



Gemeinde Ismaning, Schloßstraße 2, 85737 Ismaning

Herr Weber Tel. (089) 960 900-179, Fax (089) 960 900-379  
sweber@ismaning.de

Herr Hofmüller Tel. (089) 960 900-106, Fax (089) 960 900-306  
ahofmueller@ismaning.de

www.ismaning.de

## **Richtlinien zur Vergabe von freifinanzierten sowie seniorengerechten freifinanzierten Wohnungen der Gemeinde Ismaning**

Der Gemeinderat hat die nachstehenden Richtlinien zur Vergabe der freifinanzierten Wohnungen in seiner Sitzung vom 06. Juni 2019 beschlossen; diese gelten ab 07. Juni 2019.

---

### 1. Allgemeines

Die freifinanzierten Wohnungen der Gemeinde Ismaning werden an berechtigte Bewerber vergeben. Die Vergabe wird grundsätzlich nach Punkten durchgeführt, wobei Ausnahmen (siehe 10., 11. sowie 12.) möglich sind. Der Mietzins für die Wohnungen ist einkommens- und objektabhängig. Ziel der Gemeinde Ismaning bei der Vergabe von Wohnungen ist, soziale Aspekte zu berücksichtigen, Fehlförderung sowie Unterbelegung von Wohnraum zu vermeiden, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten, ein ansprechendes Wohnumfeld für Ismaningerinnen und Ismaninger zu bieten und, soweit seniorengerechte Wohnungen zu vergeben sind, weiterhin eigenständiges Wohnen für Seniorinnen und Senioren zu ermöglichen. Die Gemeinde Ismaning achtet dabei insbesondere auf eine ausgewogene soziale Durchmischung der Mietparteien und auch auf deren ökonomische sowie altersmäßige Durchmischung im jeweiligen Mietobjekt. Ein Anspruch auf Zuteilung einer Wohnung besteht nicht.

### 2. Berechtigte Bewerber (Grundvoraussetzung)

Berechtigt sind alle volljährigen deutschen und sonstigen Staatsangehörigen eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union sowie alle Ausländer mit gültiger Aufenthaltsgenehmigung, die ortszugehörig sind. Bezüglich der Berücksichtigung für eine seniorengerechte freifinanzierte Wohnung ist zusätzliche Grundvoraussetzung die Vollendung des 60. Lebensjahres.

### 3. Ortszugehörigkeit und Ehrenamt

Ortszugehörig ist der Bewerber, der seit mindestens drei Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Ismaning hat oder bei Antragstellung mindestens fünf zusammenhängende Jahre in Ismaning arbeitet.

- a) Jedes Jahr der Ortszugehörigkeit wird mit zwei Punkten, bis maximal 85 Punkte, bewertet. Bei Eheleuten wird der Partner mit der längeren Ortszugehörigkeit berücksichtigt; bei Partnerschaften kann dies entsprechend angewendet werden.
- b) Ein nur vorübergehender Wegzug aus der Gemeinde ist für berechtigte Bewerber, die mindestens zehn Jahre durchgehend in Ismaning gelebt haben, grundsätzlich unschädlich. Dabei werden nach Erfüllung der Grundvoraussetzung nur die Punkte berücksichtigt, die bis zum Wegzug von Ismaning angesammelt wurden. Vorübergehend ist ein Wegzug i. d. R. dann, wenn er ab Antragstellung nicht länger als fünf Jahre zurückliegt. Die Dauer einer Abwesenheit aufgrund einer auswärtigen Ausbildung ist unschädlich. Diese Regelung gilt für Arbeitsverhältnisse analog.

Unter Berücksichtigung von Dauer, Umfang und Gewichtung, kann ein ehrenamtliches Engagement des Bewerbers oder eines Mitglieds der Haushaltsgemeinschaft nach pflichtgemäßen Ermessen, mit bis zu maximal 15 Punkten gewertet werden. Die Ortszugehörigkeit und das Ehrenamt dürfen zusammen maximal 85 Punkte ausmachen.



4. Kinder

Jedes im Haushalt des Antragstellers zu versorgende Kind, für das dem Antragsteller nach dem derzeitigen Rechtsstand Kindergeld gewährt wird, wird berücksichtigt. Dies gilt auch für eine nachgewiesene Schwangerschaft ab dem 3. Schwangerschaftsmonat. Pro Kind werden fünfzehn Punkte vergeben, maximal jedoch 45 Punkte.

5. Pflegebedürftige Personen / Behinderung

Eine in der Haushaltsgemeinschaft lebende, pflegebedürftige<sup>1</sup> Person wird berücksichtigt, wenn innerhalb der Haushaltsgemeinschaft die tatsächliche Pflegebereitschaft besteht und auch erbracht wird. Hierfür werden fünfzehn Punkte vergeben. Eine Schwerbehinderung<sup>2</sup> des Antragstellers oder einer in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Person, wird i. d. R. als begründeter Härtefall angesehen, wobei die Art der Behinderung entsprechend zu berücksichtigen ist.

6. Sachlich nicht gerechtfertigte Ablehnung

Nach drei sachlich nicht gerechtfertigten Ablehnungen verfällt die Bewerbung und eine Neubewerbung ist grundsätzlich für die Dauer von drei Jahren nicht mehr möglich.

7. Familieneinkommen (Gesamteinkommen)

Die Höhe des jährlichen Gesamteinkommens des Haushalts unterliegt einer Bewertung, für diese die in Art. 11 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) festgelegten Einkommensgrenzen maßgebend sind. Eine Überschreitung wird wie folgt bewertet:

- Einhaltung der Einkommensgrenze	25 Punkte
- Überschreitung um bis zu 15 %	20 Punkte
- Überschreitung um bis zu 30 %	15 Punkte
- Überschreitung um bis zu 45 %	10 Punkte
- Überschreitung um bis zu 60 %	5 Punkte
- Überschreitung um mehr als 60 %	0 Punkte

Bei Antragstellung ist das Jahreseinkommen geeignet nachzuweisen. Für die Ermittlung des Gesamteinkommens sind Art. 4 bis 7 BayWoFG anzuwenden.

8. Vermögenswerte

Der Bewerber und die Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft dürfen zusammen maximal über Vermögenswerte verfügen, deren Gesamtwert die zweifache sich für den jeweiligen Antrag errechnende Einkommensgrenze nach Art. 11 BayWoFG nicht übersteigt.

9. Immobilieieneigentum

Der Bewerber und die Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft dürfen grundsätzlich über kein baureifes Grundstück, geeignetes Wohnungseigentum, Nießbrauchrecht oder dingliches Wohnrecht verfügen.

10. Wohnraumtausch

Bewerber, die im Falle eines Umzugs eine freifinanzierte Gemeindewohnung oder eine öffentlich geförderte Wohnung in Ismaning freimachen, können vorrangig berücksichtigt werden.

---

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

<sup>2</sup> 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.



11. Begründete Härtefälle

Die Gemeinde Ismaning 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.

12. Gemeindliche Beschäftigte und Beschäftigte in Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

Die Gemeinde Ismaning behält sich vor, bei dringendem Wohnraumbedarf von eigenen Beschäftigten und Beschäftigten in Bildungs- und Betreuungseinrichtungen eine an das Arbeits- oder Dienstverhältnis gekoppelte, angemessene Wohnung zu überlassen.

13. Punktegleichheit

Bei Punktegleichheit entscheidet die jeweils höhere Punktezahl für Kinder, sodann das jeweils niedrigere Haushaltseinkommen.

14. Öffentlich geförderte Wohnungen

Sofern möglich, werden diese Richtlinien für die Vergabe von öffentlich geförderten Wohnraum entsprechend herangezogen.

15. Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer oder Wohnfläche) 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 m <sup>2</sup>	oder 2 Wohnräume
2-Personen-Haushalt	höchstens 65 m <sup>2</sup>	oder 3 Wohnräume
3-Personen-Haushalt	höchstens 75 m <sup>2</sup>	oder 3 Wohnräume
4-Personen-Haushalt	höchstens 90 m <sup>2</sup>	oder 4 Wohnräume
mehr als 4 Personen-Haushalt		bis zu 5 Wohnräume

Raumzahl oder Wohnungsgröße müssen grundsätzlich eingehalten werden. Geringfügige Flächenüberschreitungen sind zulässig.

Der Antrag ist bei der Gemeindeverwaltung Ismaning schriftlich einzureichen und durch geeignete Nachweise zu dokumentieren; sämtliche Änderungen und/oder Ergänzungen müssen unverzüglich mitgeteilt werden. Alle Angaben sind gegenüber der Gemeindeverwaltung bei Antragstellung sowie bei Änderungen an Eides statt zu versichern.

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.