

Richtlinien zur Vergabe von Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH und der Baugesellschaft München-Land

Der Gemeinderat hat die nachstehenden Richtlinien zur Vergabe von Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal in seiner Sitzung vom 18.09.2018 beschlossen. Die Anwendung der Richtlinien gilt ab Beschluss, früher eingegangene Anträge werden nach den aktuell gültigen Richtlinien bewertet.

1. Allgemeines:

Die Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH, für die die Gemeinde Pullach i. Isartal das Belegungsrecht hat, werden an berechtigte Bewerber/innen vergeben. Die Vergabe wird vom Gemeinderat durchgeführt, der sich an der Höhe der Punktzahl orientiert. Ziele der Gemeinde Pullach i. Isartal bei der Vergabe von Wohnungen sind, soziale Aspekte zu berücksichtigen, Fehlförderung sowie Unterbelegung von Wohnraum zu vermeiden, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und ein ansprechendes Wohnumfeld für Pullacherinnen und Pullachern zu bieten. Die Gemeinde Pullach i. Isartal achtet dabei insbesondere auf ein ausgewogenes Verhältnis hinsichtlich der Herkunft der Mietparteien im jeweiligen Mietobjekt. Ein Anspruch auf Zuteilung einer Wohnung besteht nicht.

2. Berechtigte Bewerber/innen (Grundvoraussetzung):

Berechtigt sind alle volljährigen Personen, die ortszugehörig im Sinne dieser Richtlinien sind.

3. Ortszugehörigkeit:

Ortszugehörig ist der/die Bewerber/in, der/die mindestens zwei Jahren seinen/ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Pullach i. Isartal hat oder hatte, oder bei Antragsstellung seit mindestens zwei zusammenhängenden Jahren in Pullach i. Isartal arbeitet.

Für die Bewerber/innen für eine Wohnung in der Wurzelseppstr. 40 – 50 gilt abweichend hierzu Nr. 14 bb) dieser Richtlinie.

Die Ortszugehörigkeit kann nicht mehr als 60 Punkte (entspricht 30 Jahre) ergeben.

- a) Jedes Jahr der Ortszugehörigkeit (das Meldedatum ist hier ausschlaggebend) wird mit **zwei Punkten bewertet**. Bei Ehepaaren/Lebensgemeinschaften wird der/die Partner/in mit der längeren Ortszugehörigkeit berücksichtigt.
- b) Jedes volle Beschäftigungsjahr wird **mit einem Punkt bewertet**. Sollten die Bewerber/innen in Pullach sowohl wohnen als auch arbeiten, werden die höheren Punkte berücksichtigt.

4. Kinder:

Jedes im Haushalt des/der Bewerbers/in zu versorgende Kind bis zum 18. Lebensjahr wird berücksichtigt. Dies gilt auch für eine nachgewiesene Schwangerschaft ab dem 3. Schwangerschaftsmonat. **Pro Kind werden zwanzig Punkte vergeben.**

5. Pflegebedürftige Personen / Behinderung:

Eine in der Haushaltsgemeinschaft lebende, pflegebedürftige¹ Person wird berücksichtigt, wenn innerhalb der Haushaltsgemeinschaft die tatsächliche Pflegebereitschaft besteht und nachweislich auch erbracht wird. **Hierfür werden fünfzehn Punkte vergeben.**

Eine Schwerbehinderung² des/der Bewerbers/in oder einer in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen wird i. d. R. als begründeter Härtefall angesehen, wobei die Art der Behinderung zu berücksichtigen ist.

Leben pflegebedürftige Familienmitglieder in Pullach (z.B. Eltern), die von der Bewerberin/dem Bewerber tatsächlich gepflegt werden, können 15 Punkte angerechnet werden. Die tatsächliche Pflegeleistung muss nachgewiesen werden.

6. Wartezeit (Dauer der Vormerkung):

Für den Zeitraum, den berechtigte Bewerber/innen ab schriftlicher Antragstellung bis zur tatsächlichen Vergabe einer Wohnung zurücklegen (Wartezeit), wird jeweils für **volle sechs Monate ein Punkt angerechnet**. Bei einer sachlich nicht gerechtfertigten Ablehnung einer angebotenen Wohnung verfallen die Punkte für die Wartezeit vollständig; bei Aufrechterhaltung der Bewerbung werden ab dem Zeitpunkt der Ablehnung diese Punkte von neuem gezählt. Nach zwei sachlich nicht gerechtfertigten Ablehnungen verfällt regelmäßig die Bewerbung. Eine erneute Bewerbung ist erst nach Ablauf von sechs Monaten möglich.

Sachlich gerechtfertigt ist eine Ablehnung bei Verschlechterung der Wohnsituation (z.B. weniger m² aber mehr Zimmer) oder es liegen gesundheitliche Gründe (körperliche Behinderung) vor.

7. Immobilieneigentum / Vermögen:

Der/die Bewerber/in und dessen/deren Partner/in dürfen grundsätzlich über kein geeignetes Wohneigentum, baureifes Grundstück, Nießbrauchrecht bzw. Wohnrecht oder Wohneigentum von Dritten oder insoweit vergleichbares Vermögen verfügen.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Eltern oder Kinder des/der Bewerbers/in oder des/der Partners/in kein über den Eigenbedarf hinaus und für den/die Bewerber/in und dessen Partner nutzbares, geeignetes Wohneigentum in **Pullach i. Isartal oder im Umkreis von 25 Kilometern** verfügen sollen.

8. Wohnraumtausch:

Bewerber/innen, die im Falle eines Umzugs eine größere oder kleinere Wohnung der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH bzw der Baugesellschaft München-Land freimachen, können vorrangig berücksichtigt werden. Bei einem Wohnraumtausch in eine kleinere Wohnung werden **für die Differenz an Zimmern je Zimmer zehn Punkte** gewertet.

9. Begründete Härtefälle:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal behält sich vor, in begründeten Härtefällen eine von den Richtlinien abweichende Einzelentscheidung zu treffen, d. h. unabhängig von der errechneten Punktezahl eine Zuteilung vorzunehmen. Begründete Härtefälle sind insbesondere schwerwiegende soziale Gesichtspunkte, das Vorliegen einer Behinderung, drohender Wohnungsverlust, berechtigter größerer bzw. kleinerer Wohnraumbedarf sowie der Wohnraumbedarf von Flüchtlingen und Obdachlosen.

¹ Pflegebedürftig ist, wer die Voraussetzungen des § 14 i. V. m. § 15 Abs.1 SGB XI erfüllt.

² Schwerbehindert im Sinne der §§ 68ff SGB IX sind Personen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 oder diesen Gleichgestellten, die im Bundesgebiet leben oder arbeiten.

10. Gemeindliche Beschäftigte und Beschäftigte sozialer Einrichtungen:

Unabhängig vom Punktesystem behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal vor, eigenen Beschäftigten und Beschäftigten der Tochtergesellschaften (Personalgewinnung, nach Beendigung der positiv verlaufenen Probezeit oder dem Halten von Personal) und Beschäftigten sozialer Einrichtungen Wohnungen anzubieten.

Bei Beschäftigten sozialer Einrichtungen soll die Wohnung der Arbeitgeberin/dem Arbeitgeber der Bewerberin/des Bewerbers zur weiteren, an das Arbeitsverhältnis gekoppelten Untervermietung angeboten werden. Für diese Personengruppe werden 15 Punkte angerechnet.

11. Ehrenamt

Gemeinnütziges und soziales Engagement in der Gemeinde Pullach i. Isartal wird mit **bis zu fünf Punkten** berücksichtigt.

Aktive Mitgliedschaft bei der Freiwilligen Feuerwehr Pullach i. Isartal e.V.: 5 Punkte

Aktive verantwortliche Mitgliedschaft in Vereinen:

Vorstand: 3 Punkte

Übungsleiter: 2 Punkte

Aktive Unterstützung (im Durchschnitt zweimal pro Monat) im sozialen Bereich (z.B.: Hospizverein, Nachbarschaftshilfe, Isartaler Tisch, Diakonie, Helferkreis) 5 Punkte

12. Punktegleichheit:

Bei Punktegleichheit entscheidet die jeweils höhere Kinderzahl, sodann das jeweils niedrigere Haushaltseinkommen.

13. Wohnungsgröße:

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

1-Personen-Haushalt höchstens 50 m² oder 2 Wohnräume

2-Personen-Haushalt höchstens 65 m² oder 3 Wohnräume

3-Personen-Haushalt höchstens 75 m² oder 3 Wohnräume

4-Personen-Haushalt höchstens 100 m² oder 4 Wohnräume

für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich diese Wohnfläche um 15 m², die Zahl der Wohnräume um eins (entsprechend den Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts VVWoBindR Nr. 5.8).

Geringfügige Flächenüberschreitungen sind zulässig. Die Obergrenze für die jeweilige angemessene Wohnfläche muss nicht ausgeschöpft werden. Alle Bewerber/innen, insbesondere mit Kleinkindern, sind berechtigt, sich auch für eine kleinere geeignete Wohnung vormerken zu lassen.

14. Zusätzliche Vergabekriterien für

a) Die Wohnungen des Bestandes der Baugesellschaft München-Land (Wurzelseppstr. 40 – 50)

- aa) Das Einkommen der Bewerber/innen darf die Einkommensgrenze des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes (WoFG) maximal um 60 % überschreiten (§ 9 WoFG), Grundsatzbeschluss des Landkreises München vom 19.05.1998). Die derzeit gültigen Sätze (Stand: 02.10.2015) sind:

		+ 60%
Einpersonenhaushalt	12.000 €	19.200 €
Zweipersonenhaushalt	18.000 €	28.800 €
Jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100 €	6.560 €
Jedes zum Haushalt gehörende Kind	500 €	800 €
(im Sinne des § 32 Abs. 1-5 des Einkommenssteuergesetzes)		

Gemäß dem Grundsatzbeschluss ist regelmäßig alle drei Jahre die Höhe des Einkommens durch die Gemeindeverwaltung zu überprüfen und die Miethöhe durch die Baugesellschaft München Land anzupassen.

- bb) Die zu berücksichtigenden Wohnungssuchenden haben oder hatten ihren Hauptwohnsitz innerhalb der letzten 10 Jahre mindestens 5 Jahre im Landkreis München oder gehen mindestens 10 Jahre ununterbrochen dort ihrem Hauptberuf nach.
- cc) Der/die Bewerber/in muss glaubhaft machen, dass er/sie nicht bereits über Wohnungseigentum oder ein bebaubares Grundstück verfügt.

b) die Wohnungen in der Hans-Keis-Str. 26 a und Heilmannstr. 53/55:

Das Einkommen der Bewerber/innen darf die Einkommensgrenze des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) maximal um 30 % überschreiten (Art. 11 BayWoFG). Die gültigen Sätze richten sich nach der jeweils gültigen Fassung des BayWoFG (01.05.2018). Die derzeit gültigen Sätze (Stand: 01.05.2018) sind:

		+ 30%
Einpersonenhaushalt	22.600 €	29.380 €
Zweipersonenhaushalt	34.500 €	44.850 €
jede weitere zum Haushalt rechnende Person	8.500 €	11.050 €
jedes zum Haushalt gehörende Kind extra	2.500 €	3.250 €

Berechnung des Jahreseinkommens (Art. 6 BayWoFG)

Summe der positiven Einkünfte aller Haushaltsangehörigen.

Pauschaler Abzug von 30 % für Einkommensteuer, Kranken- und Pflegeversicherung und Altersvorsorge (Beamte Abzug nur 20 %, da diese keine Beiträge zur Altersversorgung leisten).

Einkommensgrenzen nach Haushaltsgrößen (gerundet auf volle 100 Euro)

1 Personenhaushalt		+ 30 %
Einkommensgrenze	22.600 €	29.380 €
tatsächliches max. Bruttoeinkommen	32.300 €	42.000 €

2 Personenhaushalt (2 E + 0 K)		+ 30 %
Einkommensgrenze	34.500 €	44.850 €
tatsächliches max. Bruttoeinkommen	49.300 €	64.100 €
2 Personenhaushalt (1 E + 1 K)		+ 30 %
Einkommensgrenze	37.000 €	48.100 €
tatsächliches max. Bruttoeinkommen	52.900 €	68.700 €
3 Personenhaushalt (2 E + 1 K)		+ 30 %
Einkommensgrenze	45.500 €	59.150 €
tatsächliches max. Bruttoeinkommen	65.000 €	84.500 €
4 Personenhaushalt (2 E + 2 K)		+ 30 %
Einkommensgrenze	56.500 €	73.450 €
tatsächliches max. Bruttoeinkommen	80.700 €	104.900 €
jedes weitere Kind (8.500 € + 2.500 €)	11.000 €	14.300 €

15. Antragsverfahren

Der Antrag ist bei der Gemeindeverwaltung Pullach i. Isartal schriftlich einzureichen und durch geeignete Nachweise zu dokumentieren; sämtliche Änderungen und / oder Ergänzungen müssen unverzüglich mitgeteilt werden. Die Verwaltung hat bei Kenntnis von Änderungen die Bewertung und Rangfolge der jeweiligen Bewerbung erneut festzulegen; sie ist insbesondere berechtigt, vor Zuteilung einer Wohnung das Gesamteinkommen aktuell zu überprüfen. Maßgebend für eine Wohnungszuteilung sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabe. Es können nur Anträge berücksichtigt werden, die vollständig eingereicht werden. Zur Prüfung der Vollständigkeit wird eine persönliche Vorsprache empfohlen. Der Antrag ist ein Jahr gültig und muss jährlich schriftlich verlängert werden, sollte nicht innerhalb der Jahresfrist eine Wohnung angeboten werden können.

Beispiel:

Eine Familie mit zwei Kindern 12 und 14 Jahre
die Frau wohnt seit 12 Jahren in Pullach, der Mann seit 6 Jahren
der Mann ist aktives Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr

24 Punkte für die Jahre des Wohnens in der Gemeinde der Frau (die Jahre des Partners werden nicht addiert)
40 Punkte für die Kinder (je 20 pro Kind unter 18)
5 Punkte für das Ehrenamt
Vormerkung für eine 4-Zimmer Wohnung

Die Familie bekommt 69 Punkte