



Gemeinde Emmering

Vergabekriterien für die Vermietung von Wohnungen der Gemeinde Emmering

1. Allgemeines

- 1.1. Für bestehende Wohnungen im Eigentum der Gemeinde Emmering sowie künftige Wohnraumschaffungen der Gemeinde Emmering (ggfs. gefördert durch das Kommunale Wohnraumförderprogramm/ KommWFP), werden die nachfolgenden Vergabekriterien festgelegt.
Diese Kriterien gelten ebenso für die der Gemeinde Emmering eingeräumten Belegungsrechte an Wohnungen.
- 1.2. Die Gemeinde Emmering bietet mit diesem Vergabemodell insbesondere einkommensschwächeren Haushalten und Familien mit Kindern die Möglichkeit, Wohnungen zu bezahlbaren Mieten zu finden. Berücksichtigt werden auch weitere soziale Kriterien wie eine ehrenamtliche Tätigkeit oder eine Tätigkeit in bestimmten Berufsfeldern. Ebenfalls sollen anerkannte Flüchtlinge angemessen berücksichtigt werden. Auf eine sozial stabile Bewohnerstruktur soll geachtet werden.
- 1.3. Sofern der Bau über das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern gefördert wurde, unterliegt die Gemeinde im Zuge dieses Programmes gewissen Belegungs- und Mietbindungen. Die Miethöhe ist so zu bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist. Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte soll sich die Gemeinde an den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung orientieren. Die Dauer dieser Bindung beträgt 20 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen.
- 1.4. Interessenten können sich mit einem von der Gemeinde Emmering ausgegebenen Formular für die Berücksichtigung bei der Vermietung von Wohnraum anmelden. Nur vollständig ausgefüllte und fristgerecht eingereichte Formulare mit allen geforderten Unterlagen, finden Eingang in den weiteren Prozess. Eine Rücknahme des Antrages ist jederzeit möglich.
- 1.5. Anträge können von der Gemeinde ausgeschlossen werden, wenn diese oder die erforderlichen Unterlagen oder Erklärungen unvollständig sind oder nicht fristgerecht eingereicht wurden, der/die Antragsteller/in die Kriterien nicht vollständig anerkennt oder falsche Angaben macht.

1.6. In den Wohnungen sind berechtigt zu wohnen, der/die Antragsteller/in mit dem von ihm/ihr benannten Hausstand. Hierbei darf die Mindestwohnfläche pro Person nicht unterschritten werden.

1.7. Ein Anspruch gegen die Gemeinde auf Zuteilung von Mietwohnraum besteht zu keinem Zeitpunkt.

2. Antragsberechtigung/Antragsvoraussetzungen

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

2.1.1 Der Antrag kann nur 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.

2.1.2 Der/die Antragsteller/in und die im Haushalt lebenden Personen dürfen nicht Eigentümer (Mit-, Teil- oder Sondereigentum) von bebauten oder bebaubaren Grundstücken oder Wohnraum sein, welcher für die eigene Wohnnutzung zum Wohnen herangezogen werden kann. Gleiches gilt für Antragsteller, die Inhaber/Eigentümer von Rechten wie z.B. Erbbau- oder pachtrecht, Nießbrauch, Leibgeding oder dinglichem Wohnrecht sind.

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

3. Angemessener Wohnraum

3.1 Der zuzuteilende Wohnraum muss im angemessenen Verhältnis zum Bedarf des jeweiligen Haushaltes stehen. Die angemessene Wohnfläche orientiert sich an den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmung (WFB 2022, Punkt 12.2). Gemäß WFB 2022 Nr. 12.2 sind daher folgende Einschränkungen bei der Bewerbung auf Mietwohnraum zu beachten:

- Haushalte mit einer Person können sich auf 1 und 2 Zimmer-Einheiten bewerben.
- Haushalte mit zwei Personen können sich auf 2 und geeignete 3 Zimmer-Einheiten bewerben.
- Haushalte mit drei Personen können sich auf 3 Zimmer-Einheiten bewerben
- Haushalte mit vier Personen können sich auf 3 und 4 Zimmer-Einheiten bewerben.

4. Punktesystem

Liegt ein berechtigter Antrag vor, erfolgt eine Punktevergabe nach den folgenden Regelungen:

Die Angaben im Antrag müssen mit entsprechenden Unterlagen belegt/nachgewiesen werden.

4.1 Einkommensgrenzen des Haushaltes

Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach Art. 11 Abs. 1 Nr. 1 BayWoFG nicht oder um max. 5 % überschreiten, erhalten 10 Punkte.

Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach Art. 11 Abs. 1 Nr. 1 BayWoFG um max. 20 % überschreiten, erhalten 6 Punkte.

Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach Art. 11 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG um maximal 30 % überschreiten erhalten 2 Punkte.

Beispielrechnung für ein Paar mit 2 Kindern:

Die Einkommensgrenze für einen Zweipersonenhaushalt liegt nach Art. 11 Abs. 1 Nr. 1 BayWoFG derzeit bei 34.500 €.

Für jede weitere Person werden 8.500 € hinzugerechnet.

Nach den Richtlinien werden weitere 2.500 € pro Kind, für welches ein Kinderfreibetrag angesetzt werden kann, hinzugerechnet, bei zwei Kindern daher insg. 5.000 €.

Somit ergibt sich eine Einkommensgrenze von 56.500 € nach BayWoFG (= Jahresnettoeinkommen).

Diese kann bis zu 30 % überschritten werden, also bis 73.450 € (Jahresnettoeinkommen).

Bei der Berechnung der Einkommensgrenzen wird vom Gesamteinkommen (Jahresbruttoeinkommen) ein pauschaler Abzug von 30 % für geleistete Einkommensteuer, Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zur Altersvorsorge vorgenommen.

4.2 Kinder

Zum Haushalt zählende Kinder (ausschlaggebend ist der gemeldete Erstwohnsitz des Kindes/der Kinder) insgesamt

1 Punkt

4.3 Behinderung

Personen des Haushaltes mit einer Behinderung von mind. 50 % oder ab Pflegegrad II erhalten jeweils

1 Punkt

4.4 Soziale Berufe, Polizei- und Rettungskräfte

Personen des Haushaltes, die hauptberuflich in Voll- oder Teilzeit in einem sozialen Beruf tätig sind oder waren, erhalten:

Dauer der sozialen Tätigkeit	bis 10 Jahre	je 1 Punkt
	über 10 Jahre	je 2 Punkte

Soziale Berufe i.d.S. sind Berufe, in denen die Arbeit mit

- älteren und eingeschränkten Menschen (z.B. Pfleger/innen und Pflegehelfer/innen),
- verletzten oder kranken Menschen (z.B. medizinisches Fach- und Hilfspersonal, Sanitäter/innen)
- mit Kindern bis zur Schulpflicht (z.B. Hebammen, Kinderpfleger/innen und Erzieher/innen)

im Vordergrund steht.

Die oben genannten Regelungen zur Dauer der Tätigkeit gelten auch für Polizei- und Rettungskräfte.

4.5 Ehrenamt

Für die Ausübung bzw. ehemalige Ausübung eines Ehrenamtes pro im Haushalt lebender Person (maximal für 2 Personen), die ein Ehrenamt ausübt, werden bei einer Dauer der ehrenamtlichen Tätigkeit

bis 10 Jahre	je 1 Punkt
über 10 Jahre	je 2 Punkte

vergeben.

Voraussetzung zum Nachweis des Ehrenamtes ist eine Bestätigung des Vereins/der Institution.

4.6 Alleinerziehende

Alleinerziehende erhalten 1 Punkt

4.7 Wohnort bzw. hauptberufliche Tätigkeit in Emmering

Antragsteller, die bisher bereits mindestens 5 Jahre im Gemeindegebiet gewohnt haben oder deren hauptberufliche Tätigkeit seit mindestens 5 Jahren im Hoheitsgebiet der Gemeinde ausgeübt wird, erhalten

je 1 Punkt

(pro Person maximal 1 Punkt/ pro Haushalt maximal 2 Punkte).

5. Vergabe

5.1. Die Vergabe der Mietwohnungen erfolgt durch den Gemeinderat. Die Verwaltung übernimmt die Vorprüfung und legt dem Gemeinderat die fünf geeignetsten Bewerber zur Entscheidung vor.

5.2. Sofern bei mehreren Antragstellern Punktegleichheit besteht, wird in der Reihung der Verwaltung der Antragsteller mit dem geringsten Einkommen vorrangig gelistet.

6. Rechtsanspruch

Die Antragsteller erkennen die Kriterien für die Vergabe der Mietwohnungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Emmering aufgestellt hat, ausdrücklich an. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Emmering können aus diesen Vergabekriterien nicht abgeleitet werden und sind ausgeschlossen.

7. Richtigkeit der Daten

Die Antragssteller erklären durch ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass die Angabe sämtlicher Daten für die Punktermittlung nach besten Wissen und Gewissen, vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Verfahren führen.

8. Inkrafttreten

Die Vergabekriterien für die Vermietung von Wohnungen der Gemeinde Emmering treten mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.09.2022 mit Wirkung zum 01.10.2022 in Kraft

Emmering, den 28. Oktober 2022



Stefan Floerecke
1. Bürgermeister