

Vorlage Nr.: 1-LI/095/2023
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Liegenschaften
Datum: 24.05.2023
Verfasser: Brüderer, Celina

Vergabekriterien für Wohnungen mit Mietpreisbindung im Stadtgebiet Garching b. München

Beratungsfolge:

Datum Gremium

28.06.2023 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Die Stadt Garching entwickelt derzeit mehrere Baugebiete, für die im Rahmen der Sozialquote auch Grundstücke bzw. Wohnungen für das Garchinger Wohnmodell zur Verfügung gestellt werden müssen. Für die Vergabe an die berechtigten Bevölkerungsgruppen sind vom Stadtrat bereits die Kriterien beschlossen worden. Am Anfang des Jahres 2022 hatte der Stadtrat beschlossen die Wertgrenzen, welche die Vergaberichtlinien festgesetzt hatten, anzuheben. Leider ist aufgrund der aktuellen Welt- und Wirtschaftslage zu befürchten, dass trotz der Anpassung der Vergabekriterien betreffend dem Garchinger Wohnmodell (Kauf) bezogen auf die Wertgrenzen im letzten Jahr, eine Vergabe an Berechtigte immer schwieriger wird. Oft kann die Finanzierung für den Kauf trotz der Abschläge nicht sichergestellt werden.

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte und der Zinslage hat in Garching dazu geführt, dass im Wohnungsbau eine Verknappung von Baulandangeboten und steigende Miet- und Kaufpreise zu beobachten sind.

Demnach möchte die Stadtverwaltung mit den Wohneinheiten mit Mietpreisbindung eine weitere Möglichkeit für Berechtigte schaffen, preisgünstigeren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Durch dieses Modell wird die Lücke zwischen den Berechtigten im EOF-Wohnungsbau und den Berechtigten des Garchinger Wohnmodells (Kauf) geschlossen. Diese Berechtigten haben gerade aufgrund der Förderlücke und ihres Einkommens teils erhebliche Probleme im Bereich der Wohnraumversorgung. Erstmals zur Anwendung soll das neue Modell beim Bebauungsplan 193 „Nachverdichtung Freisinger Landstraße 17-17a“ kommen. Die korrespondierende Verpflichtung des Eigentümers zur Vermietung an die von der Stadt benannten Personen, zu den von der Stadt bestimmten Konditionen wird im jeweiligen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer geregelt.

Für den Zusammenhalt einer Stadt ist das zur Verfügung stellen von bedarfsgerechten Wohnungen elementar, vorallem auch um eine ausgewogene Stadtentwicklung zu sichern. Es ist notwendig, Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu schaffen, um eine sozial ausgewogene und stabile Zusammensetzung der Bevölkerung zu schaffen. Zudem entstehen durch neues Baurecht beispielsweise auch Räume für verschiedene Aktivitäten, die die Stabilität und die Zukunftsorientierung einer Stadtgemeinschaft unterstützen.

Für das Modell besteht kein rechtlicher Leitfaden, da es sich bei der Vergabe von Wohnungen um einen Teil der Leistungsverwaltung handelt, die lediglich an der Selbstbindung der Verwaltung und dem Gleichheitssatz gemessen wird. Bei den Wertgrenzen wurde der Bezug zu BayWoFG hergestellt. Um sicherzustellen, dass das Modell nicht gegen die Grundfreiheiten der EU in Bezug auf Freizügigkeit

und Niederlassungsfreiheit verstößt, wurde bewusst auf die Residenzpflicht verzichtet und soziale Aspekt in den Vordergrund gestellt. Aus Gründen einer vereinfachten sprachlichen Lesbarkeit wird in den Vergabekriterien teils die männliche Wortbildung verwendet, wobei damit alle Personen (m/w/d) angesprochen sind.

Die Vergabekriterien für Wohnungen mit Mietpreisbindung im Stadtgebiet Garching liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei und werden nach positivem Beschluss öffentlich bekannt gemacht.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag und die Anlage zur Kenntnis und beschließt die Vergabekriterien für Wohnungen mit Mietpreisbindung. Die Vergabekriterien für Wohnungen mit Mietpreisbindung werden als Bestandteil des Beschlusses ernannt und liegen der Niederschrift als Anlage bei.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Vergabekriterien für Wohnungen mit Mietpreisbindung