



Gemeinde Hohenbrunn

Richtlinien zur Vergabe von Mietwohnungen

Der Gemeinderat hat die nachstehenden Richtlinien für die gemeindlichen Mietwohnungen in seiner Sitzung am 12.03.2019 beschlossen. Die 1. Änderung der Richtlinie erfolgte durch Beschlussfassung des Gemeinderates in seiner Sitzung am 25.02.2021.

1. Allgemeines

In der Gemeinde Hohenbrunn steigt –ebenso wie in den umliegenden Gemeinden im Großraum München- die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sehr viel stärker als Angebote auf dem freien Mietwohnungsmarkt zu finden sind.

Um dem entgegen zu wirken, hat die Gemeinde Hohenbrunn ein weiteres Wohnbauprojekt „Wohnen Am Hölzl“ an der Robert-Bosch-Str. in Riemerling begonnen, das voraussichtlich im Herbst 2020 bezugsfertig werden soll. Die 25 neuen Wohnungen werden im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm mit Fördermitteln des Freistaats Bayern gefördert und unterliegen einer 20-jährigen Belegungs- und Mietbindung.

Der gesamte gemeindliche Wohnungsbestand (bisher 56 frei finanzierte und 25 öffentlich geförderte Wohnungen) soll künftig transparent an festgelegte Zielgruppen nach feststehenden Kriterien vermietet werden.

Ein Anspruch auf Vergabe einer Mietwohnung besteht nicht und wird durch diese Vergaberichtlinien auch nicht begründet.

2. Zielgruppen

Die gemeindlichen Mietwohnungen sollen insbesondere an folgende Zielgruppen vergeben werden:

1. Personen mit niedrigem Einkommen oder besonderem Wohnraumbedarf
2. Personen mit besonderem Bezug zur Gemeinde
3. Härtefälle

Freigemeldete Wohnungen der Anlage 1 werden an berechtigte Bewerber nach einem Punktesystem vergeben.

Die Vergabe erfolgt als Angelegenheit der laufenden Verwaltung.

3. Vergabekriterien

3.1 Berechtigt für die **frei finanzierten** Wohnungen (s. Anlage 1, Ziffer II.1 bis II.3 und Ziffer III.1) sind alle volljährigen Personen, die bei Antragstellung

- seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz in Hohenbrunn haben

oder

- seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen ihren **Hauptarbeitsplatz** in Hohenbrunn haben

oder

- mindestens 5 Jahre ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz in Hohenbrunn hatten und danach höchstens 3 Jahre nicht mehr in Hohenbrunn mit Hauptwohnsitz gemeldet waren
(für die Punktebewertung werden nur die Jahre mit Hauptwohnsitz in Hohenbrunn berücksichtigt)

und

die Stufe 5 der in Ziffer 8.7 dieser Richtlinien festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Die Berechnung der Einkommen erfolgt in Anlehnung an Art. 11 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG).

und

über kein Wohneigentum, über kein baureifes Grundstück, über kein Erbbau-, Nießbrauchs- bzw. Wohnrecht verfügen. Gleiches gilt für den Partner. Eltern oder Kinder des Bewerbers oder des Partners dürfen über kein den Eigenbedarf übersteigendes und für den Bewerber und dessen Partner nutzbares geeignetes Wohneigentum verfügen.

3.2 Berechtigt für die **öffentlich geförderten Wohnungen** „Am Hölzl“ (Anlage 1, Ziffer 2.) sind alle volljährigen Wohnungssuchenden, die bei Antragstellung die Stufe 3 der festgelegten Einkommensgrenze (Art. 11 Abs. 1 BayWoFG) nicht überschreiten (siehe Ziffer 8.7, grüne Markierung)

und

über kein Wohneigentum, über kein baureifes Grundstück, über kein Erbbau-, Nießbrauchs- bzw. Wohnrecht verfügen. Gleiches gilt für den Partner.

Eltern oder Kinder des Bewerbers oder des Partners dürfen über kein den Eigenbedarf übersteigendes und für den Bewerber und dessen Partner nutzbares geeignetes Wohneigentum verfügen.

4. Vermögen

Das Vermögen, das der Bewerber und sein Ehegatte oder Partner besitzt, darf die Freigrenze für verwertbares Vermögen nach § 21 Nr. 3 Wohngeldgesetz (WoGG; derzeit mindestens 60.000 €) nicht übersteigen; maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z.B. Barvermögen, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Wertpapiere, Immobilien) des Bewerbers und seines Ehegatten oder Partners. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise zu belegen (z.B. Steuerbescheide, von Steuerberatern testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen, wobei Gutachten u. gutachterliche Stellungnahmen nicht älter als 1 Jahr sein dürfen).

5. Pflegebedürftigkeit / Behinderung

Eine in der Haushaltsgemeinschaft lebende pflegebedürftige Person (gem. §§ 14,15 SGB XI; auch Antragsteller) wird berücksichtigt.

Eine Behinderung (gem. § 2 SGB IX) von wenigstens 50 Grad (oder gleichgestellt) des Antragstellers oder einer in Haushaltsgemeinschaft lebenden Person wird ebenfalls berücksichtigt.

6. Wohnraumaustausch und Punktegleichstand

Im Falle eines Punktegleichstandes sollen die Bewerber vorrangig berücksichtigt werden, die durch den Umzug eine größere oder kleinere freifinanzierte Gemeindewohnung oder eine öffentlich geförderte Mietwohnung in Hohenbrunn freimachen. Ansonsten entscheidet bei Punktegleichstand die jeweils höhere Kinderzahl, sodann das jeweils niedrigere Haushaltseinkommen.

7. Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt des Antragstellers (Haushaltsgemeinschaft) leben. Die maximal angemessene Größe wird wie folgt festgelegt:

1-Personen-Haushalt	höchstens 50 qm	oder	max. 2 Wohnräume
2-Personen-Haushalt	höchstens 65 qm	oder	max. 3 Wohnräume
3-Personen-Haushalt	höchstens 85 qm	oder	max. 3 Wohnräume
4-Personen-Haushalt	höchstens 105 qm	oder	max. 4 Wohnräume

Für jede weitere Person maximal 15 m² mehr Wohnraum.

Alle Bewerber, insbesondere mit Kleinkindern, sind berechtigt, sich auch für eine kleinere Wohnung vormerken zu lassen.

8. Punkte

- 8.1. Je angefangenem Jahr mit Hauptwohnsitz in Hohenbrunn (erreichbare Anzahl höchstens 15 Punkte):
- ab dem 6. Jahr: je 1 Punkt

oder

- Je angefangenem Jahr mit Hauptarbeitsplatz bis Rentenbeginn in Hohenbrunn (erreichbare Anzahl höchstens 15 Punkte):
- ab dem 6. Jahr: je 1 Punkt

oder

- bei Haupttätigkeit in Hohenbrunn in einer sozialen Einrichtung (erreichbare Anzahl höchstens 15 Punkte):
- ab dem 1. Jahr je 1 Punkt

Die Punkte nach Ziffer 8.1. dieser Richtlinien werden je Mietvertragspartei nur für eine Person vergeben.

- 8.2. Verheiratete Paare oder in Gemeinschaft lebende Paare mit einem im Haushalt lebenden kindergeldberechtigten Kind: 7 Punkte
- 8.3. Alleinerziehende Personen mit einem im Haushalt lebenden kindergeldberechtigten Kind: 10 Punkte
- 8.4. Jedes kindergeldberechtigte Kind, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt, wird berücksichtigt. Dies gilt auch für eine nachgewiesene Schwangerschaft ab dem 3. Schwangerschaftsmonat.
- je Kind bis zum vollendeten 18. Lebensjahr: 3 Punkte
- 8.5. Für jede im Haushalt lebende behinderte Person:
- ab einem Grad der Behinderung von 50: 3 Punkte
 - ab einem Grad der Behinderung von 100: 6 Punkte
- oder**
- Für jede im Haushalt lebende pflegebedürftige Person nach Pflegegrad:
- Grad 1 oder 2: 3 Punkte
 - Grad 3, 4 oder 5: 6 Punkte
- 8.6. Freimachen einer größeren gemeindlichen Mietwohnung oder einer Wohnung, für welche der Gemeinde ein Belegungsrecht zusteht:
- pro angefangene 15 m² der vom Bewerber bewohnten Wohnfläche: 1 Punkt
 - je behindertengerechte Wohnung zusätzlich 2 Punkte
- 8.7. Einkommensbewertung*:

Haushaltsgröße	Stufe 1** (in Euro) 8 Punkte	Stufe 2** (in Euro) 6 Punkte	Stufe 3** (in Euro) 4 Punkte	Stufe 4 (in Euro) (=Stufe 3 zu- zühl. 10 %) -1 Punkt	Stufe 5 (in Euro) (=Stufe 3 zu- zühl. 20 %) -2 Punkte
Einpersonenhaushalt	14.000	18.300	22.600	24.860	27.120
Zweipersonenhaushalt	22.000	28.250	34.500	37.950	41.400
Zuzüglich jede weitere haushaltsangehörige Person	4.000	6.250	8.500	9.350	10.200
Zuzüglich für jedes Kind bzw. jede Schwangerschaft	1.000	1.750	2.500	2.750	3.000

**) Maßgeblich ist das Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts (Art. 5 BayWoFG).*

Bei der EK-Berechnung werden bestimmte Beträge vom EK abgezogen. Das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen kann daher deutlich über den genannten Grenzen liegen.

****) Die Werte der Stufe 3 entsprechen den jeweiligen Werten gemäß der jeweils gültigen Fassung von Art 11 (1) BayWoFG; die Werte der Stufen 1 und 2 bestimmen sich nach der Mitteilung der Regierung von Oberbayern.*

- 8.8. Inhaber der Bayer. Ehrenamtskarte: 3 Punkte

9. Gemeindliche Beschäftigte

1. Die Wohnungen gemäß der Anlage 2 werden nach dienstlichem Bedarf an Mitarbeiter der Gemeinde Hohenbrunn vergeben.
2. Bei dringendem Wohnraumbedarf für gemeindliche Mitarbeiter (dienstlicher Bedarf) kann die Gemeinde im Einzelfall aus dem Pool „frei finanzierter Wohnungen“ (Anlage 1, II.1 – III.1) eine Wohnung an die betreffenden Mitarbeiter vergeben; in diesem Fall obliegt die Entscheidung über die Vergabe dem Haupt- und Finanzausschuss sofern es sich um keine Eilhandlung handelt.
3. Bei dringendem Wohnungsbedarf für gemeindliche Mitarbeiter (dienstlicher Bedarf) kann die Gemeinde im Einzelfall aus dem Pool „mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen (Anlage 1, Ziff. 2) eine Wohnung an die betreffenden Mitarbeiter vergeben, wenn der gemeindliche Mitarbeiter über ein Einkommen bis maximal der Stufe 3 entsprechend § 8.7 dieser Richtlinie verfügt; in diesem Fall obliegt die Entscheidung über die Vergabe dem Haupt- und Finanzausschuss sofern es sich um keine Eilhandlung handelt. Die Punktebewertung kommt in diesen Fällen nicht zur Anwendung.
4. Dies gilt auch umgekehrt; falls eine Werkmietwohnung nicht gebraucht wird, kann diese frei vergeben werden.

10. Härtefälle

Unabhängig vom Punktesystem behält sich die Gemeinde Hohenbrunn in begründeten Härtefällen vor, eine von den Richtlinien abweichende Einzelfallentscheidung zu treffen. Die Entscheidung obliegt dem Haupt- und Finanzausschuss sofern es sich um keine Eilhandlung handelt.

11. Verfahrensablauf

- 11.1. Die Ausschreibung freier verfügbarer Wohnungen erfolgt in ortsüblicher Weise (u.a. auf der Webseite der Gemeinde Hohenbrunn). Innerhalb einer angemessenen Frist können sich Interessierte darauf bewerben.
- 11.2. Die Zuweisung einer Wohnung ist schriftlich zu beantragen. Für den Antrag ist der hierfür vorgesehene bei der Gemeinde Hohenbrunn erhältliche Vordruck zu verwenden. Die Angaben sind durch geeignete Nachweise (insbesondere Gehaltsabrechnungen, Einkommenssteuerbescheide) bei Antragsstellung zu belegen. Die Gemeindeverwaltung fertigt keine Kopien.
Zudem hat der Antragsteller die Richtigkeit der Angaben mit seiner Unterschrift zu versichern. Gegebenenfalls sind die Angaben zu erläutern.
Der Gemeinde Hohenbrunn bleibt es vorbehalten, zu bestimmten Angaben besondere Nachweise zu fordern. Sämtliche Änderungen und/oder Ergänzungen sind unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
Vorsätzlich unrichtige oder unvollständige Angaben können – auch nachträglich – zu einem Ausschluss aus dem Verfahren oder der Kündigung einer bereits vergebenen Wohnung führen.
- 11.3. Nach Einreichung des Antrags wird dieser von der Verwaltung überprüft. Liegen Ausschlusskriterien vor oder sind die Unterlagen unvollständig oder fehlerhaft findet keine weitere Bearbeitung statt. Dem Antragsteller wird dies schriftlich mitgeteilt.
- 11.4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist errechnet die Gemeindeverwaltung die individuellen Punkte laut den Regelungen der Richtlinien für die Vergabe der gemeindlichen Mietwohnungen. Bei Punktgleichheit ist die jeweils höhere Kinderzahl, sodann das jeweils niedrigere Haushaltseinkommen entscheidend.

- 11.5 Nach Auswertung wird mit dem Bewerber ein Besichtigungstermin vereinbart. Sollte der Bewerber nicht mietbereit sein, wird die Wohnung jeweils dem Interessenten mit der nächstniedrigeren Punktzahl angeboten.
- 11.6 Nicht berücksichtigte Bewerber erhalten eine Absage. Es wird keine Warteliste geführt sondern jede Wohnung einzeln neu ausgeschrieben und vergeben.
- 11.7 Nach Abschluss des Mietvertrages erfolgt die Vernichtung aller eingegangenen Formulare, Nachweise etc. regelmäßig nach Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB). Zudem löscht die Gemeindeverwaltung alle elektronisch für die Bearbeitung erstellten Listen, Excel-/Scoring-Tabellen.

12. Auflagen nach Zuteilung

Der Wohnungsberechtigte darf die Wohnung nur zum Zwecke des Eigenbedarfs und nur zu Wohnzwecken für die im Antrag genannten Personen (keine Wohnungsüberbelegungen) nutzen.

13. Inkrafttreten

Diese Richtlinie in der Fassung der 1. Änderung tritt mit Wirkung zum 01.03.2021 in Kraft.

Hohenbrunn, den 26.02.2021



Dr. Stefan Straßmair
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zu den Richtlinien zur Vergabe von Mietwohnungen
Wohnungsbestand der Gemeinde Hohenbrunn

1.	<i>gemeindlicherseits verwalteter frei finanzierter Wohnungsbestand:</i>	Anzahl Wohnungen
I.	sonstige Mietwohnungen:	
I.1	Notinger Weg 69 (vermietet an LRA Mü. für Asylbewerber)	1
I.2	Erlenstr. 7 (vermietet an 2 Asylbewerber-Familien)	1
	<i>Zwischensumme:</i>	2
II.	<i>von der BML für die Gemeinde verwaltete Wohnungen:</i>	
II.1	Dahlienstr. 30	6
II.2	Dahlienstr. 24	6
II.3	Rosenstr. 37	<u>10</u>
	<i>Zwischensumme:</i>	22
III.	<i>Erbbaurecht Gemeinde/BML (Vorschlagsrecht):</i>	
III.1	Dahlienstr. 32/34	12
	<i>Zwischensumme Stand 1/2019:</i>	36

2.	<i>mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen:</i>	
	"Wohnen am Hölzl" (ab ca. Herbst 2020)	25

Wohnungsbestand: **61**
(ohne Mitarbeiterwohnungen) 20
Gesamtwohnungsbestand: 81

Anlage 2 zu den Richtlinien zur Vergabe von Mietwohnungen der Gemeinde Hohenbrunn
Mitarbeiterwohnungen

	gemeindlicherseits verwalteter Wohnungsbestand:	Anzahl Wohnungen
I.1	<i>derzeit Werkdienst wohnungen;</i>	
	<i>bei Neuvergabe: Werkmiet wohnungen:</i>	
I.1.1	beim Wasserwerk, Hohenbrunner Str. 102	2
I.1.2	Hausmeisterwohnhaus Georginenstr. 6	<u>1</u>
	<i>Zwischensumme:</i>	3
I.2	<i>sonstige (Werk)Mietwohnungen:</i>	
I.2.1	Apartment ehem. Lehrerwohnhaus <i>(Notunterkunft Erzieher)</i>	1
I.2.2	ehem. Lehrerwohnhaus, Am Schulgarten 2	2
I.2.3	Feuerwehrgerätehaus	1
I.2.4	Erikastr. 36/38	12
I.2.5	Kaiser-Stiftung, Rudolf-Diesel-Str. 9	1
	<i>Zwischensumme:</i>	17

Mitarbeiterwohnungen gesamt: 20