



Soziale Wohnraumförderung der Gemeinde Brunnthal - Mietmodell Faistenhaarer Straße-

Inhaltsübersicht

A. Allgemeine Vorbemerkung	S. 1
B. Zulässigkeitsvoraussetzungen	S. 3
C. Zuteilung einer Wohnung (Punktesystem)	S. 6

A. Allgemeine Vorbemerkung

Die Gemeinde Brunnthal berücksichtigt bei der Aufstellung von Bauleitplänen und dem Neubau von Mehrfamilienhäusern die Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, Senioren, Rentner und Personen mit Inklusion, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der örtlichen Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauBG, § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die soziale Wohnraumförderung der Gemeinde regelt zur Umsetzung dieser Ziele die Förderung von Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten

- a) bei der Bildung von selbst genutztem **Wohneigentum** und
- b) bei der Versorgung mit **Mietraum**.

Zielgruppe des Programms sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können (vgl. Art. 2 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz-BayWoFG). Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dient die Förderung dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb oder die Anmietung angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

Damit wird das Ziel verfolgt, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne die soziale Wohnraumförderung wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren oder Wohnungen zu tragbaren Preisen zu mieten. Das Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die soziale Wohnraumförderung angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Die „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells vom 22.02.2017“ (im Folgenden nur „Leitlinien“) bilden die Grundlage für die Vergabe innerhalb der sozialen Wohnraumförderung der Gemeinde. Darüber hinaus orientiert sich die Gemeinde an den Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes und des BayWoFG.



Die Förderung erfolgt durch

1. Bereitstellung von verbilligtem **Bauland** (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 3 WoFG) in zwei Formen:

1.1 Vergabe von Grundstücken zur Errichtung von Doppelhaushälften (**Hausmodell**)

1.2 Vergabe von Grundstücken zur Errichtung von Doppelhaushälften, auf denen durch Baupartnerschaften zwei Eigentumswohnungen (KG-EG, OG-DG) errichtet werden können (**Wohnungsmodell**).

Die Überlassung der Grundstücke erfolgt zu Eigentum oder in Erbbaurecht (vgl. § 4 Abs. 1 WoFG).

2. Vermietung von Wohnungen (**Mietmodell**).

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Anträge im Mietmodell Faistenhaarer Straße ergeben sich aus Teil B und die Vergabekriterien aus Teil C

Die Entscheidung erfolgt im Hinblick auf Art. 75 Abs. 2 GO einzelfallbezogen.

Das Grundstück der Faistenhaarer Straße 3 ist im Eigentum der Gemeinde Brunenthal. Die Gemeinde Brunenthal hat das Belegungsrecht und darf dadurch das Vergabeverfahren durchführen.

Weitere Informationen von der Vermieterin:

Als Kaltmiete für die Mietwohnungen werden 10,05 €/m² Wohnfläche/Monat festgelegt.

Daneben ist auch ein Tiefgaragenstellplatz für 40.- €/Monat und ein oberirdischer Stellplatz für 20.- €/Monat anzumieten. Die Stellplätze können mit Zustimmung der Gemeinde untervermietet werden, wenn kein eigener Bedarf besteht. Das Nähere regelt der Mietvertrag.

Die Wohnungen werden ohne Küche vermietet.

Haustierhalten ist grundsätzlich nicht verboten, es bedarf allerdings der Genehmigung des Vermieters.



B. Zulässigkeitsvoraussetzungen von Förderanträgen

1. Vermögen

Antragsteller und deren Haushaltsangehörige (s.u.), die über ausreichendes und tatsächlich verwertbares Vermögen verfügen, um sich am freien Grundstücks- oder Wohnungsmarkt angemessenen Wohnraum zu schaffen, werden nicht gefördert. Das Vermögen darf deswegen bestimmte Grenzwerte nicht übersteigen. Diese sind die anteiligen, im Verhältnis zwischen der Gesamtwohnfläche aller Wohnungen zur Wohnfläche der jeweiligen Wohnung bezogene Grundstückswerte.

Der **Grundstückswert** ergibt sich aus der Vervielfältigung der Grundstücksgröße mit dem zum Zeitpunkt der Antragstellung durch die Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses LRA München vom 01.01.2022 festgelegten Bodenwert.

Vermögensgrenzwerte (kaufmännisch gerundet):

Grundstücksfläche Grundstück Flst. 53/5 Gemarkung Brunnthal:	1903m ²
Festgelegter Bodenwert:	1.400 €/m ²
Daraus sich ergebender Grundstückswert:	2.664.200 €.
Summe der Wohnflächen (s.u.):	738,75 m ² .
Daraus sich ergebender Vervielfältiger:	3606,36 €.

Wohnung Nr.	Zimmer	Wohnfläche (m²)	Vermögensgrenzwert (€)
01 EG	3	81,5	293.918,34
02 EG	2	53,09	191.462,65
03 EG	2	58,94	212.559,86
04 EG	4	90,375	325.924,76
05 1. OG	3	80,71	291.069,32
06 1. OG	2	49,33	177.902,74
07 1.OG	2	58,02	209.241
08 1.OG	4	99,36	358.327,93
09 DG	3	72,82	262.615,14
10 DG	4	94,60	341.161,66

Bei der Bewertung des Vermögens werden der/die Antragsteller/in (im Folgenden nur „der Antragsteller“) und seine Haushaltsangehörigen berücksichtigt.

Haushaltsangehörige sind dabei

- a) der Antragsteller
- b) der Ehegatte
- c) der Lebenspartner
- d) der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie deren Verwandte in gerader Linie (insbes. Kinder) und zweiten Grades in der Seitenlinie, Schwägernte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen (vgl. Art. 4 Abs. 1 BayWoFG).

Unter den Begriff „Vermögen“ fallen insbesondere Sparguthaben, Bausparverträge, Lebensversicherungen (aktuelle Ablösesumme), Fondsbeteiligungen, Immobilienbesitz, Nießbrauch, besondere Wertgegenstände.

Schulden werden vermögensmindernd angesetzt.



2. Einkommen

Antragsteller und deren Haushaltsangehörige (s.u.), die über ausreichendes Einkommen verfügen, um sich am freien Grundstücks- oder Wohnungsmarkt angemessenen Wohnraum zu schaffen, werden nicht gefördert. Das Einkommen darf deswegen bestimmte Grenzwerte nicht übersteigen.

Es sind folgende Einkommensgrenzen zu beachten:

	Brutto (€)/Jahr
1-Personenhaushalt	57.960
2-Personenhaushalt	89.180
jeder weitere Haushaltsangehörige	21.280
soweit es sich hierbei um ein Kind handelt bzw. erwartet wird, zusätzlich	6.300
2-Personenhaushalt (1 Kind)	94.080
3-Personenhaushalt (1 Kind)	116.900
4-Personenhaushalt (2 Kinder)	144.760

Das **Einkommen** bemisst sich grundsätzlich nach dem Gesamtbetrag der Einkünfte (§ 2 Abs. 3 EStG) entsprechend der Einkommensteuererklärung. Sofern diese nicht vorhanden ist, wird auf vergleichbare Daten zurückgegriffen. Klargestellt wird, dass zum Einkommen auch, tatsächliche und/oder fiktiv anzusetzende, Einnahmen aus Vermietung/Verpachtung zählen.

Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide nachgewiesen werden.

Herangezogen wird jeweils der Durchschnittswert der letzten drei aktuellen Einkommensteuerbescheide oder der vergleichbaren Nachweise. Hierzu zählen auch die Jahre, in denen es kein Einkommen gab (z.B. schulische Ausbildung).

Bei der Bewertung des Einkommens werden der/die Antragsteller/in (im Folgenden nur „der Antragsteller“) und seine Haushaltsangehörigen berücksichtigt.

Für die Definition „**Haushaltsangehörige**“ gilt die Definition unter B.1.

3. Erstbewerbung

Antragsteller und deren Haushaltsangehörige (vgl. Definition bei B.1), die bereits innerhalb der einzelnen Förderungsmöglichkeiten (vgl. A.) gefördert wurden, werden im selben Modell nicht noch einmal gefördert. Dies gilt für das Mietmodell nur im Hinblick auf die Wohnungsart (z.B. 2-Zimmer-Wohnung, 3-Zimmer-Wohnung).



4. Belegungsanforderungen

Die Berechtigung für die Antragstellung ist an folgende Belegungsvoraussetzungen geknüpft.
Die Maximalbelegung dient der Gewährleistung von angemessenen Wohnverhältnissen.

Wohnungsart	Belegung mit	
2-Zimmer-Wohnung	min. 1 Person	max. 2 Personen
3-Zimmer-Wohnung	min. 2 Personen	max. 4 Personen
4-Zimmer-Wohnung	min. 4 Personen	max. 6 Personen

5. Antragsvollständigkeit

Folgende Nachweise sind bei der Antragstellung vorzulegen:

5.1 zu B.1:

Vermögensaufstellung inkl. etwaiger Immobilienbesitz

5.2 zu B.2:

jeweils Vorlage der letzten 3 aktuellen Einkommensteuerbescheide bzw. Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide oder sonst. vergleichbarer Nachweise

5.3 Zu C.II.2.1:

z.B. Kindergeldbezug durch Gehaltsnachweis oder Kontoauszug

5.4 zu C.II.2.2, C.II.5:

Bestätigung der betreuten Person, Festlegung der Pflegekasse, sozialmedizinisches Gutachten des MdK, Bescheid über die Feststellung einer Behinderung, Schwerbehindertenausweis

5.5 zu C.II.2.3:

Angabe zur bisherigen Wohnsituation; ggf. Kündigung des Vermieters mit Angabe des Grundes

5.6 zu C.II.3:

Wohnzeiten-Aufstellung bzw. Bestätigung des Arbeitgebers/Gehaltsnachweis

5.7 zu C.II.4:

z.B. Vereinsbestätigung

Die Richtigkeit aller Angaben ist eidesstattlich zu versichern. Bei Falschangaben behält sich die Gemeinde Brunenthal eine Strafanzeige wegen Betrugs und eine Rückabwicklung vor.



C. Zuteilung einer Wohnung

I. Vergabekriterien

1. Die Entscheidung über die Zuteilung einer Wohnung trifft der Hauptausschuss in nichtöffentlicher Sitzung anhand des nachfolgenden Punktesystems (Ziff. II).
Die Gemeinde behält sich vor, nicht alle Wohnungen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung zu vergeben.
2. Als Stichtag für die Bewertung zählt immer der Tag der Vergabe durch den Gemeinderat.
3. Die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge der erreichten Punkte.
4. Bei Punktegleichheit entscheidet
 - 4.1 ob die Bewerber bereits Mieter einer angemessenen Wohnung sind. Bewerber, die diesen Punkt nicht erfüllen, bekommen den Vorzug.
 - 4.2 die Zahl der haushaltsangehörigen Kinder.
 - 4.3 die Zahl der Haushaltsangehörigen.
 - 4.4 das Einkommen.
 - 4.5 die tatsächliche Wohn- oder Arbeitszeit in der Gemeinde.
 - 4.6 der Losentscheid
5. Die Gemeinde behält sich vor, in sachlich gerechtfertigten, sozial oder anderen begründeten Ausnahmefällen abweichend zu entscheiden.

II. Punktesystem (entsprechend den Leitlinien)

1. Einkommen:

Zur Bemessung des Einkommens vgl. B.2.

Einkommen:

- bis 50 % des Grenzwerts	25 Punkte
- über 50% bis 60 % des Grenzwerts	20 Punkte
- über 60% bis 70 % des Grenzwerts	15 Punkte
- über 70% bis 80 % des Grenzwerts	10 Punkte
- über 80% bis 90 % des Grenzwerts	5 Punkte
- über 90% bis unter 100% des Grenzwerts	0 Punkte

2. Soziale Kriterien

- 2.1 Zahl der Kinder als Haushaltsangehörige (vgl. § 18 WoFG; Art. 4 Abs. 1 BayWoFG) bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres

1 Kind	10 Punkte
2 Kinder	20 Punkte
3 Kinder	30 Punkte
4 Kinder	40 Punkte
Mehr als 4 Kinder	50 Punkte
- 2.2 Betreuung eines Haushaltsangehörigen (vgl. § 18 WoFG, Art. 4 Abs. 1 BayWoFG), besonders mit Behinderung oder Pflegegrad

GdB bis 20 oder Wohngemeinschaft	5 Punkte
GdB über 20 oder Pflegegrad 1	10 Punkte
GdB über 40 oder Pflegegrad 2	15 Punkte
GdB über 60 oder Pflegegrad 3	20 Punkte
GdB über 80 oder Pflegegrad 4 und höher	25 Punkte
- 2.3 Angemessene Wohnung
 - Aktuell nicht vorhanden oder



- in absehbarer Zeit infolge unverschuldeter Kündigung durch den Vermieter nicht mehr vorhanden oder
- Barrierefreiheit erforderlich oder
- seniorengerecht erforderlich:

30 Punkte

Der Begriff „angemessen“ bezieht sich dabei im Hinblick auf die Wohnungsgröße (Wohnfläche) auf folgende Werte, die in Abhängigkeit zur Anzahl der Personen stehen. Als angemessen gilt:

	Wohnfläche (m²)
bei einem Einpersonenhaushalt	min. 40
bei einem Zweipersonenhaushalt	min. 60
bei allen anderen	zuzügl. 15 m ² für jede weitere Person, wobei min. 2 Räume allein zu Schlafzwecken zur Verfügung stehen müssen (Kinderzimmer zählt als Schlafräum)

Bei der Bestimmung der Größe wird sich an die Bestimmungen nach dem SGB II und SGB XII angelehnt.

Unter „seniorengerecht“ werden u.a. gesundheitliche Einschränkungen wie Geh-, Seh- und Gleichgewichtsstörungen definiert. Diese sind vom Facharzt bzw. Versorgungsamt zu bestätigen.

3. Hauptwohnsitz oder Arbeitsstelle in der Gemeinde (Haupttätigkeit)

Berücksichtigt werden der Antragsteller und die Haushaltsangehörigen (vgl. B.1). Gezählt wird bei mehreren in Frage kommenden Personen nur der höchste Wert.

Bis 1 Jahr	10 Punkte
Bis 2 Jahre	20 Punkte
Bis 3 Jahre	30 Punkte
Bis 4 Jahre	40 Punkte
Ab 5 Jahre	50 Punkte

Hauptwohnsitze in der Gemeinde in den zurückliegenden 10 Jahren werden an-/hinzurechnet. Es werden höchstens 5 Jahre berücksichtigt.

4. Ehrenamt in der Gemeinde Brunenthal

Die Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit in der Gemeinde Brunenthal muss mindestens seit einem Jahr stattfinden.

Berücksichtigt werden der Antragsteller und die Haushaltsangehörigen (vgl. B.1).

Gezählt wird jeweils bei Nr. 4.1 und 4.2 bei mehreren in Frage kommenden Personen nur der höchste Wert. Die Punkte 4.1 und 4.2 können nur bei einer Person zusammengezählt werden. Im Fall A.1.2 (Wohnungsmodell) wird jeder Baupartner für sich betrachtet. Für das Gesamtergebnis der Baupartnerschaft wird die Summe gebildet.

4.1 Ehrenamtliche Tätigkeit 15 Punkte

(z.B. Feuerwehr, Sportwart, Platzwart, Trainer, Übungsleiter o.ä.)

Erfolgt auch eine Bepunktung bei Nr. 5, erfolgt nur eine einmalige Berücksichtigung mit dem höheren Wert.

4.2 Leitende Funktion im Ehrenamt (Mitglied der Vorstandschaft) 15 Punkte

Vorstandschaft: 1. Vorstand, 2. Vorstand, 3. Vorstand, Kassier, Schriftführer, Stellvertreter, Abteilungsleiter, Jugendleiter, Gruppenführer, Zugführer



5. Betreuung/Pflege von Brunenthaler Bürgern, besonders mit Behinderung oder Pflegegrad, wodurch erreicht wird, dass diese in der Gemeinde bleiben können

Die Ausübung der Tätigkeit in der Gemeinde Brunenthal muss mindestens seit einem Jahr stattfinden.

Berücksichtigt werden der Antragsteller und die Haushaltsangehörigen (vgl. B.1).

Gezählt wird bei mehreren in Frage kommenden Personen nur der höchste Wert.

Im Fall A.1.2 (Wohnungsmodell) wird jeder Baupartner für sich betrachtet. Für das Gesamtergebnis der Baupartnerschaft wird die Summe gebildet.

Erfolgt auch eine Bepunktung bei Nr. 4.1, erfolgt nur eine einmalige Berücksichtigung mit dem höheren Wert.

GdB bis 20 oder regelmäßige einfache Hausbesuche	5 Punkte
GdB über 20 oder bis Pflegegrad 2	10 Punkte
GdB über 40 oder bis Pflegegrad 5	20 Punkte

Zur Erfüllung der Voraussetzung „regelmäßige einfache Hausbesuche“ muss mindestens einmal im Monat bei der Bewältigung des Haushaltes geholfen werden.

Gemeinde Brunenthal, 24.09.2024

Stefan Kern
Erster Bürgermeister