

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

Stadt Garching

Vergabekriterien für Wohnungen mit Mietpreisbindung

A. Allgemeines

1. Vergeben wird die Berücksichtigung beim Abschluss eines Mietvertrags mit einem Dritten, welcher gegenüber der Stadt Garching verpflichtet ist, 30 Jahre ab Erstbezug Mietwohnungen an von der Stadt benannte Berechtigte zu vorab festgelegten Konditionen, insbesondere einen auf 3 Jahre festgeschriebenen Mietzins zu vermieten, wobei die Mietanpassung nur anhand des Verbraucherpreisindex alle drei Jahre zulässig ist.
2. Interessenten können sich mit einem von der Stadt Garching ausgegebenen Formular für eine Vergabe von Mietwohnungen mit Mietpreisbindung anmelden. Interessenten, die ein vollständig ausgefülltes Formular abgeben, werden in eine Interessentenliste aufgenommen. Dabei sind das derzeitige Familieneinkommen und die Anzahl der im Haushalt wohnenden Personen anzugeben. Jährlich ist gegenüber der Stadt das Interesse an der Vergabe von Mietwohnungen mit Mietpreisbindung erneut mitzuteilen und dabei die Angaben bei Bedarf zu aktualisieren. Interessenten, welche eine solche Mitteilung nicht abgeben, werden nach Ablauf eines Jahre aus der Liste gelöscht. Eine Rücknahme der Interessenbekundung ist jederzeit möglich.
3. Anträge können von der Stadt ausgeschlossen werden, wenn diese oder die erforderlichen Unterlagen oder Erklärungen unvollständig sind oder nicht fristgerecht eingereicht wurden, der Antragsteller die Richtlinien nicht vollständig anerkennt oder falsche Angaben macht.
4. Die Stadt Garching informiert regelmäßig über den Bestand an Wohnungen, insbesondere wenn neue Wohnungen errichtet werden.
5. Sobald Mietwohnungen mit Mietpreisbindung zur Vermietung anstehen, wird die Stadt die Interessenten gemäß den nachfolgenden Kriterien an die jeweiligen Vermieter zur Berücksichtigung weitergeben.
6. Ein Anspruch gegen die Stadt auf Zuteilung einer Mietwohnung besteht zu keinem Zeitpunkt.

B. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind Personen, die vom Zeitpunkt der Antragsstellung bis zur Vergabe des Mietwohnraums die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

1. Der Antrag kann von natürlichen Personen gestellt werden, die zum Zeitpunkt der Antragsstellung volljährig sind. Der Antrag eines nicht, oder nur teilweise geschäftsfähigen Antragstellers wird nur berücksichtigt, wenn die Vertretung durch einen ordnungsgemäß Bevollmächtigten erfolgt.

2. Antragsberechtigt sind nur Personen, welche folgende Einkommensgrenzen nicht überschreiten:

Das Gesamteinkommen der antragsberechtigten Personen darf die in Art. 11 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG festgelegten Einkommensgrenzen um maximal 50 % überschreiten. Zusätzlich erhöht sich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 EStG die Einkommensgrenze um weitere 5.000 €. Gleiches gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist.

Hinweis: Das Gesamteinkommen wird nach Art. 5 BayWoFG berechnet.

Beispielrechnung für Paar mit zwei Kindern: Einkommensgrenze für einen Zweipersonenhaushalt liegt nach Art. 11 Abs. 1 Nr. 2 BayWoFG derzeit bei 34.500 € für jede weitere Person werden 8.500 € hinzugerechnet. Somit ergibt sich eine Einkommensgrenze von 51.500 € nach BayWoFG. Diese kann um 50% überschritten werden, also bis 77.250 €. Nach den Richtlinien werden weitere 5.000 € pro Kind, für welches ein Kinderfreibetrag angesetzt werden kann, hinzugerechnet, bei zwei Kindern also 10.000. Somit ergibt sich für den vier Personen Haushalt mit zwei kinderfreiberechtigten Kindern eine Einkommengrenze von 87.250 €.

3. Der Antragsteller und die im Haushalt lebenden Personen dürfen nicht Eigentümer (Mit-, Teil- oder Sondereigentum) von bebauten oder bebaubaren Grundstücken oder Wohnraum sein, welche für die eigene Wohnnutzung herangezogen werden könnten, oder sonst über ein dingliches Nutzungsrecht zum Wohnen an einem bebauten oder bebaubaren Grundstück oder an Wohnraum, wie Erbbau- oder -pachtrecht, Nießbrauch, Leibgeding oder dingliches Wohnrecht verfügen.

Personen, die vom Zeitpunkt der Antragsstellung bis zur Vergabe des Wohnraums die vorstehenden Voraussetzungen nicht erfüllen, sind nicht antragsberechtigt und vom Verfahren ausgeschlossen.

C. Angemessener Wohnraum

Der zuzuteilende Wohnraum muss im angemessenen Verhältnis zum Bedarf des jeweiligen Haushalts stehen. Daher sind folgende Einschränkungen bei der Bewerbung auf Mietwohnraum zu beachten:

- Haushalte mit einer Person können sich nur auf 1 und 2 Zimmer-Einheiten bewerben.
- Haushalte mit zwei Personen können sich nur auf 2 und 3 Zimmer-Einheiten bewerben.
- Haushalte mit drei Personen können sich nur auf 3 und 4 Zimmer-Einheiten bewerben.
- Haushalte mit vier und mehr Personen können sich nur auf 3 und 5 Zimmer-Einheiten bewerben.
- Mehrfachbewerbungen sind zulässig. Der Antragsteller hat eine Rangliste aufzustellen und anzugeben, welcher Wohnraumtyp vorrangig und welcher nachrangig ist.

D. Punktesystem

Liegt ein berechtigter Antrag vor, erfolgt eine Punktevergabe jeweils getrennt nach an Wohnraumtypen 2, 3, 4 und 5 Zimmer-Einheiten nach den folgenden Regelungen:

1. Schulpflichtige Kinder im Haushalt erhalten jeweils 1 Punkt:
2. Personen mit Behinderung mind. 50 % oder ab Pflegegrad II erhalten jeweils 1 Punkt

3. Einkommensgrenzen des Haushaltes

Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach Art. 11 Abs. 1 Nr. 2 BayWoFG einhalten erhalten 3 Punkte.

Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach Art. 11 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG um bis zu 25 % überschreiten erhalten 2 Punkte.

Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach Art. 11 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG um bis zu 50 % überschreiten erhalten 1 Punkt.

4.. Soziale Berufe/Polizei und Rettungskräfte

Personen die hauptberuflich in Voll- oder Teilzeit in einem sozialen Beruf tätig sind, erhalten 1 Punkt. Soziale Berufe sind, in denen die Arbeit mit

- älteren Menschen (z.B. Pfleger und Pflegehelfer),
- verletzten oder kranken Menschen (z.B. medizinisches Fach- und Hilfspersonal, Sanitäter)
- mit Kindern bis zur Schulpflicht (z.B. Hebammen, Kinderpfleger und Erzieher)

im Vordergrund steht.

Ebenso erhalten Polizei und Rettungskräfte 1 Punkt.

5. Wohnsitz/ Erwerbstätigkeit

Pro vollendetem Jahr der Meldung des ersten Wohnsitzes bzw. der Ausübung einer Erwerbstätigkeit in Garching wird 1 Punkt vergeben, maximal jedoch 5 Punkte. Es dürfen keine Unterbrechungen vorliegen.

oder

Pro vollendetem Jahr der Ausübung einer Erwerbstätigkeit in Garching wird 0,5 Punkt vergeben, maximal jedoch 3 Punkte. Es dürfen keine Unterbrechungen vorliegen. Es dürfen keine Unterbrechungen vorliegen.

6. Ehrenamt

Für die Ausübung eines Ehrenamtes wird pro im Haushalt lebender Person, die ein Ehrenamt oder mehrere Ehrenämter ausübt, 1 Punkt vergeben. Voraussetzung zum Nachweis des Ehrenamtes ist die Bayerische Ehrenamtskarte.

7. Warteliste

Personen auf der Warteliste erhalten pro vollendetem Jahr auf der Warteliste 1 Punkt. Die Wartelistepunkte verfallen, wenn eine angebotene Wohnung nicht angenommen wird oder die Interessensbekundung nicht aufrechterhalten wird.

Aus den Punktgruppen 1 bis 4 und 5 bis 6 werden jeweils maximal 6 Punkte vergeben.

E. Vergabe

Die Berechtigungen für Mietwohnraum getrennt nach Wohnraumtyp werden in Gruppen entsprechend der erreichten Punktzahl durch die Stadtverwaltung eingeteilt.

- **Punktegruppe 1:**
Berechtigte, die 12 und mehr Punkte erreicht haben sind vordringlich bei der Benennung zu berücksichtigen.
- **Punktegruppe 2:**
Berechtigte, die 9 und mehr Punkte erreicht haben sind erst dann bei der Benennung zu berücksichtigen, wenn keine Berechtigten mit 12 und mehr Punkten vorhanden sind.
- **Punktegruppe 3:**
Berechtigte, die weniger als 6 Punkten erreicht haben sind erst dann bei der Benennung zu berücksichtigen, wenn keine Berechtigten mit 9 und mehr Punkten vorhanden sind.