

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

Der Gemeinderat hat die nachstehenden Richtlinien zur Vergabe von Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal in seiner Sitzung vom 08.12.2015 beschlossen.

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 grundsätzlich nach Punkten durchgeführt. Ziel der Gemeinde Pullach i. Isartal bei der Vergabe von Wohnungen ist, 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 fünf Jahren seinen/ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Pullach i. Isartal hat oder hatte, oder bei Antragsstellung seit mindestens acht zusammenhängenden Jahren in Pullach i. Isartal arbeiten.

- a) Jedes Jahr der Ortszugehörigkeit wird mit **zwei Punkten bewertet**. Bei Ehepaaren/Lebensgemeinschaften wird der/die Partner/in mit der längeren Ortszugehörigkeit berücksichtigt.
- b) Ein nur vorübergehender Wegzug von bis zu zehn Jahren oder weniger aus der Gemeinde ist für berechtigte Bewerber/innen unschädlich. Bei einem Wegzug von mehr als zehn Jahren wird **ein Punkt** pro Jahr der Ortszugehörigkeit abgezogen.
- c) 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 fünfzehn 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.**

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

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.

6. Wartezeit (Dauer der Vormerkung):

Für den Zeitraum, den berechnigte 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.

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.

10. Gemeindliche Beschäftigte und Beschäftigte sozialer Einrichtungen:

Unabhängig vom Punktesystem behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal vor, bei dringendem Wohnraumbedarf von eigenen Beschäftigten und Beschäftigten sozialer Einrichtungen eine, insbesondere an das Arbeitsverhältnis gekoppelte, angemessene Wohnung an die Einrichtung mit Nutzung als Werkmietwohnung zu überlassen.

11. Ehrenamt

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

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.

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

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 Wohnungen des Bestandes der Baugesellschaft München-Land

Das Einkommen eines Bewerbers darf die Einkommensgrenze des Wohnraumförderungsgesetzes maximal um 60 % überschreiten.

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.

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 bei der Feuerwehr.

- 24 Punkte für die Jahre der Frau
- 30 Punkte für die Kinder (je 15 pro Kind unter 18)
- 3 Punkte für das Ehrenamt
- Vormerkung für eine 4-Zimmer Wohnung

Die Familie bekommt 57 Punkte