

Regularien zur Vergabe von mietreduzierten Wohnungen in der Wohnanlage im sog. „Beamtenviertel“

- Oberbayerische Heimstätte - 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 18 mietreduzierten Wohnungen befinden sich in der Wohnanlage der Oberbayerischen Heimstätte im sog. „Beamtenviertel“ in 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm. Die Mietwohnungen sind voraussichtlich ab 01.07.2026 bezugsfertig.

Die Ausschreibung der mietreduzierten Wohnungen erfolgt über das Portal „Baupilot.com“, Region Pfaffenhofen a. d. Ilm. Innerhalb der ausgeschriebenen Frist können über das Online-Portal Bewerbungen auf die Wohnanlage abgegeben werden; eine Bewerbung auf nur eine bestimmte Wohnung ist nicht möglich. 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 das Vorwahlrecht auf eine Wohnung (Zimmeranzahl nach Anzahl der angegebenen Personen begrenzt; siehe Punkt C der Regularie). 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.

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 51 m ² oder 2 Wohnräume
2-Personen-Haushalt	höchstens 65 m ² oder 3 Wohnräume
3-Personen-Haushalt	höchstens 90 m ² oder 3 - 4 Wohnräume
4-Personen-Haushalt	höchstens 114 m ² oder 5 Wohnräume

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

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.

E Hinweise

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm haftet nicht bei Abweichungen zu den bereit gestellten Angaben und Unterlagen (Baubeschreibung, Grundrisse, etc.). Auch die Angabe zur Bezugsfertigkeit der Wohnungen (voraussichtlich zum 01.07.2026) ist ohne Gewähr.

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

12.02.2026