
Richtlinien zur Wohnungsvergabe in der Gemeinde Kirchheim b. München Stand 2024

PRÄAMBEL

Die hohen Mietpreise in und um München stellen eine große finanzielle Belastung dar. Daher vergibt die Gemeinde Kirchheim b. München günstigen Wohnraum für bestimmte Personengruppen aufgrund der nachfolgenden Richtlinien. Der Beschluss hierfür wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim b. München gefasst. 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 Antragstellung ihren alleinigen Wohnsitz in Kirchheim b. München haben oder
- 2) wer in den zurückliegenden 20 Jahren mindestens 5 Jahre ununterbrochen seinen Hauptwohnsitz in Kirchheim b. München hatte (so genannte Rückkehrer) oder
- 3) wer bei Antragstellung eine zusammenhängende, mindestens 10-jährige hauptberufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet Kirchheim b. München nachweisen kann oder
- 4) Gemeindebedienstete, sowie Mitarbeitende in Kinderbetreuungseinrichtungen und in Pflege- und Betreuungseinrichtungen in Kirchheim bei München, mit mindestens 50 % der Tarifarbeitszeit.

Bei Ehepaaren und eheähnlichen Gemeinschaften sind die Vorgaben und Voraussetzungen von 1) – 4) 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 40.000,- EUR und pro weiterer Person in der Bedarfsgemeinschaft 15.000,- EUR übersteigt, besitzen. In Anlehnung an die jeweils geltenden Höchstwerte aus dem SGB II und SGB XII.

Mit dem Antragsformular auf Zuteilung einer gemeindlichen Wohnung versichert der Antragsteller mit seiner Unterschrift, dass die finanziellen Verhältnisse wahrheitsgemäß sind.

II. Wohnungsgröße

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

Alleinstehende und Paare: max. zwei Wohnräume

Alleinerziehende / Paare mit Kind: max. drei Wohnräume

Alleinerziehende / Paare mit zwei und mehr Kindern: drei und mehr Wohnräume

Sollte eine nachgewiesene betreuungs- und /oder pflegebedürftige Person im Haushalt leben, kann ein zusätzlicher Wohnraum nach Prüfung im Einzelfall zugeschrieben werden.

Bewerber 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.

III. Besondere Vergabekriterien und Priorisierung

- 1) Gemeindebedienstete, sowie Mitarbeitende in Kinderbetreuungseinrichtungen und Pflege- und Betreuungseinrichtungen in Kirchheim bei München werden nach Notwendigkeit ihrer Tätigkeit und der Dringlichkeit zur Stabilisierung der örtlichen Arbeitssituation priorisiert behandelt. Abhängig von den sonst geltenden Richtlinien oder Punktzahl, werden diesem Personenkreis freie Wohnungen zuerst angeboten. Der Bedarf muss entsprechend nachgewiesen werden. Der Mietvertrag für diese Bewerbergruppe wird ausschließlich mit dem jeweiligen Arbeitgeber abgeschlossen. Dieser vermietet die angemietete Wohnung zu den seitens der Gemeinde vorgegebenen Konditionen an seine Mitarbeitenden, die in Kirchheim arbeiten, unter. Sollte kein Mietvertrag zustande kommen, wird die freie Wohnung in einem zweiten Schritt öffentlich ausgeschrieben.
- 2) Wenn die unter III. 1) genannten Bewerbungen nicht vorliegen, erhalten Haushalte mit minderjährigen Kindern Vorrang, dabei Kinder von ungeboren bis 16 Jahre zuerst, danach Kinder über 16 Jahre und in Ausbildung, Studium, etc. Menschen mit einer Behinderung erhalten grundsätzlich, bei sonst gleichen Voraussetzungen, Vorrang.
- 3) 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.

IV. 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 überschreiten und um nicht mehr als 100 % übersteigen (siehe Anlage 1). Bezieher von staatlichen Leistungen werden berücksichtigt, wenn die Wohnsituation zur Zeit der Antragstellung als nicht angemessen nachgewiesen wird und das Landratsamt München schriftlich bestätigt, dass die Bruttomiete im Falle einer Vermietung übernommen wird.

V. 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 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) Zuständig für die Vergabeentscheidung ist der Erste Bürgermeister. Die Vergabe erfolgt auf Grundlage der Vorgaben der gegenständlichen Richtlinie, insbesondere des Bewertungssystems nach Ziffer VII..
- 6) Kann nach Verfahrensablauf eine Wohnung nicht vergeben werden, so wird diese erneut ausgeschrieben. Hierbei wird das Einkommen weiter berücksichtigt, das Ausschlusskriterium nach IV. wird jedoch nicht mehr angewandt. Bei der Bewertung VII. Nummer 7) wird das überhöhte Einkommen mit zusätzlich 5 Minuspunkten pro 10% Übersteigerung gewertet.

VI. Mietpreis

Der Mietpreis wird individuell festgelegt. Eine Anpassung erfolgt frühestens nach drei Jahren. Diese richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben oder anhand der Regelungen im jeweiligen städtebaulichen Vertrag.

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 und die jeweils geltenden Einkommensgrenzen nach Art. 11 BayWoFG überschritten werden.

Für Wohnungen, die nicht nach dem KommWFP, EOF oder anderen staatlichen Wohnraumförderprogrammen gefördert wurden, sowie mietpreisgebundene Wohnungen nach den Regelungen in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen, gilt Anlage 2.

VII. Bewertungssystem

Die Gemeinde Kirchheim b. München richtet sich bei der Vergabe der Wohnungen nach folgendem Bewertungssystem:

1. Punkteverfahren

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

2. Familienstand

Einzelpersonen	5 Punkte
Ehepaare, eheähnliche Gemeinschaften	10 Punkte
Alleinerziehend mit Kind(ern)	20 Punkte

3. Ortsansässigkeit in Kirchheim b. München

ab 6 Jahren	5 Punkte
für jedes weitere 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

pro Jahr 0,5 Punkte

5. Ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde Kirchheim b. München

Aktive, nachgewiesene ehrenamtliche Tätigkeit in einem gemeinnützigen Verein

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

6. Sonstige zu berücksichtigende Kriterien

Erste Gründung eines eigenen Haushalts, Eintritt in den Ruhestand	2 Punkte
--	----------

7. 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 Minuspunkte
ab 60 %	15 Minuspunkte
ab 70 %	20 Minuspunkte
ab 80 %	25 Minuspunkte
ab 90 %	30 Minuspunkte
ab 100 %	siehe V. Nummer 6)

Zur Ermittlung des zu versteuernden Einkommens sind grundsätzlich entsprechende Bescheide des Finanzamtes für die der Zuteilung vorausgegangen letzten drei Kalenderjahre vorzulegen, sowie die Einkommensnachweise der letzten zwölf Monate (bei Rentnern, Rentenbescheide; bei Studierenden, BAföG-Bescheinigung; bei Arbeitssuchenden Bestätigung des Arbeitsamtes; bei Leistungsempfängern aktueller Bescheid). Zudem ist eine eidesstattliche Erklärung erforderlich, dass neben dem Arbeitseinkommen bzw. der Rente kein weiteres Einkommen oder eine andere,

regelmäßige finanzielle Unterstützung (z.B. aus Kapitalvermögen, geringfügige Beschäftigung, Miet- oder Pachteinnahmen von landwirtschaftlichen Flächen, Gewerbeflächen oder beweglichen Vermögens, finanzielle Unterstützung durch Dritte usw.) besteht. Für die Berechnung des Haushaltseinkommens wird in der Regel das durchschnittliche Einkommen der letzten zwölf Monate herangezogen. In Einzelfällen (z.B. Verlust des Arbeitsplatzes) kann hiervon abgewichen werden.

8. 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

9. 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

10. Beengte Wohnverhältnisse

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

5 Punkte

11. Besondere soziale Dringlichkeit

Nachgewiesene, drohende Wohnungs- oder Obdachlosigkeit. „Fehlbeleger“ in einer Flüchtlingsunterkunft, wenn sie bereits seit mindestens drei Jahren in der Gemeinde Kirchheim untergebracht sind. Nachgewiesene individuelle Notsituation, ohne Anspruch auf staatliche Unterstützung und vergleichbare Fälle nach Einzelfallprüfung.

10 Punkte

VIII. Auflagen nach Zuteilung

Der Mieter ist verpflichtet 3 Jahre nach Mietbeginn und nachfolgend alle 3 Jahre nochmals einen Nachweis über das Familieneinkommen gem. Ziff. VII. 7. 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 100 % zu Wohnzwecken nutzen. Eine Untervermietung ist nur für den unter Ziffer III., 1) genannten Personenkreis zulässig. Weitergehende Untervermietungen sind untersagt.

IX. Wohnungszuweisung

Ist eine Wohnung zu vermieten, überprüft die Verwaltung die hierfür in Frage kommenden Bewerber.

Die vorstehenden Vergaberichtlinien begründen in keinem 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 Richtlinien 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 Ziffer III.), Menschen mit Behinderung und ehrenamtlich tätige Bewerber bevorzugt. Sollte keines der Vorrangskriterien zutreffen, erhält der Bewerber mit dem geringeren Einkommen die Wohnung. Sollten identische Einkommen bestehen, entscheidet letztlich das Los.

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 Ziffer V., 5)).

X. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit Wirkung zum 21.03.2024 in Kraft. Die bisherigen Richtlinien vom 12.05.2017 werden hierdurch ersetzt und treten somit außer Kraft.

Kirchheim b. München den 21.03.2024

gez.

Erster Bürgermeister
Stephan Keck

Anlage 1

Richtlinien zur Wohnungsvergabe in der Gemeinde Kirchheim b. München Stand 2024

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

in Kraft ab: 30.08.2014

Fassung: 10.04.2007

Art.11 BayWoFG – Einkommensgrenze

In der Förderentscheidung dürfen als Bruttoeinkommensgrenze höchstens bestimmt werden

- | | |
|--|-----------|
| 1. für einen Einpersonenhaushalt | 28.300 €, |
| 2. für einen Zweipersonenhaushalt | 43.200 €, |
| zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person | 10.700 € |

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 3.200 €. Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

VII. Bewertungssystem

4. Familieneinkommen

	Einkommensgrenze nach BayWoFG	Überschreitung von 50%	Überschreitung von max. 100%
Zu 1.	28.300 €	42.450 €	56.600 €
Zu 2.	43.200 €	64.800 €	86.400 €

Anlage 2

Richtlinien zur Wohnungsvergabe in der Gemeinde Kirchheim b. München Stand 2024

Der Mietpreis wird anlässlich einer jeden Ausschreibung und Vergabe von Wohnungen durch Beschluss des Gemeinderats individuell festgelegt. Der seitens des Gemeinderats festgelegte vergünstigte Anfangsmietzins erhöht sich um 10 %, sofern Bewerber der Zuschlag erteilt wird, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des Art. 11 Abs. 1 BayWoFG (siehe Anlage 1) um 50 % übersteigt. Der Anfangsmietzins erhöht sich um 20 %, sofern Bewerber der Zuschlag erteilt wird, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des Art. 11 Abs. 1 BayWoFG um mehr als 80 % übersteigt.

Eine Anpassung des festgelegten Mietzinses erfolgt frühestens nach 3 Jahren. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, die Miete nach den gesetzlich geltenden Vorschriften zu erhöhen, wenn sich die Einkommensverhältnisse der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses so verändert haben, dass die Einkommensgrenzen nach Art. 11 Abs. 1 BayWoFG (siehe Anlage 1) überschritten werden. Erhöht sich das Einkommen der Mieter nach Beginn des Mietverhältnisses hiernach derart, dass die Einkommensgrenzen des Art. 11 Abs. 1 BayWoFG um mehr als 50 % überschritten werden, erfolgt zum nächstmöglichen Zeitpunkt, gemäß § 558 Abs. 1, Abs. 3 BGB, eine Erhöhung der Miete um 10 %, maximal aber bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Werden die Einkommensgrenzen des Art. 11 Abs. 1 BayWoFG während des Mietverhältnisses um mehr als 80 % überschritten, erfolgt zum jeweils nächstmöglichen Zeitpunkt eine Erhöhung der Miete um 15 %, maximal aber bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.