

Regularien zur Vergabe von mietreduzierten Wohnungen in der Wohnanlage „Burgfriedenhöfe“ in 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Angesichts steigender Grundstücks- und Mietpreise im Umfeld der benachbarten Ballungsräume München und Ingolstadt ist es eine städtebauliche Aufgabe der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm, auch ausreichend Wohnraum für mittlere Einkommensschichten zu schaffen und nicht zuletzt den Wegzug der örtlichen Bevölkerung zu vermeiden.

Daher werden nunmehr auch vergünstigte Mietwohnungen im Einheimischenmodell zur Verfügung gestellt. Die Vergabe von mietreduzierten Wohnungen ist eine freiwillige Leistung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm. Für die Vergabe der Mietwohnungen gelten die Richtlinien in der Fassung zum Zeitpunkt der Ausschreibung. Ein Anspruch gegen die Stadt, vergünstigte Mietwohnungen zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht zu keinem Zeitpunkt.

Die nachstehenden Regularien bilden in Zusammenhang mit der Vergaberichtlinie der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stand 01.08.2023, die Grundlagen der Vergabe von mietreduzierten Wohnungen. Über die Zuteilung der Wohnungen entscheidet immer endgültig das zuständige Gremium der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm.

A Vergabeverfahren

Die insgesamt 19 mietreduzierten Wohnungen befinden sich in der Wohnanlage „Burgfriedenhöfe“ in 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm. Die Mietwohnungen im Haus 1 sind ab dem 01.09.25, die Wohnungen im Haus 2 ab dem 01.11.25 und die Wohnungen im Haus 3 ab dem 01.10.25 bezugsfertig.

Die Ausschreibungen der mietreduzierten Wohnungen erfolgt über das Portal „Baupilot.com“, Region Pfaffenhofen a.d.Ilm. Innerhalb der ausgeschriebenen Frist können über das Online-Portal Bewerbungen abgegeben werden. Die Stadt Pfaffenhofen sichtet die eingegangenen Bewerbungen. Liegen Ausschlusskriterien vor oder sind die Unterlagen unvollständig oder fehlerhaft, findet eine weitere Bearbeitung nicht statt. Dies wird dem Antragsteller schriftlich mitgeteilt. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die individuellen Punkte anhand der Richtlinie errechnet.

Generell erhält jeder Bewerber mit der höchsten Punktzahl den Zuschlag bzw. das Vorrangrecht auf eine Wohnung. Er muss jedoch tatsächlich in der Lage sein, sich die Wohnung finanziell leisten zu können. Hierbei gilt, dass die Gesamtmiete max. 40 Prozent des Nettoeinkommens aller Haushaltsangehöriger inklusive des Kindergeldes und der Unterhaltszahlungen betragen.

B Punktesystem für die Vergabe

Die Mietzusage erfolgt nach einem Punktesystem (Richtlinie für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken und Wohnungen an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf, aktueller Stand). Die Summe der erreichten Punkte ist maßgebend für die Rangfolge der Bewerber.

Die Bepunktung erfolgt auf den Bewerber und etwaige Mitbewerber. Es können aber jeweils nur die in den Kategorien angegebenen Höchstpunktzahlen gewertet werden. Eine Bewertung des Mitbewerbers wird nur vorgenommen, wenn der Mitbewerber in die Mietwohnung miteinzieht.

Für die Vergabe von Mietwohnungen findet Punkt 4 der „Richtlinie für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken und Wohnungen an die örtliche Bevölkerung mit besonderem Bedarf (aktueller Stand)“ keine Anwendung.

Folgende Wohnungen werden in der aktuellen Ausschreibung zur Vermietung angeboten:

Haus	Lage	WE-Nr.	Art	Wohnfläche in qm	Balkon/Terasse
1	Ebene -1,	4	1-Zi-WE	31,39	nein
1	Ebene 0,	10	1-Zi-WE	36,94	ja
1	Ebene 1	28	1-Zi-WE	36,79	ja
1	Ebene 0	11	2-Zi-WE	47,16	ja
1	Ebene 1	29	2-Zi-WE	46,85	ja
1	Ebene 1	30	3-Zi-WE	83,96	ja
2	Ebene 0	18	2-Zi-WE	56,08	ja
2	Ebene 1	35	2-Zi-WE	56,03	ja
2	Ebene 1	36	2-Zi-WE	56,02	ja
2	Ebene 2	55	2-Zi-WE	56,17	ja
2	Ebene 2	56	2-Zi-WE	56,33	ja
2	Ebene 2	60	2-Zi-WE	63,19	ja
2	Ebenen 0+1	37	3-Zi-WE	93,72	beides ja
3	Ebene -1	5	2-Zi-WE	57,66	ja
3	Ebene 0	24	2-Zi-WE	58,86	ja
3	Ebene 1	47	2-Zi-WE	58,86	ja
3	Ebene 1	48	2-Zi-WE	58,79	ja
3	Ebene 1	45	4-Zi-WE	119,58	ja
3	Ebene 1	49	4-Zi-WE	97,53	ja

C Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer oder Wohnfläche) ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt des Antragsstellers (Haushaltsgemeinschaft) leben. Die maximal angemessene Größe wird wie folgt festgelegt:

- 1-Personen-Haushalt höchstens 50 m² oder 2 Wohnräume
- 2-Personen-Haushalt höchstens 65 m² oder 3 Wohnräume
- 3-Personen-Haushalt höchstens 85 m² oder 3 Wohnräume
- 4-Personen-Haushalt höchstens 105 m² oder 4 Wohnräume

Geringfügige Flächenüberschreitungen sind zulässig. Die Obergrenze für die jeweilige angemessene Wohnfläche muss nicht ausgeschöpft werden. Alle Antragssteller, insbesondere solche mit Kleinkindern, sind berechtigt, sich auch für eine kleinere Wohnung zu bewerben.

D Auflage nach Zuteilung

Der Wohnungsberechtigte darf die Wohnung nur zum Zweck des Eigenbedarfs und nur zu Wohnzwecken nutzen.

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von der Richtlinie zuzulassen.

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

08.05.2025