und sonstige vergleichbare Ehrenämter mit einem Nutzen für die Allgemeinheit, sowie die Tätigkeiten in einer Vorstandschaft eines örtlichen Vereins oder eine ähnliche Tätigkeit z.B. als Abteilungs- oder Übungsleiter.

Die Richtlinien treten zum 01.10.2023 in Kraft.

Seebruck, den 27.09.2023



Martin Bartlweber  
Erster Bürgermeister