

Richtlinien zur Wohnungsvergabe in der Gemeinde Kirchheim b. München

PRÄAMBEL

Die hohen Mietpreise in und um München stellen für die Bürger eine große finanzielle Belastung dar. Daher stellt die Gemeinde Kirchheim b. München günstigen Wohnraum zur Verfügung. Der Beschluss hierfür wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim b. München festgelegt. Diese Richtlinien dienen als Anhaltspunkt für eine sachgerechte Vergabe, begründen jedoch keinerlei Rechtsanspruch für den einzelnen Antragsteller.

I. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind,

- a) alle Einwohner der Gemeinde Kirchheim b. München, die bei Antragsstellung seit mindestens 1 Jahr ohne Unterbrechung ihren alleinigen Wohnsitz in Kirchheim b. München haben.
- b) in der zurückliegenden Zeit mindestens 10 Jahre ununterbrochen Ihren Hauptwohnsitz in Kirchheim b. München hatten (sog. Rückkehrer).
- c) wer bei Antragstellung eine zusammenhängende mindestens 10-jährige hauptberufliche Tätigkeit (nur Arbeitnehmer) im Gemeindegebiet Kirchheim b. München oder eine Anstellung in einer für die Gemeinde Kirchheim b. München wichtigen sozialen Einrichtung nachweisen kann.
- d) eine Anstellung in einer für die Gemeinde Kirchheim b. München wichtigen sozialen Einrichtung als Nebentätigkeit nachweisen kann. Das gleiche gilt für ein Ehrenamt.
- e) Gemeindebedienstete und Personal der Kinderbetreuungs- bzw. Altenpflegeeinrichtungen.
- f) Selbstständige und Kleingewerbetreibende der Gemeinde Kirchheim b. München, wenn die Wohnung nicht als Standort des Gewerbes bzw. einer Betriebsstätte verwendet wird und das nachgewiesene Einkommen (mit Steuerbescheiden der letzten drei Jahre!) die Grenzen nach Art. 11 BayWoFG (siehe Anlage ohne Erhöhungen!) nicht übersteigt.

Bei Ehepaaren und eheähnlichen Gemeinschaften sind die Vorgaben und Voraussetzungen von a) – g) von mindestens einem der beiden Partner zu erfüllen.

Die Bewerber haben eine Schriftliche Erklärung abzugeben, dass sie die Wohnung ausschließlich selbst und nur zu Wohnzwecken nutzen wollen und nicht über Haus- oder Wohnungseigentum oder ein bebaubares Grundstück verfügen.

II. Wohnungsgrößen

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

Alleinstehenden oder zwei Haushaltsangehörige	höchstens 50 m ² oder zwei Wohnräume
zwei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit Kind	höchstens 56 m ² oder

	zwei Wohnräume
Drei Haushaltsangehörige	höchstens 75 m ² oder drei Wohnräume
Vier Haushaltsangehörige	höchstens 108 m ² oder vier Wohnräume

Dabei zählt eine Küche von größer oder gleich 18 m² als ein Wohnraum. Raumanzahl oder Wohnungsgröße muss eingehalten werden. Geringfügige Flächenüberschreitungen sind zulässig. Die Obergrenze für die jeweilige angemessene Wohnfläche muss nicht ausgeschöpft werden.

Bewerber, insbesondere mit Kleinkindern, sind berechtigt, sich zusätzlich auch für eine kleine Wohnung vormerken zu lassen, wenn gleichzeitig Wohnungen verschiedener Größen ausgeschrieben sind. Dies gilt jedoch nur für die Zeit der Ausschreibung und Vergabe der Wohnung. Wenn keine Wohnungen frei sind, werden keine Wartelisten geführt.

Haushalte mit minderjährigen Kindern bekommen Vorrang, dabei Kinder von ungeboren bis 16 Jahre zuerst, danach Kinder über 16 Jahre und in Ausbildung, Studium, etc.

Menschen mit Behinderung erhalten, grundsätzlich, bei sonst gleichen Voraussetzungen, den Vorrang.

Bei der Vergabe von barrierefreien Wohnungen ist unabhängig von der erreichten Punktzahl zu prüfen, ob auch Bewerbungen von (geh-)behinderten Mitbürgern vorliegen. (Geh-)behinderten Mitbürgern soll in der Regel bei barrierefreiem Wohnraum Vorrang eingeräumt werden.

III. Einkommensgrenzen

- 1) Das Einkommen eines zu berücksichtigenden Wohnungssuchenden darf die Grenzen, welche sich bei der Berechnung nach den Bestimmungen des Art. 11 BayWoFG vom 10. April 2007 in der jeweils gültigen Fassung ergeben, nicht unterschreiben und um nicht mehr als 60% übersteigen (siehe Anlage 1). Bei Beziehern von Arbeitslosengeld II können Ausnahmen von der Mindesteinkommensgrenze berücksichtigt werden, wenn die zur Zeit der Antragstellung zu berücksichtigende Wohnsituation als nicht angemessen nachgewiesen wird und das Landratsamt München schriftlich bestätigt hat, dass die Bruttomiete im Falle einer Vermietung übernommen wird.
- 2) In bestimmten Einzelfällen (z.B. wenn kein nach Einkommen berechtigter Bewerber vorhanden ist) kann die Einkommensgrenze um bis zu 80% überschritten werden. Die Miete ist in diesem Fall um so viele Prozentpunkte zu erhöhen, wie die 60%-Grenze überschritten wird, höchstens jedoch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.
- 3) Die Bewerber erklären sich damit einverstanden, dass das Familieneinkommen alle zwei/drei Jahre überprüft wird und die Miete ggfs. um so viel Prozentpunkte zu erhöhen ist, wie die 60%-Grenze überschritten wird, höchstens jedoch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

IV. Verfahrensablauf

- 1) Der Antrag für die Zuteilung einer Wohnung hat schriftlich zu erfolgen. Für den Antrag muss die hierfür vorgesehen, bei der Gemeinde Kirchheim b. München erhältliche Vordruck (www.kirchheim-heimstetten.de/rathaus/verwaltung/wohnungsangebote) verwendet werden.
- 2) Für den Nachweis der Voraussetzungen für eine Wohnungsvermietung genügen in der Regel die Angaben im Antrag, deren Richtigkeit der Antragsteller durch seine Unterschrift oder die des gesetzlichen Vertreters versichert und mit den geforderten Unterlagen belegt. Gegebenenfalls sind die Angaben zu erläutern. Der Gemeinde Kirchheim b. München bleibt es vorbehalten, in Einzelfällen zu bestimmten Angaben besondere Nachweise (z.B. Schufa-Auskunft) zu fordern.
- 3) Alle erforderlichen Unterlagen sind vom Antragssteller bereits in Kopie beizufügen; Die Gemeinde Kirchheim b. München fertigt keinerlei Kopien an.
- 4) Nach Einreichung des Antrags wird dieser von der Verwaltung überprüft. Der Antrag bleibt nur für die Dauer der Ausschreibung und Vergabe einer Wohnung gültig, für die er gestellt wurde. Ein neuer Wohnungsantrag kann erst wieder gestellt werden, wenn eine neue Wohnung ausgeschrieben wird und dann noch eine Wohnung unter Berücksichtigung dieses Bewertungssystems benötigt wird. Kann ein Antrag nicht berücksichtigt werden, werden die Unterlagen datenschutzgerecht vernichtet.
- 5) Für die Vergabe einer Wohnung ist unter Berücksichtigung des Punktesystems letztendlich der Erste Bürgermeister zuständig.

V. Mietpreis

Die Gemeinde Kirchheim b. München hat für die Wohnungen in der Caramanicostraße einen Mietpreis von ... € / m² festgesetzt. Der Mietpreis ist mit Ausnahme der Punkte III Absatz 2 und 3 bindend.

VI. Bewertungssystem

Die Gemeinde Kirchheim b. München ist bei der Vergabe der Wohnungen frei. Sie wird sich jedoch insbesondere an folgenden Richtlinien orientieren:

1. Punkteverfahren

Die Bewertung zur Feststellung der Reihenfolge der Bewerber wird nach einem Punktesystem vorgenommen, bei dem nach Abzug der Maluspunkte die Anzahl der Pluspunkte ausschlaggebend ist.

<u>Einzelpersonen</u>	10 Punkte
Ehepaare, eheähnliche Gemeinschaften,	
Alleinerziehend mit Kind, behinderte Einzelpersonen	15 Punkte

2. Ortsansässigkeit in Kirchheim b. München

ab 6 Jahren	1 Punkt
ab 7 Jahren	2 Punkte
ab 8 Jahren	3 Punkte
ab 9 Jahren	4 Punkte
ab 10 Jahren	5 Punkte

Die Ortsansässigkeit pro Jahr der zehn Jahre übersteigenden Ortsansässigkeit

mit jeweils	5 Punkten
maximal jedoch	30 Punkte

Bei Ehepaaren und eheähnlichen Gemeinschaften ist die Ortsansässigkeit des am längsten in der Gemeinde Kirchheim b. München wohnenden Haushaltsmitgliedes maßgebend.

3.1. Hauptberufliche Tätigkeit in Kirchheim b. München

Die hauptberufliche Tätigkeit in der Gemeinde Kirchheim b. München pro Jahr der zehn Jahre übersteigenden hauptberuflichen Tätigkeit mit

jeweils	1 Punkt
maximal jedoch	30 Punkte

3.2. Gemeindebedienstete bzw. Personal der Kinderbetreuungs- bzw. Altenpflegeeinrichtungen.

10 Punkte

3.3. Nebentätigkeit /ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde Kirchheim b. München ausüben, mit

5 Punkte

3.4. Sonstige zu berücksichtigende Kriterien (jeweils 2 Punkte)

- Beengte Wohnverhältnisse
- Kündigung durch Vermieter
- Derzeitige Miete min. 30% über dem Mietpreis der zu vergebenden Wohnung
- Erste Gründung eines eigenen Haushalts
- Eintritt in den Ruhestand

4. Familieneinkommen

Bei Gleichheit oder Überschreitung der Einkommensgrenzen des Art. 11 BayWoFG vom 10. April 2007 in der jeweils gültigen Fassung

bis 20 %	- 5 Maluspunkte
mehr als 20 %	- 10 Maluspunkte
mehr als 40 %	- 15 Maluspunkte
mehr als 60 %	- 20 Maluspunkte

Zur Ermittlung des zu versteuernden Einkommens sind grundsätzlich entsprechende Bescheide des Finanzamtes für die der Zuteilung vorausgegangenen letzten drei Kalenderjahre vorzulegen. Bewerber, die keine Einkommenssteuerbescheide des Finanzamtes vorlegen können (Studenten, Wiedereinsteiger, Rentner), müssen neben der Vorlage von mindestens drei Einkommensnachweisen des Arbeitgebers (bei Rentnern – Rentenbescheide), eine Bestätigung des Arbeitgebers über das ungekündigte Arbeitsverhältnis (nicht bei Rentnern) und eine eidesstattliche Erklärung, dass sie neben dem Arbeitseinkommen bzw. der Rente keine weiteres Einkommen (z.B. aus Kapitalvermögen, geringfügige Beschäftigung, Miet- oder Pachteinnahmen von landwirtschaftlichen Flächen, Gewerbeflächen oder beweglichen Vermögens, usw.) haben.

5. Kinder/Angehörige

Es werden für anrechenbare im Haushalt lebende Kinder (kindergeld-, waisengeldberechtigten zum Zeitpunkt der Antragstellung) folgende Punkte vergeben:

- bis zum vollendeten 10 Lebensjahr	30 Punkte/je Kind
- bis zum vollendeten 16 Lebensjahr	20 Punkte/je Kind
- vom 17 bis zum vollendeten 18 Lebensjahr	10 Punkte/je Kind
- vom 19 bis zum vollendeten 27 Lebensjahr, die sich in Ausbildung oder Studium befinden	10 Punkte/je Kind
- ärztlich bestätigte Schwangerschaften	30 Punkte/je Kind

Für die im künftigen Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz lebenden und gemeldeten weiteren Angehörigen werden 10 Punkte pro Person vergeben.

6. Körperbehinderung / Pflegefall

Für Personen, die im Haushalt des Antragstellers leben und pflegeversicherungsberechtigt sind, werden folgende Punkte vergeben:

Pflegestufe 1	10 Punkte
Pflegestufe 2	20 Punkte
Pflegestufe 3	30 Punkte

Bei Schwerbehinderung (ohne Pflegestufe) mit Grad der Behinderung

Ab 50%	15 Punkte
Ab 80%	20 Punkte
Ab 90%	25 Punkte

7. Wohnungssituation

Es werden folgende Punkte für die Wohnungssituation des Antragstellers zum Zeitpunkt der Antragstellung vergeben:

Alleinstehende	Wohnungsgröße unter 30m ² oder 1 Zimmer	5 Punkte
Zwei Haushaltsangehörige	Wohnungsgröße unter 50m ² oder 2 Zimmer	10 Punkte
Drei Haushaltsangehörige	Wohnungsgröße unter 65m ² oder 2 Zimmer	15 Punkte
Vier Haushaltsangehörige	Wohnungsgröße unter 75m ² oder 3 Zimmer	20 Punkte

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen, weitere 15m² oder ein Zimmer mehr je 5 Punkte

VII. Auflagen nach Zuteilung

- 1) Nach jeweils zwei/drei Jahren ab Inkrafttreten eines Mietvertrages ist das Einkommen eines jeden Wohnungsinhabers zu überprüfen. Dies geschieht nach den gleichen Grundsätzen wie bei der Erstausswahl der Bewerber. Bei einer evtl. Überschreitung der Einkommensgrenze ist die Miete um so viele Prozentpunkte zu erhöhen wie die 60%-Grenze überschritten ist.
- 2) Sollte bei der wiederholten Einkommensüberprüfung festgestellt werden, dass der Mieter erneut über der Einkommensgrenze von... liegt, wird dem Mieter eine Frist von einem halben Jahr eingeräumt, um sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen zu können. Dem sozialen Zweck der Wohnungsvergabe wird damit Rechnung getragen.
- 3) Weigert sich ein Mieter sein Einkommen offen zu legen, ist die örtliche Vergleichsmiete zu erheben.
- 4) Der Wohnungsberechtigte darf die Wohnung nur zum Zwecke des Eigenbedarfs und nur zu Wohnzwecken nutzen. Eine Untervermietung ist nicht zulässig (Ausnahme: 1.g.)

Die vorstehenden Vergaberichtlinien begründen in keinen Fall einen Rechtsanspruch auf Zuteilung einer Mietwohnung.

Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom vergabeverfahren oder zur Rückgabe des zugeteilten Anteils an die Gemeinde Kirchheim b. München führen. Die Vergabe wird in einem anonymen Verfahren durchgeführt. Die Verwaltung ermittelt für jeden Bewerber die Punktzahl gemäß diesen Bestimmungen und setzt eine Rangfolge fest. Gemäß dieser Rangfolge sind die Wohnungen zu vergeben. Dabei ist der Bewerber mit der höchsten Punktzahl in der Regel zuerst zu berücksichtigen. Bei Punktegleichheit werden Haushalte mit minderjährigen Kindern (siehe dazu Abschnitt II), Behinderte und ehrenamtlich tätige Bewerber bevorzugt.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

VIII. Verlust des Anspruchs auf Berücksichtigung

Nach Ablehnung der dritten im gemeindlichen Gremium behandelten und dem Bewerber angebotenen Wohnung, wird der Bewerber aus der Liste gestrichen.

Antwortet ein Bewerber nicht auf ein gemeindliches Anschreiben bezüglich einer freien Wohnung, wird er ebenfalls aus der Liste gestrichen. Eine Löschung erfolgt auch, wenn ein Schreiben nicht zugestellt werden kann, da der Bewerber seine neue Adresse nicht mitgeteilt hat. Werden nicht die Unterlagen nicht vollständig vorgelegt, kann der Antrag nicht bearbeitet werden.

IX. Wohnungszuweisung

Ist eine Wohnung zu vermieten, überprüft die Verwaltung die hierfür in Frage kommenden Bewerber. Unter Berücksichtigung des Punktesystems sind die Vorschläge dem ersten Bürgermeister der Gemeinde Kirchheim b. München hinsichtlich der Zuteilung vorzulegen. Die Vergabe wird vom Ersten Bürgermeister entscheiden (siehe IV.5)

X. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Wirkung zum in Kraft.

Kirchheim b. München den

Maximilian Bötl
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zu Richtlinien für die Vergabe von freifinanzierten Wohnungen durch die Gemeinde Kirchheim b. München für die Wohnanlage Caramanicostraße

Auszug aus dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG – vom 10. April 2007 in der jeweils gültigen Fassung

Stand: 22.07.2014

... ..

Art. 11 Einkommensgrenze

In der Förderentscheidung dürfen als Einkommensgrenze höchstens bestimmt werden

- | | | |
|----|--------------------------------|--------------|
| 1. | für einen Einpersonenhaushalt | 19.000,-- €, |
| 2. | für einen Zweipersonenhaushalt | 29.000,-- €, |

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 6.500,-- €;

maßgeblich ist das Gesamteinkommen. Die Einkommensgrenze nach Satz 1 erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommenssteuergesetzes um weitere 1.000,-- €. Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

... ..

Überschreitungen von	60%	bis	80%
zu 1.	30.400,--€		34.200,--€
zu 2.	46.400,--€		52.200,--€

entspricht monatlich

zu 1.	1.583,33 €	2.533,33 €	2.850,--€
zu 2.	2.416,67 €	3.866,67 €	4.350,--€