

Richtlinie zur Wohnungsvergabe der Gemeinde Pullach i. Isartal

Der Gemeinderat hat die nachstehende Richtlinie zur Vergabe von Wohnungen in seiner Sitzung vom 25.11.2025 neu beschlossen. Diese Richtlinie gilt ab Beschluss für alle neu gestellten Anträge. Vor Beschluss eingegangene Anträge werden bis zur nächst fälligen Verlängerung nach den vorherigen Richtlinien vom 12.10.2020 bewertet, anschließend ebenfalls nach diesen Richtlinien.

1. Sinn und Zweck, Anwendungsbereich

Die Wohnungsvergabe dient der sozialverantwortlichen und transparenten/nachvollziehbaren Vermietung von Wohnungen, die entweder im Eigentum der Gemeinde Pullach i. Isartal stehen oder aber von Wohnungen, für die sie ein sogenanntes Belegungsrecht hat.

Betroffen sind ausschließlich Wohnräume, die zu Wohnzwecken vermietet werden.

Im Einzelnen handelt es sich um Wohnungen aus dem Bestand der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH, der Baugesellschaft München- Land GmbH sowie senioren- und behindertenfreundliche Wohnungen in der Münchener Straße 9 und 9a Pullach i. Isartal. Neben der Berücksichtigung sozialer Aspekte geht es darum, Fehlförderung und Unterbelegung von Wohnraum zu vermeiden, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und ein ansprechendes freundliches Wohnumfeld zu bieten. Insbesondere bei den senioren- und behindertenfreundlichen Wohnungen in der Münchener Straße 9 und 9a soll Seniorinnen und Senioren sowie Personen mit Behinderungen/Beeinträchtigungen weiterhin ein eigenständiges Wohnen ermöglicht werden. Nicht von dieser Richtlinie betroffen ist betreutes Wohnen.

2. Grundsätze

Die Vergabe erfolgt nach objektiven sozialen und nachvollziehbaren Kriterien. Die Grundsätze der Gleichbehandlung, Chancengleichheit und Transparenz sind zu wahren. Insbesondere wird darauf geachtet, dass im jeweiligen Anwesen, in dem sich das Mietobjekt befindet, ein ausgewogenes Verhältnis der Mietparteien herrscht. Die Vergabeentscheidung wird unter Berücksichtigung dieser Richtlinien durch die Verwaltung erfolgen, wobei sich hieraus **kein Rechtsanspruch** auf Vermietung gründet.

3. Vorgehensweise /Vergabekriterien

3.1. Die Gemeindeverwaltung führt Wartelisten von interessierten Bewerberinnen und Bewerbern. Der Gemeinderat bzw. ein vom Gemeinderat bestimmter Ausschuss, beschließt die Wartelisten und trifft ggf. Einzelfallentscheidungen.

3.2. Es wird im Rahmen der Wartelisten ein Punktesystem geführt, bei dem die Ortszugehörigkeit, minderjährige Kinder bis zum 18. Lebensjahr, pflegebedürftige Personen, die Wartezeit, das Vermögen etc. mit einer speziellen Punktezahl bewertet werden, vgl. dazu Nr. 5-10 dieser Richtlinie. Die Reihenfolge der Wohnungsvergabe richtet sich stets nach der Punktbewertung, in Ausnahmefällen nach einer dringlichkeitsorientierten Einzelfallentscheidung. Bei Punktegleichheit entscheidet das frühere Eingangsdatum des vollständigen Antrags sowie die Geeignetheit der Wohnung für die antragstellende/n Person/en.

4. Antragsberechtigung

4.1. Antragsberechtigt sind nur natürliche Personen und/oder gemeindeeigene Einrichtungen wie z.B. die Feuerwehr. Pro Person/Haushaltsgemeinschaft wird nur eine Wohnung vergeben und vermietet. Antragsberechtigt sind alle volljährigen Personen, die ortszugehörig im Sinne von Nr. 5 dieser Richtlinien sind.

4.2. Anträge sind schriftlich und vollständig mittels vorgegebener Antragsformulare unter Beifügung der jeweils erforderlichen Unterlagen zu stellen und bei Bedarf zu aktualisieren, falls sich hinsichtlich der Angaben etwas geändert haben sollte. Berücksichtigt werden nur vollständige und wahrheitsgemäße Angaben. Maßgeblich sind ausschließlich die jeweiligen Verhältnisse der antragstellenden Person/Einrichtung zum Zeitpunkt des Angebots einer freiwerdenden Wohnung.

4.3. Der Antrag ist für 12 Monate gültig und muss rechtzeitig schriftlich verlängert werden (Verlängerungsantrag), sollte nicht vor Ablauf der Jahresfrist eine Wohnung angeboten werden können.

5. Ortszugehörigkeit/kommunale Bindung

Ortszugehörig ist, wer

5.1. mindestens seit **zwei** zusammenhängenden Jahren den Hauptwohnsitz in der Gemeinde Pullach i. Isartal hat (Wohnzeit) oder bei Antragstellung seit mindestens **zwei** zusammenhängenden Jahren in der Gemeinde Pullach i. Isartal arbeitet (Beschäftigungszeit) oder in den zurückliegenden **25 Jahren** mindestens **fünf zusammenhängende Jahre** seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Pullach i. Isartal hatte.

5.2. Jedes volle Jahr der **Wohnzeit** wird jeweils mit **zwei Punkten** bewertet. Hierbei ist das Meldedatum des Einwohnermeldeamts ausschlaggebend. Ein Addieren der jeweiligen Ortszugehörigkeit bei Ehepaaren/Lebenspartnerschaften zum Erreichen einer höheren Punktezahl ist ausgeschlossen.

5.3. Jedes volle Jahr der **Beschäftigung** wird jeweils mit **einem Punkt** bewertet.

5.4. Sollte die antragstellende Person in Pullach i. Isartal sowohl wohnen als auch arbeiten, werden die jeweils **höheren Punkte berücksichtigt**. Ein Addieren der unterschiedlichen Zeiten des Hauptwohnsitzes und der Beschäftigungszeit in Pullach i. Isartal ist nicht möglich. Die Ortszugehörigkeit kann max. 60 Punkte ergeben (dies entspricht 30 Jahre Wohnzeit).

6. Kinder

6.1. Jedes im Haushalt lebende minderjährige Kind oder ein Kind, dessen Elternteil in der Wohnung lebt und das Umgangsrecht inne hat bis zur Vollendung des 18. Lebensjahr wird im Punktesystem mit **20 Punkten** bewertet.

6.2. Auch Berücksichtigung in diesem Sinne findet eine Schwangerschaft ab dem dritten Monat, wenn diese nachgewiesen ist (z. B. durch Mutterpass).

6.3. Sorgerechtsbeschluss oder Umgangsregelungen sind schriftlich nachzuweisen.

7. Pflegebedürftige Personen

7.1. Ebenfalls Berücksichtigung finden pflegebedürftige Personen (vgl. § 14 i.V.m. § 15 Abs. 1 SGB XI), wobei die Notwendigkeit der Pflege nachgewiesen werden muss, entweder durch die Bestätigung der Kranken- oder der Pflegekasse mit jeweiliger Pflegegradeinstufung. Keine Berücksichtigung findet ein im Haushalt der pflegebedürftigen Person wohnendes Pflegepersonal.

7.2. Pflegepersonal im Haushalt der pflegebedürftigen Person findet nur Berücksichtigung, wenn innerhalb der Hausgemeinschaft die tatsächliche Pflegebereitschaft besteht und nachweislich erbracht wird. Dann werden hierfür einmalig **20 Punkte** im Punktesystem vergeben.

7.3. Leben die pflegebedürftigen Familienmitglieder nicht im Haushalt, aber in der Gemeinde Pullach i. Isartal (z.B. Eltern), die nachweislich von der antragstellenden Person tatsächlich gepflegt werden, werden einmalig **15 Punkte** im Punktesystem angerechnet.

8. Wartezeit

8.1. Ab erstmaliger vollständiger schriftlicher Antragstellung (es gilt das Datum des Eingangsstempels) wird die Wartezeit gezählt. Für den Zeitraum ab Antragstellung bis zur

tatsächlichen Vergabe einer Wohnung werden für jeweils **volle zwölf Monate 5 Punkte** berechnet.

8.2. Bei einer sachlich nicht gerechtfertigten Ablehnung einer durch die Gemeinde angebotenen Wohnung durch die antragstellende Person verfallen die angesammelten Punkte für die Wartezeit vollständig und ersatzlos. Wird eine Wohnung unberechtigtweise abgelehnt, die Antragstellung aber aufrechterhalten, beginnt die Wartezeit ab dem Datum der Ablehnung neu zu laufen.

9. Immobilieneigentum/Vermögen, Einkommen

9.1. Bei der Wohnungsvergabe sind grundsätzlich soziale Kriterien zu berücksichtigen. Hierbei spielt u. a. die Haushaltsgröße im Verhältnis zur Wohnungsgröße eine Rolle, das Einkommen im Verhältnis zur Miethöhe, aber auch die besondere persönliche Lebenslage (Behinderung, Pflegebedarf, Alter).

9.2. Daher dürfen die antragstellende Person sowie alle im Antragsformular aufgeführten haushaltsangehörigen Personen über kein geeignetes eigenes Wohneigentum, baureifes Grundstück, Nießbrauchrecht bzw. Wohnrecht oder Wohneigentum von Dritten verfügen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Eltern oder Kinder der antragstellenden Person oder deren Partner nutzbares, geeignetes Wohnungseigentum in Pullach i. Isartal oder einem Umkreis von 25 km verfügen.

9.3. Das Gesamteinkommen aller Haushaltsangehörigen Personen darf die Einkommensgrenze des Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) in der jeweils gültigen Fassung um **nicht mehr als 30 % überschreiten**. Die Gemeindeverwaltung ist berechtigt, vor Zuteilung einer Wohnung das aktuelle Gesamteinkommen zu überprüfen. Maßgeblich ist das Gesamteinkommen zum Zeitpunkt des Wohnungsangebots.

10 . Wohnungstausch

Hat eine antragstellende Person bereits eine Wohnung gemäß Nr. 1 inne und ist bereit, diese im Rahmen eines Wohnungstausches zur Verfügung zu stellen, findet dies wie folgt Berücksichtigung: Bei einem Wohnungstausch in eine kleinere Wohnung werden für die Differenz an Zimmern je Zimmer 10 Punkte gutgeschrieben. Ein Wohnungstausch mit derselben Anzahl von Zimmern und/oder Wohnungsgröße findet hierbei keine Berücksichtigung.

11. Ehrenamt

Aktives gemeinnütziges und soziales Engagement in der Gemeinde Pullach i. Isartal kann mit **bis zu 10 Punkten** berücksichtigt werden. Die aktive Mitgliedschaft bei der Freiwilligen Feuerwehr Pullach rechnet sich mit bis zu 10 Punkten, die aktive verantwortliche Mitgliedschaft in Vereinen (Vorstand und Übungsleiter) bis zu 5 Punkten, die aktive Unterstützung im sozialen Bereich (zum Beispiel Hospiz, Nachbarschaftshilfe, Isartaler Tisch, Diakonie und Helferkreis) mit bis zu 10 Punkte.

12. Dringlichkeit des Wohnbedarfs/begründeter Härtefall

12.1. In besonderen Fällen kann eine bevorzugte Vergabe erfolgen, beispielsweise bei akuter Wohnungsnot (Brand, Flucht) oder bei Menschen mit Behinderung / Pflegebedarf.

12.2. Dringlichkeit des Wohnbedarfs kann grundsätzlich angenommen werden bei drohender oder bestehender Wohnungslosigkeit oder unzumutbaren Wohnverhältnissen, Vorliegen oder Eintreten einer Schwerbehinderung. In begründeten Härtefällen (Dringlichkeit des Wohnbedarfs) kann das Gremium nach eigenem und billigem Ermessen eine abweichende Einzelfallentscheidung unabhängig von dem Punktesystem treffen.

12.3. Die Dringlichkeits-/ Härtefallregelung bedeutet nicht, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal unverzüglich eine Wohnung zur Verfügung stellen kann oder muss.

13. Gemeindliche Beschäftigte und Beschäftigte soziale Einrichtungen

13.1. Unabhängig vom Punktesystem und der Ortszugehörigkeit/kommunalen Bindung kann eine bevorzugte Vergabe auch gegenüber folgendem Personenkreis erfolgen:

- eigene Beschäftigte der Gemeinde Pullach i. Isartal
- Beschäftigte der gemeindlichen Tochtergesellschaften und Beschäftigte gemeindlicher öffentlicher sozialer Einrichtungen wie Pflegeheime, Kindertagesstätten etc.

13.2. Die Bevorzugung dieses Personenkreises dient dem Interesse der Gemeinde Pullach i. Isartal, Personal zu gewinnen und/oder zu halten. In diesen Fällen kann die Wohnung auch dem jeweiligen Arbeitgeber der Person angeboten werden mit der Erlaubnis zur Untervermietung an die entsprechende mitarbeitende Person.

14. Wohnungsgröße

Es werden Wohnungen mit max. 5 Räumen angeboten und vergeben. Die Zuteilung der jeweiligen Wohnung ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt der antragstellenden Person tatsächlich leben sollen (Haushaltsgemeinschaft). In der Haushaltsgemeinschaft lebende minderjährige Kinder, sollen möglichst ein eigenes Zimmer erhalten bzw. sich kein Zimmer mit einem Elternteil/Erwachsenen teilen müssen. Somit erhöht sich der Bedarf der Wohnungsgröße, wenn minderjährige Kinder zur Haushaltsgemeinschaft gehören. Die Verwaltung kann im Rahmen der höchsten m²-zahl für diese Fälle Wohnungen mit einer Aufteilung in mehrere Zimmer anbieten.

Die Größen werden wie folgt festgelegt:

- 1-Personen-Haushalt: höchstens 67 m² Wohnungsgröße
- 2-Personen-Haushalt: höchstens 72 m² Wohnungsgröße
- 3-Personen-Haushalt: höchstens 89 m² Wohnungsgröße
- 4-Personen-Haushalt: höchstens 112 m² Wohnungsgröße
- 5-Personen-Haushalt: höchstens 130 m² Wohnungsgröße

Antragstellende Personen können sich grundsätzlich auch für kleinere Wohnungen vormerken lassen.

15. Sonderregelung Münchener Straße 9 und 9a

Für die seniorenen- und behindertenfreundlichen Wohnungen in der Münchener Straße 9 und 9a gelten folgende Sonderregelungen:

15.1. antragstellende Personen müssen **mindestens das 70. Lebensjahr** vollendet haben und / oder eine **körperliche Beeinträchtigung / Schwerbehinderung** im Sinne des §§ 68 ff. SGB IX vorweisen können. Bei Ehepaaren/Lebensgemeinschaften muss eine dieser Voraussetzungen lediglich bei einer Person vorliegen.

15.2. Ortszugehörigkeit

Bei seniorenen- und behindertenfreundlichen Wohnungen ist es im Gegensatz zu Nr. 5 ausreichend, wenn die antragstellende Person mindestens **seit 15 Jahren ihren Hauptwohnsitz** in Pullach im Isartal hatte. Eine Abwesenheit von bis zu 15 Jahren ist für diesen Personenkreis unschädlich. Die Obergrenze für die Ortszugehörigkeit von 60 Punkten bzw. bei 30 Jahren Wohnzeit gilt für diese Wohnungen nicht.

15.3. Entgegen Nr. 9.2 kann bei antragstellenden Personen für seniorenen- und behindertenfreundlichen Wohnungen der Antrag nicht abgelehnt werden, wenn eigenes Immobilieneigentum oder Vermögen zur Verfügung steht. Es wird im Gegenzug dann aber die maximal mögliche ortsübliche Miete angesetzt.

16. Sonderregelung Hans-Keis-Straße 37

Für Wohnungen in der Hans-Keis-Straße 37 können neben den Festsetzungen dieser Richtlinie auch die Sonderregelungen von Nr. 15 „Sonderregelung Münchener Straße 9 und 9a“ zur Wohnungsvergabe an den entsprechenden Personenkreis gemäß Nr. 15.1 angewendet werden.

17. Ablehnungsgründe

17.1. Ein Antrag bzw. eine Wohnungsvergabe kann **durch die Gemeindeverwaltung** aufgrund folgender Gründe **abgelehnt** werden, wenn:

- a) die Angaben im Antragsformular unrichtig sind
- b) der Antrag nicht vollständigen oder in aktualisierter Form abgegeben wurde
- c) Mietrückstände oder erhebliche Vertragsverletzungen aus früheren Mietverhältnissen vorliegen
- d) ein vollstreckbarer oder ein vollstreckten Räumungstitel einer bisherigen Wohnung vorliegt
- e) die antragstellende Person oder ein Mitglied des Haushalts der antragstellenden Person sich eines ungebührlichen Verhaltens (z.B. Beschimpfung, Beleidigung, aggressives Verhalten oder Drohungen) gegenüber der Gemeindeverwaltung Pullach i. Isartal, der Verwaltung der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH, der Baugesellschaft München Land GmbH oder Dritten (anderen Mietern) schuldig gemacht hat
- f) keine wirtschaftliche Tragfähigkeit bei Wohnungsvergabe erkennbar ist
- g) die Einkommensgrenze des Art. 11 BayWoFG in der jeweils gültigen Fassung um mehr als 30 % für alle haushaltsangehörigen Personen überschritten wird
- h) die antragstellende Person zwei Wohnungen in nicht sachlich gerechtfertigter Weise abgelehnt hat
- i) ein Antrag älter als zwölf Monate ist und nicht verlängert wurde
- j) mit einer Überbelegung zu rechnen ist.

Die Ablehnung eines Antrags durch die Gemeindeverwaltung hat zur Folge, dass diese Person von der Warteliste gestrichen wird. Eine erneute Antragstellung ist erst nach Ablauf von sechs Monaten (Sperrzeit) nach Löschung möglich.

17.2. Bei Ablehnung einer durch die Gemeindeverwaltung angebotenen Wohnung ist eine **Ablehnung durch die antragstellende Person** nur sachlich gerechtfertigt, wenn gesundheitliche Gründe ein Wohnen unmöglich machen (z.B. körperliche Behinderung oder Einschränkung). In diesem Fall wird keine Löschung von der Warteliste oder einrichten einer Sperrzeit durch die Gemeindeverwaltung vorgenommen.

18. Datenschutz und Dokumentation

18.1. Alle personenbezogenen Daten werden gemäß der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ausschließlich zur Durchführung des Bewerbungs- und Vergabeverfahrens verarbeitet.

18.2 Die Gemeinde Pullach i. Isartal ist berechtigt die persönlichen Daten der antragstellenden Person(en) an die Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal bzw. Baugesellschaft München-Land zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen und gegebenenfalls Erstellung des Mietvertrags weiterzugeben.

Anlage:

Anlage zu der Richtlinie zur Wohnungsvergabe der Gemeinde Pullach i. Isartal

Zu 9.3 Beispiele zu den Einkommensgrenzen:

Einkommensgrenze nach Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG)

	BayWoFG	+ 30% **)
Einpersonenhaushalt	28.300 €	36.790 €
Zweipersonenhaushalt	43.200 €	56.160 €
jede weitere zum Haushalt rechnende Person	10.700 €	13.910 €
jedes zum Haushalt gehörende Kind extra	3.200 €	4.160 €

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)

<u>1 Personenhaushalt</u>		+ 30 %
Einkommensgrenze	28.300 €	36.790 €
tatsächliches max. Jahreseinkommen	40.400 €	52.600 €
<u>2 Personenhaushalt (2 E + 0 K)</u>		+ 30 %
Einkommensgrenze	43.200 €	56.160 €
tatsächliches max. Jahreseinkommen	61.700 €	80.200 €
<u>2 Personenhaushalt (1 E + 1 K)</u>		+ 30 %
Einkommensgrenze	46.400 €	60.320 €
tatsächliches max. Jahreseinkommen	66.300 €	86.200 €
<u>3 Personenhaushalt (2 E + 1 K)</u>		+ 30 %
Einkommensgrenze	57.100 €	74.230 €
tatsächliches max. Jahreseinkommen	81.600 €	106.000 €
<u>4 Personenhaushalt (2 E + 2 K)</u>		+ 30 %
Einkommensgrenze	71.000 €	92.300 €
tatsächliches max. Jahreseinkommen	101.400 €	131.900 €
jedes weitere Kind (8.500 € + 2.500 €)	11.000 €	14.300 €

Berechnungen zu den Fallbeispielen

<u>1 Personenhaushalt</u>	28.300 €	36.790 €
tatsächliches max. Jahreseinkommen	40.429 €	52.557 €
abzgl. 30 % Pauschale f. Steuern und Sozialabgaben	-12.129 €	-15.767 €
= Einkommen f. Berechnung der Eink.-Grenze	28.300 €	36.790 €

<u>2 Personenhaushalt (2 E + 0 K)</u>	43.200 €	56.160 €
tatsächliches max. Jahreseinkommen	61.714 €	80.229 €
abzgl. 30 % Pauschale f. Steuern und Sozialabgaben	-18.514 €	-24.069 €
= Einkommen f. Berechnung der Eink.-Grenze	43.200 €	56.160 €

<u>2 Personenhaushalt (1 E + 1 K)</u>		
Zweipersonenhaushalt	43.200 €	56.160 €
1 Kind (+ 3.200 €)	3.200 €	4.160 €
ergibt nominale Einkommensgrenze	46.400 €	60.320 €
tatsächliches max. Jahreseinkommen	66.286 €	86.171 €
abzgl. 30 % Pauschale f. Steuern und Sozialabgaben	-19.886 €	-25.851 €
= nominales Einkommen	46.400 €	60.320 €

<u>3 Personenhaushalt (2 E + 1 K)</u>		
Zweipersonenhaushalt	43.200 €	56.160 €
1 Kind (10.700 € + 3.200 €)	13.900 €	18.070 €
ergibt nominale Einkommensgrenze	57.100 €	74.230 €
tatsächliches max. Jahreseinkommen	81.571 €	106.043 €
abzgl. 30 % Pauschale f. Steuern und Sozialabgaben	-24.471 €	-31.813 €
= nominales Einkommen	57.100 €	74.230 €

<u>4 Personenhaushalt (2 E + 2 K)</u>		
Zweipersonenhaushalt	43.200 €	56.160 €
2 Kinder (2 x 10.700 € + 2 x 3.200 €)	27.800 €	36.140 €
ergibt nominale Einkommensgrenze	71.000 €	92.300 €
tatsächliches max. Jahreseinkommen	101.429 €	131.857 €
abzgl. 30 % Pauschale f. Steuern und Sozialabgaben	-30.429 €	-39.557 €
= nominales Einkommen	71.000 €	92.300 €