

Bewerbungsverfahren der Gemeinde Wenzenbach

zur Zuteilung einer Mietwohnung des „Sozialverträglichen Wohnungsbaus“ im Ortsteil Irlbach

Stand 29.11.2019



Teil A – Allgemeine Hinweise zum Bewerbungsverfahren

**Dieser Teil A ist Bestandteil der Bewerbungsunterlagen und von allen Bewerbern/innen dringend zu lesen.
Die in diesem Teil genannten Vorgaben sind für eine gültige Bewerbung zu beachten!**

Aus Vereinfachungsgründen und für eine bessere Lesbarkeit wird für alle Teile der Bewerbungsunterlagen ausschließlich die männliche Form der Anrede benutzt. Wir danken für das diesbezügliche Verständnis.

1.) Datenschutzhinweise zum Bewerbungsprozess

Um Ihre Bewerbung berücksichtigen zu können ist es notwendig, Ihre darin getätigten persönlichen Angaben zu verarbeiten. Selbstverständlich werden in diesem Zuge die Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung beachtet. Die von Ihnen getätigten Angaben erhalten im Zuge des Bewerbungsverfahrens

- die Mitarbeiter des Fachbereichs „Projekte und Finanzen“ der Gemeindeverwaltung Wenzenbach zur Durchführung des Bewerbungsverfahrens sowie der Vorauswahlentscheidung
- die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses der Gemeinde Wenzenbach zur Durchführung der Endauswahlentscheidung des Bewerbungsverfahrens

Bitte reichen Sie im Zuge Ihrer Bewerbung keine Originaldokumente ein, da die Bewerbungsunterlagen nach Abschluss des Auswahlverfahrens nicht zurückgeschickt werden können. Ihre Bewerbungsunterlagen werden unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen nach Abschluss des Verfahrens vernichtet.

2.) Allgemeine Hinweise zum Bewerbungsprozess

Antragsberechtigt sind volljährige deutsche sowie freizügigkeitsberechtigte Staatsangehörige von Mitgliedsstaaten der Europäischen Union sowie volljährige Nicht-Unionsbürger bei erteilter Niederlassungserlaubnis bzw. Aufenthaltserlaubnis im Bundesgebiet, die zum Zeitpunkt der Wohnungsantragsstellung noch mind. 1 Jahr Gültigkeit hat.

Alle Antragsteller haben die Bewerbungsunterlagen vollständig und wahrheitsgemäß inklusive aller verlangten Anlagen und Nachweise auszufüllen sowie an den vorgesehenen Stellen zu unterschreiben. Unvollständige Bewerbungsunterlagen oder Bewerbungsunterlagen mit fehlenden / unvollständigen Anlagen oder sonstigen Nachweisen werden nicht bearbeitet und führen zu einem Ausscheiden aus dem Bewerbungsverfahren.

Die Gemeindeverwaltung behält sich das Recht auf Nachprüfung aller getätigten Angaben mittels der Anforderung entsprechender Nachweise vor. Sollten getätigte Angaben nicht nachgewiesen werden können oder falsch sein, führt dies zu einem Ausscheiden aus dem Bewerbungsverfahren.

Die Gemeindeverwaltung behält sich ferner das Recht auf eine Vorauswahl aller eingegangenen Bewerbungen in einem jeweils persönlichen Gespräch mit dem Bewerber vor Berücksichtigung des Antrags für die weitere Wertungsrunde vor. In dem persönlichen Gespräch können auch ggf. unklare oder widersprüchliche Angaben der Bewerbung erörtert werden.

Es besteht keinerlei Rechtsanspruch auf die Zuteilung einer Wohnung. Die Gemeindeverwaltung wird die Auswahl der zu berücksichtigenden Bewerber nach bestem Wissen und Gewissen auf Basis des hierfür erlassenen Vergabemodells samt ergänzender Hinweise sowie auf Basis der Informationen aus den eingegangenen Bewerbungen durchführen.

Die Antragstellung erfolgt kostenfrei, es werden keine Verwaltungsgebühren erhoben.

Bei der Angabe von Zeitwerten wie Monaten oder Jahren bzw. von Altersangaben gilt immer das Antragsdatum als Bezugsdatum.

Zur Erleichterung des Bewerbungsprozesses werden detaillierte Grundrisspläne und Beschreibungen aller zu vergebenden Wohnungen (inkl. Angaben zu Miethöhen und Nebenkosten) mit veröffentlicht. Diese Informationen sind für alle 25 Wohnungen in der beigefügten Anlage 2 ersichtlich.

Bewerber, welche bei der Erstbelegung nicht berücksichtigt werden konnten, können auf Wunsch in ein Warteliste-System aufgenommen werden. Die Bewerbung samt Punktevergabe bleibt dann weiterhin für einen Zeitraum von 12 Monaten gültig. Eine erneute Ausschreibungsrunde wird dann für eine konkrete Wohnung nur gestartet, wenn kein geeigneter Wartelistenkandidat zur Verfügung steht oder wenn seit der letzten Bewerbungsrunde mehr als 12 Monate vergangen sind.

3.) Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Für eine gültige Bewerbung sind alle nachfolgenden Bestandteile vollständig und fristgerecht bis spätestens 31.01.2020 bei der Gemeindeverwaltung Wenzelbach einzureichen:

- Vollständig ausgefüllter Bewerbungsbogen (Teil B)
- Vollständig ausgefüllter Einkommensnachweis für jeden Bewerber (Anlage 1)
- Aktueller tabellarischer Lebenslauf
- Aktuelle Selbstauskunft (zum Zeitpunkt der Antragstellung max. 3 Monate alt)

4.) Ablauf und Bewertung des Bewerbungsverfahrens

Interessierte können sich auf eine oder mehrere der gesamt 25 zu vergebenden Wohnungen bewerben, wobei jeweils die angegebene Wohnungsgröße (in Personen) exakt der Anzahl an in der Bewerbung angegebenen, einzuziehenden Personen entsprechen muss. Eine Bewerbung auf eine kleinere oder größere Wohnung als für die angegebene Personenanzahl passend ist nicht möglich. Ein entsprechendes Kontrollfeld ist in den Bewerbungsunterlagen enthalten.

Die Vergabe einer bestimmten Wohnung erfolgt immer an jenen in der Vorauswahl positiv geprüften Bewerber mit der für diese Wohnung höchsten erreichten Punktzahl. Die Vorauswahl erfolgt nach eigenen Kriterien und Einschätzungen der Gemeindeverwaltung und hat zum Ziel, eine funktionsfähige und nachhaltige Mieterstruktur und soziale Durchmischung in der Wohnanlage zu realisieren. Die anschließende Bepunktung erfolgt anhand der nachfolgenden Kriterien:

Einkommen (Jahresbruttowerte sämtlicher Einkunftsarten inkl. Kindergeld und sonstige Transferzahlungen, kein Abzug für Werbungskosten oder sonstige Abzüge):

- 10,0% bis 12,4% unter Maximalwerte der ES III:	5,0 Punkte
- 12,5% bis 14,9% unter Maximalwerte der ES III:	7,5 Punkte
- 15,0% bis 17,4% unter Maximalwerte der ES III:	10,0 Punkte
- 17,5% bis 19,9% unter Maximalwerte der ES III:	12,5 Punkte
- Mehr als 20% unter Maximalwerte der ES III:	15,0 Punkte

Mit „ES III“ werden die jeweiligen, von der konkreten Haushaltsgröße abhängigen Werte der Einkommensstufe III des „Zweiten Buch Sozialgesetzbuch“ bezeichnet. Die detaillierten Werte sind weiter unten angegeben.

Die Einkommenswerte werden mittels des Einkommensnachweises als Bestandteil der Bewerbungsunterlagen in der Anlage 1 abgefragt.

Ortszugehörigkeit zu Wenzenbach als Hauptwohnsitz (innerhalb der letzten 10 Jahre):

- Ab 1 Jahr:	10,0 Punkte
- Ab 2 Jahre:	12,5 Punkte
- Ab 3 Jahre:	15,0 Punkte
- Ab 4 Jahre:	17,5 Punkte
- Ab 5 Jahre:	20,0 Punkte

Eine frühere Ortszugehörigkeit zur Gemeinde Wenzenbach wird im Rahmen der Bewerbungsunterlagen abgefragt.

Haushaltsangehörige Kinder mit Anspruch auf Kindergeld:

(Alle angegebenen Kinder müssen im Falle einer Zuteilung die Wohnung als Hauptwohnsitz belegen, max. 30 Punkte durch diesen Themenbereich)

- Pro Kind bis einschl. 11 Jahren:	10,0 Punkte
- Pro Kind zwischen einschl. 12 und 18 Jahren:	5,0 Punkte
- Pauschaler Bonus für Alleinerziehende:	5,0 Punkte

Haushaltsangehörige mit Pflegebedürftigkeit:

(Alle angegebenen Personen müssen im Falle einer Zuteilung die Wohnung als Hauptwohnsitz belegen, max. 10 Punkte durch diesen Themenbereich)

- Mieter mit Pflegegrad I oder II:	5,0 Punkte
- Mieter mit Pflegegrad III:	7,5 Punkte
- Mieter mit Pflegegrad IV:	10,0 Punkte

Es werden im Rahmen der Bewerbungsunterlagen die Namen aller ggf. pflegebedürftigen Haushaltsangehörigen abgefragt, um eine Zuordnung zu den Antragstellern zu ermöglichen.

Haushaltsangehörige mit Behinderung:

(Alle angegebenen Personen müssen im Falle einer Zuteilung die Wohnung als Hauptwohnsitz belegen, max. 10 Punkte durch diesen Themenbereich)

- Mieter mit Behinderungsgrad bis 40%:	5,0 Punkte
- Mieter mit Behinderungsgrad bis 65%:	7,5 Punkte
- Mieter mit Behinderungsgrad ab 66%:	8,0 Punkte

Es werden im Rahmen der Bewerbungsunterlagen die Namen aller ggf. behinderten Haushaltsangehörigen abgefragt, um eine Zuordnung zu den Antragstellern zu ermöglichen.

Bonus für Freimachung einer größeren Wohnung im Gemeindegebiet:

(Im Falle eines Auszugs aus einer Mietwohnung im Gemeindegebiet, welche somit neu für eine Vermietung verwendet werden kann)

- „Überschuss“ des alten Wohnraums von 20-30 m ² :	5,0 Punkte
- „Überschuss“ des alten Wohnraums von 30-40 m ² :	7,5 Punkte
- „Überschuss“ des alten Wohnraums von >40m ² :	10,0 Punkte

Mit „Überschuss“ ist jener Wert in m² gemeint, um welchen die Größe der alten (freizumachenden) Wohnung die Größe der neuen Wohnung überschreitet

Bonus für besondere Härte oder dringliche Gründe:

(je nach Einschätzung und Einzelfallentscheidung der Gemeindeverwaltung, z.B. akute Wohnungsnot aufgrund nachweisbaren Wohnungswegfalls wegen Kündigung oder aufgrund Platzmangel bei Geburt eines Kindes etc.)

- je nach Abwägung zwischen	5,0 und 10,0 Punkten
-----------------------------	----------------------

Es ist hierfür eine ausführliche Begründung an der dafür vorgesehenen Stelle in den Bewerbungsunterlagen einzutragen

5.) Zugelassenes Maximaleinkommen der Bewerber

Es werden nur Bewerbungen gewertet, deren Antragsteller zusammengerechnet maximal über ein von der konkreten Haushaltsgröße abhängigen Einkommen der Einkommensstufe III des „Zweiten Buch Sozialgesetzbuch“ verfügen. Als hierfür maßgebliche Werte werden festgelegt:

Haushaltsgröße	Maximales Jahresbrutto (= ES III)	informativ: entsprechendes Monatsnetto
1 Erwachsener	33.200,- EUR	ca. 1.805,- EUR
1 Erwachsener, 1 Kind	53.800,- EUR	ca. 2.675,- EUR
1 Erwachsener, 2 Kinder	66.000,- EUR	ca. 3.195,- EUR
1 Erwachsener, 3 Kinder	81.700,- EUR	ca. 3.830,- EUR
1 Erwachsener, 4 Kinder	97.400,- EUR	ca. 4.555,- EUR
2 Erwachsene	50.200,- EUR	ca. 2.860,- EUR
2 Erwachsene, 1 Kind	66.000,- EUR	ca. 3.655,- EUR
2 Erwachsene, 2 Kinder	81.700,- EUR	ca. 4.430,- EUR
2 Erwachsene, 3 Kinder	97.400,- EUR	ca. 5.260,- EUR
3 Erwachsene	62.400,- EUR	ca. 3.450,- EUR
3 Erwachsene, 1 Kind	78.100,- EUR	ca. 4.230,- EUR
3 Erwachsene, 2 Kinder	93.800,- EUR	ca. 5.050,- EUR
4 Erwachsene	74.500,- EUR	ca. 4.030,- EUR
4 Erwachsene, 1 Kind	90.200,- EUR	ca. 4.845,- EUR
5 Erwachsene	86.600,- EUR	ca. 4.625,- EUR
1 Rentner / Pensionär	25.200,- EUR	ca. 1.625,- EUR
2 Rentner / Pensionäre	38.500,- EUR	ca. 2.595,- EUR

Als Einkommen im Sinne des ES III wird im vorliegenden Bewerbungsverfahren das Brutto-Jahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen über alle Einkunftsarten hinweg inkl. Kindergeld und aller sonstigen Transferzahlungen verstanden. Abzüge für Werbungskosten oder sonstige Abzüge finden nicht statt. Insofern sind alle nachfolgenden Einkünfte bei der Ermittlung des Einkommens anzusetzen (die Aufzählung ist nicht abschließend):

- a. Alle positiven Einkünfte im Sinn des EStG aus Berufstätigkeit, Renten, Pensionen, Kapitalvermögen, Vermietung, Verpachtung etc.
- b. Einnahmen aus sog. Verträgen für geringfügig Beschäftigte (Minijobs und Midijobs)
- c. Lohnzuschläge, steuerfreie Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit
- d. Lohn- und Einkommensersatzleistungen nach § 32 b Abs. 1 Nr 1. EStG (z.B. Arbeitslosen-, Kurzarbeit-, Kranken- und Elterngeld)
- e. Als steuerfreie Zuschüsse gewährte Berufsausbildungshilfen und Leistungen zur Förderung der Ausbildung wie z.B. Stipendien, soweit sie zur Bestreitung des Lebensunterhalts bestimmt sind
- f. Empfangene Unterhaltszahlungen
- g. Laufende Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB II und SGB XII, dem Asylbewerberleistungsgesetz und dem Bundesversorgungsgesetz

Grundsätzlich wird dem Jahreseinkommen das Einkommen zugrunde gelegt, das innerhalb der letzten 12 Monate vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist. Hat sich in diesem Zeitraum das monatliche Einkommen auf Dauer geändert, ist das Zwölfwache des geänderten monatlichen Einkommens unter Hinzurechnung jahresbezogener Leistungen zugrunde zu legen. Dies gilt entsprechend, wenn eine solche Änderung innerhalb von 12 Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Bei Einkünften, deren Höhe mit einer Gewinnermittlung gemäß § 4 EStG festgestellt wird, ist das Einkommen zugrunde zu legen, das im Kalenderjahr vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist.

Die Einkommenswerte werden mittels des Einkommensnachweises in der Anlage 1 abgefragt.

6.) Zugelassenes Maximalvermögen der Bewerber

Bewerber dürfen zum Zeitpunkt der Antragstellung maximal über ein Vermögen i.H.v. 4.000,- EUR je m² anzumietender Wohnfläche verfügen. Hierzu zählen neben sämtlichen Bar- und Kapitalvermögen ebenso Wertgegenstände wie Edelmetalle oder Realvermögen in der Form von Grundstücken und Immobilien. Nicht als Vermögen gewertet werden gewöhnliche Vermögensgegenstände wie Hausrat oder Fahrzeuge.

Eine entsprechende Abfrage des Vermögensstandes findet im Rahmen der Bewerbungsunterlagen statt. Die Gemeindeverwaltung behält sich die Einholung bzw. Abfrage von Nachweisen zu den getätigten Angaben vor.

7.) Ausschluss bei vorhandenem Wohneigentum

Bewerber, welche über eigenes Wohneigentum verfügen, das zu Wohnzwecken geeignet wäre, werden vom Bewerbungsprozess ausgeschlossen. Dies gilt auch für geeignetes Wohneigentum in anderen Kommunen. Nicht darunter fallen bebaubare, aber bis dato nicht bebaute Grundstücke (diese sind allerdings, wie weiter oben erwähnt, im Zuge der Vermögensermittlung anzusetzen).

Eine entsprechende Abfrage, ob eigenes Wohneigentum besteht, findet im Rahmen der Bewerbungsunterlagen statt. Die Gemeindeverwaltung behält sich die Einholung bzw. Abfrage von Nachweisen (auch von anderen öffentlichen Stellen) zu den getätigten Angaben vor.