

## **Richtlinien zur Wohnungsvergabe in der Gemeinde Kirchheim b. München**

Stand 2017

### **PRÄAMBEL**

Die hohen Mietpreise in und um München sind für die Bürger eine große finanzielle Belastung. 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,

- 1) alle Einwohner der Gemeinde Kirchheim b. München mit Vollendung des 18. Lebensjahres, die bei Antragsstellung ihren alleinigen Wohnsitz in Kirchheim b. München haben oder
- 2) wer in der zurückliegenden Zeit mindestens 5 Jahre ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in Kirchheim b. München hatte (so genannte Rückkehrer) oder
- 3) wer bei Antragstellung eine zusammenhängende, mindestens 10-jährige hauptberufliche Tätigkeit (nur Arbeitnehmer) im Gemeindegebiet Kirchheim b. München nachweisen kann oder
- 4) Gemeindebedienstete, sowie Fachkräfte für Kinderbetreuung und Altenpflegeeinrichtungen, mit mindestens 50 % der Tarifarbeitszeit oder
- 5) 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 1) – 5) 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 im Sinne des Punkt VII. nutzen werden,
- nicht über Haus-, Wohnungseigentum oder ein bebaubares Grundstück verfügen,
- kein kurzfristig verfügbares Vermögen (außer eine Form einer Altersvorsorge, sowie Kapitallebensversicherung), das den Wert von pro Erwachsenem 20.000,- EUR und pro Kind 10.000,- EUR übersteigt, besitzen.

## **II. Wohnungsgröße**

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   | circa 45 m <sup>2</sup> oder zwei Wohnräume |
| - zwei Haushaltsangehörige oder Alleinerziehende mit Kind | circa 60 m <sup>2</sup> oder zwei Wohnräume |
| - drei Haushaltsangehörige                                | circa 75 m <sup>2</sup> oder drei Wohnräume |
| - vier Haushaltsangehörige                                | circa 90 m <sup>2</sup> oder vier Wohnräume |

Dabei zählt eine Küche von größer oder gleich 18 m<sup>2</sup> als ein Wohnraum. Die 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**

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 unterschreiten und um nicht mehr als 100 % 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.

## **IV. Verfahrensablauf**

- 1) Der Antrag für die Zuteilung einer Wohnung hat schriftlich zu erfolgen. Für den Antrag muss der hierfür vorgesehene, bei der Gemeinde Kirchheim b. München erhältliche Vordruck ([www.kirchheim-heimstetten.de/rathaus/verwaltung/wohnungsangebote](http://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. Schufaauskunft) 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**

Der Mietpreis wird individuell festgelegt. Eine Anpassung erfolgt frühestens nach drei Jahren anhand des Verbraucherpreisindex.

Die Gemeinde behält sich das Recht vor, die Miete nach den gesetzlich geltenden Vorschriften zu erhöhen, wenn die Einkommens- oder Vermögensverhältnisse sich während der Dauer des

Mietvertrages, frühestens jedoch nach Ablauf von 3 Jahren, so verändert haben, dass die Antragsberechtigung entfallen ist.

## 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 sind.

### 2. Familienstand

Ehepaare, eheähnliche Gemeinschaften, behinderte Einzelpersonen	10 Punkte
--	-----------

Alleinerziehend mit Kind(ern)	20 Punkte
-------------------------------	-----------

### 3. Ortsansässigkeit in Kirchheim b. München

ab 6 Jahren	5 Punkte
-------------	----------

für jedes Jahr	1 Punkt
----------------	---------

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

### 4. Hauptberufliche Tätigkeit in Kirchheim b. München

Die hauptberufliche Tätigkeit in der Gemeinde Kirchheim b. München die 5 Jahre übersteigen mit

jeweils	0,5 Punkte
---------	------------

### 5. Fachkräfte in der Gemeinde Kirchheim b. München

Gemeindebedienstete, Personal der Kinderbetreuungs- und examinierte Altenpflegefachkräfte und –spezialisten, Pflegefachkräfte (Altenpflege, Gesundheits- und Krankenpflege, Gesundheits- und Kinderkrankenpflege).

10 Punkte

### 6. Ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde Kirchheim b. München

Aktive ehrenamtliche Tätigkeit in einem gemeinnützigen Verein

Feuerwehr	10 Punkte
Besitzer der Ehrenamtskarte	5 Punkte
Sonstige	5 Punkte
Maximal	15 Punkte

## 7. Sonstige zu berücksichtigende Kriterien

Erste Gründung eines eigenen Haushalts, Eintritt in den Ruhestand, Kündigung durch Vermieter oder Engagement beim AWO-Mehrgenerationenwohnen	2 Punkte
---	----------

## 8. Haushaltseinkommen

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

ab 50 %	10 Maluspunkte
> 60 %	15 Maluspunkte
> 70 %	20 Maluspunkte
> 80 %	25 Maluspunkte
> 90 %	30 Maluspunkte
> 100 %	nicht Antragsberechtigt

Zur Ermittlung des zu versteuernden Einkommens sind grundsätzlich entsprechende Bescheide des Finanzamtes für die der Zuteilung vorausgegangen 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.

## 9. Kinder/Angehörige

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

- bis zum vollendeten 10 Lebensjahr	15 Punkte je Kind
- ärztlich bestätigte Schwangerschaften	15 Punkte je Kind
- bis zum vollendeten 16 Lebensjahr	10 Punkte je Kind
- vom 17 bis zum vollendeten 18 Lebensjahr	5 Punkte je Kind
- vom 19 bis zum vollendeten 27 Lebensjahr, die sich in Ausbildung oder Studium befinden	5 Punkte je Kind

## 10. Körperbehinderung/Pflegefall

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

Pflegegrad 1	6 Punkte
Pflegegrad 2	12 Punkte
Pflegegrad 3	18 Punkte
Pflegegrad 4	24 Punkte
Pflegegrad 5	30 Punkte

Bei Schwerbehinderung (ohne Pflegegrade) mit Grad der Behinderung

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

## 11. Beengte Wohnverhältnisse

Wohnverhältnisse, die unter den in Punkt II. genannten Größen nach unten abweichen.

5 Punkte

## **VII. Auflagen nach Zuteilung**

Der Mieter ist verpflichtet, 3 Jahre nach Mietbeginn und nachfolgend alle 3 Jahre nochmals einen Nachweis über das Familieneinkommen gem. Ziff. VI.8. zu erbringen, sowie eine Erklärung abzugeben, dass er/sie nicht über Haus-, Wohnungseigentum oder ein bebaubares Grundstück verfügen.

Der Wohnungsberechtigte darf die Wohnung nur zum Zwecke des Eigenbedarfs und zu mindestens 70 % zu Wohnzwecken nutzen. Eine Untervermietung ist nicht zulässig.

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.

## **VIII. 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 auf dem Verwaltungsweg entschieden (siehe IV.5). Über begründete Ausnahmefälle entscheidet der Gemeinderat/VPA.

## **IX. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten mit Wirkung zum 12.05.2017 in Kraft. Die bisherigen Richtlinien werden hierdurch ersetzt und treten somit außer Kraft.

Kirchheim b. München den 12.05.2017

gez. Maximilian Bötl  
Erster Bürgermeister

## Anlage 1

### Richtlinien zur Wohnungsvergabe in der Gemeinde Kirchheim b. München Stand 2017

Auszug aus dem Bayrischen Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG, als Grundlage zur Bestimmung der Einkommensgrenzen zu Punkt III der Vergaberichtlinien.

in Kraft ab: 30.08.2014

Fassung: 10.04.2007

#### **Art.11 BayWoFG – 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 Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes um weitere 1000 €. Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

#### **VI. Bewertungssystem**

##### 4. Familieneinkommen

	<b>Einkommensgrenze nach BayWoFG</b>	<b>Überschreitung von 50%</b>	<b>Überschreitung von max. 100%</b>
Zu 1.	19.000,-€	27.000,-€	38.000,-€
Zu 2.	29.000,-€	43.500,-€	58.000,-€