

Stadt Garching

Vergabekriterien für Wohnungen mit Mietpreisbindung

A. Allgemeines

1. Vergeben wird die Berücksichtigung beim Abschluss eines Mietvertrags mit einem Dritten, welcher gegenüber der Stadt Garching verpflichtet ist, 30 Jahre ab Erstbezug Mietwohnungen an von der Stadt benannte Berechtigte zu vorab festgelegten Konditionen, insbesondere einen auf 3 Jahre festgeschriebenen Mietzins zu vermieten, wobei die Mietanpassung nur anhand des Verbraucherpreisindex alle drei Jahre zulässig ist.
2. Interessenten können sich mit einem von der Stadt Garching ausgegebenen Formular für eine Vergabe von Mietwohnungen mit Mietpreisbindung anmelden. Interessenten, die ein vollständig ausgefülltes Formular abgeben, werden in eine Interessentenliste aufgenommen. Dabei sind das derzeitige Familieneinkommen und die Anzahl der im Haushalt wohnenden Personen anzugeben. Jährlich ist gegenüber der Stadt das Interesse an der Vergabe von Mietwohnungen mit Mietpreisbindung erneut mitzuteilen und dabei die Angaben bei Bedarf zu aktualisieren. Interessenten, welche eine solche Mitteilung nicht abgeben, werden nach Ablauf eines Jahre aus der Liste gelöscht. Eine Rücknahme der Interessenbekundung ist jederzeit möglich.
3. Anträge können von der Stadt ausgeschlossen werden, wenn diese oder die erforderlichen Unterlagen oder Erklärungen unvollständig sind oder nicht fristgerecht eingereicht wurden, der Antragsteller die Richtlinien nicht vollständig anerkennt oder falsche Angaben macht.
4. Die Stadt Garching informiert regelmäßig über den Bestand an Wohnungen, insbesondere, wenn neue Wohnungen errichtet werden.
5. Sobald Mietwohnungen mit Mietpreisbindung zur Vermietung anstehen, wird die Stadt die Interessenten gemäß den nachfolgenden Kriterien an die jeweiligen Vermieter zur Berücksichtigung weitergeben.
6. Ein Anspruch gegen die Stadt auf Zuteilung einer Mietwohnung besteht zu keinem Zeitpunkt.

B. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind Personen, die vom Zeitpunkt der Antragsstellung bis zur Vergabe des Mietwohnraums die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

1. Der Antrag kann von natürlichen Personen gestellt werden, die zum Zeitpunkt der Antragsstellung volljährig sind. Der Antrag eines nicht, oder nur teilweise geschäftsfähigen Antragstellers wird nur berücksichtigt, wenn die Vertretung durch einen ordnungsgemäß Bevollmächtigten erfolgt.

2. Antragsberechtigt sind nur Personen, welche folgende Einkommensgrenzen nicht überschreiten:

Das durchschnittliche Gesamteinkommen der letzten drei Jahre vor Antragstellung der antragsberechtigten Personen darf die in Art. 11 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG festgelegten Einkommensgrenzen um maximal 50 % überschreiten. Für die Ermittlung des durchschnittlichen Gesamteinkommens wird nur der Zeitraum der Erwerbstätigkeit herangezogen. Das Gesamteinkommen wird nach Art. 5 BayWoFG berechnet. Abweichend von Art 11 Abs. 1 Satz 2 BayWoFG erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG die Einkommensgrenze um weitere 5.000 €. Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

Beispielrechnung für Paar mit zwei Kindern: Einkommensgrenze für einen Zweipersonenhaushalt liegt nach Art. 11 Abs. 1 Nr. 2 BayWoFG derzeit bei 34.500 € für jede weitere Person werden 8.500 € hinzugerechnet. Nach den Richtlinien werden weitere 5.000 € pro Kind, für welches ein Kinderfreibetrag angesetzt werden kann, hinzugerechnet, bei zwei Kindern also 10.000. Somit ergibt sich eine Einkommensgrenze von 61.500 € nach BayWoFG. Diese Einkommensgrenze kann um 50% überschritten werden. Somit ergibt sich für den vier Personen Haushalt mit zwei kinderfreibetragsberechtigten Kindern eine Einkommengrenze von 92.250 €.

3. Der Antragsteller und die im Haushalt lebenden Personen dürfen nicht Eigentümer (Mit-, Teil- oder Sondereigentum) von bebauten oder bebaubaren Grundstücken oder Wohnraum sein, welche für die eigene Wohnnutzung herangezogen werden könnten, oder sonst über ein dingliches Nutzungsrecht zum Wohnen an einem bebauten oder bebaubaren Grundstück oder an Wohnraum, wie Erbbau- oder -pachtrecht, Nießbrauch, Leibgeding oder dingliches Wohnrecht verfügen.

Personen, die vom Zeitpunkt der Antragsstellung bis zur Vergabe des Wohnraums die vorstehenden Voraussetzungen nicht erfüllen, sind nicht antragsberechtigt und vom Verfahren ausgeschlossen.

C. Angemessener Wohnraum

Der zuzuteilende Wohnraum muss im angemessenen Verhältnis zum Bedarf des jeweiligen Haushalts stehen. Daher sind folgende Einschränkungen bei der Bewerbung auf Mietwohnraum zu beachten:

- Haushalte mit einer Person können sich nur auf 1 und 2 Zimmer-Einheiten bewerben.
- Haushalte mit zwei Personen können sich nur auf 2 und 3 Zimmer-Einheiten bewerben.
- Haushalte mit drei Personen können sich nur auf 3 und 4 Zimmer-Einheiten bewerben.
- Haushalte mit vier und mehr Personen können sich nur auf 3 bis 5 Zimmer-Einheiten bewerben.
- Mehrfachbewerbungen sind zulässig. Der Antragsteller hat eine Rangliste aufzustellen und anzugeben, welcher Wohnraumtyp vorrangig und welcher nachrangig ist.

D. Punktesystem

Liegt ein berechtigter Antrag vor, erfolgt eine Punktevergabe jeweils getrennt nach Wohnraumtypen 2, 3, 4 und 5 Zimmer-Einheiten nach den folgenden Regelungen:

1. Kinder im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG erhalten jeweils 1 Punkt:

2. Personen mit Behinderung mind. 50 % oder ab Pflegegrad II erhalten jeweils 1 Punkt

3. Einkommensgrenzen des Haushaltes

Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach Art. 11 Abs. 1 Nr. 2 BayWoFG einhalten erhalten 3 Punkte.

Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach Art. 11 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG um bis zu 25 % überschreiten erhalten 2 Punkte.

Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach Art. 11 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG um bis zu 50 % überschreiten erhalten 1 Punkt.

4a. Soziale Berufe

Personen, welche hauptberuflich in Voll- oder Teilzeit in einem sozialen Beruf tätig sind, erhalten 1 Punkt. Soziale Berufe sind, in denen die Arbeit mit

- älteren Menschen (z.B. Pfleger und Pflegehelfer),
- verletzten oder kranken Menschen (z.B. medizinisches Fach- und Hilfspersonal, Sanitäter)
- Kindern (z.B. Hebammen, Kinderpfleger und Erzieher, Jugendsozialarbeiter)

im Vordergrund steht.

4b. Polizei und Rettungskräfte

Ebenso erhalten Polizei, Rettungskräfte und Feuerwehrdienstleistende 1 Punkt.

Die Personen haben sich im aktiven Dienst zu befinden.

5. Wohnsitz/ Erwerbstätigkeit

Pro vollendetem Jahr der Meldung des ersten Wohnsitzes in Garching wird 1 Punkt vergeben, maximal jedoch 5 Punkte. Es dürfen keine Unterbrechungen vorliegen.

oder

Pro vollendetem Jahr der Ausübung einer Erwerbstätigkeit in Garching wird 0,5 Punkt vergeben, maximal jedoch 2,5 Punkte. Es dürfen keine Unterbrechungen vorliegen.

6. Ehrenamt

Für die Ausübung eines Ehrenamtes wird pro im Haushalt lebender Person, die ein Ehrenamt oder mehrere Ehrenämter ausübt, 1 Punkt vergeben. Voraussetzung zum Nachweis des Ehrenamtes ist die Bayerische Ehrenamtskarte.

7. Warteliste

Personen auf der Warteliste erhalten pro vollendetem Jahr auf der Warteliste 0,5 Punkt, maximal jedoch 2,5 Punkte Die Wartelistepunkte verfallen, wenn eine angebotene Wohnung nicht angenommen wird oder die Interessensbekundung nicht aufrechterhalten wird.

Aus den Punktgruppen 1 bis 4 und 5 bis 6 werden jeweils maximal 6 Punkte vergeben.

E. Vergabe

Die Berechtigungen für Mietwohnraum getrennt nach Wohnraumtyp werden in Gruppen entsprechend der erreichten Punktzahl durch die Stadtverwaltung eingeteilt.

- **Punktegruppe 1:**
Berechtigte, die 12 und mehr Punkte erreicht haben sind vordringlich bei der Benennung zu berücksichtigen.
- **Punktegruppe 2:**
Berechtigte, die 9 und mehr Punkte erreicht haben sind erst dann bei der Benennung zu berücksichtigen, wenn keine Berechtigten mit 12 und mehr Punkten vorhanden sind.
- **Punktegruppe 3:**
Berechtigte, die weniger als 9 Punkte erreicht haben sind erst dann bei der Benennung zu berücksichtigen, wenn keine Berechtigten mit 9 und mehr Punkten vorhanden sind.