



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter		
Fachbereich 52 - Soziales, Renten, Stiftungszuschüsse, Senioren, Ferienprogramm	Frau Heckl		
Az.:			
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	22.02.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 25.01.2022: Kriterien für die Schaffung und Vergabe von Wohnraum in Gauting			
Anlagen:			
Antrag_ Bezahlbarer Wohnraum			

Sachverhalt:

Auf den beigegeführten Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird verwiesen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Gemeinde Gauting hat laut nachfolgender Aufstellung folgende Belegungs- bzw. Vorschlagsrechte bei Vermietung einer Wohnung.

Es ist hier jedoch zu unterscheiden, ob es sich um bindungsfreie Wohnungen oder Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein handelt. Das Belegungs- bzw. Vorschlagsrecht wird grundsätzlich bei den jeweiligen Organisationen voll ausgeschöpft. Lediglich bei dem Vorschlagsrecht in dem Neubau Karls wurden zwei mietpreisgebundene Wohnungen dem Vorhabenträger zur Vermietung zurückgegeben, da sich keine weiteren Interessenten gemeldet haben. Im Durchführungsvertrag (§ 2 Abs. 4 bb)) ist klar geregelt, dass wenn keine Einigung zustande kommt, hat der Vorhabenträger die Möglichkeit zur einmaligen freien Vergabe.

Grundsätzlich kann die Gemeinde Gauting keinem Investor Vorgaben bei der Wohnungsbauplanung machen sofern dies nicht vertraglich geregelt werden kann.

Ein Großteil der Wohnungen, für die der Gemeinde ein Belegungs- bzw. Vorschlagsrecht zustehen, obliegen dem Wohnungsbauförderungsgesetzes (z.B. Einkommensorientierte Förderung - EOF). Hier sind die Kriterien für die jeweiligen Wohnungen genau definiert, wie Einkommensstufe, Vergabekriterium (Ältere Menschen, Schwerbehinderung, Familien). Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Einkommensstufe. Die Gemeinde Gauting hat ein Belegungsrecht für bindungsfreie Wohnungen (d.h. die Wohnungen sind mittlerweile aus der Bindung oder freifinanzierte Wohnungen) beim Verband Wohnen im Kreis Starnberg sowie für drei mietpreisgebundene Mietwohnungen im Karls (Vergabekriterium geregelt im Durchführungsvertrag).

Bei einer Vergabe für eine Wohnung, für die der Gemeinde ein Belegungs- bzw. Vorschlagsrecht zusteht, werden mehrere Faktoren berücksichtigt: Dringlichkeit der Wohnungssuche, aktuelle Wohnungssituation, Lage der Wohnung (z.B. Erdgeschoss, Ortsteil) und bei gleichlautenden Fällen wie lange jemand wohnungssuchend ist.

Aufstellung Vorschlags- und Belegungsrecht der Gemeinde Gauting:

**Verband Wohnen im Kreis Starnberg
diverse Wohnanlagen im Gemeindegebiet Gauting**

- Belegungsrecht für bindungsfreie Wohnungen
- Öffentlich-geförderte Wohnung der Einkommensstufe I
Die Gemeinde Gauting setzt die Rangfolge der vom Landratsamt Starnberg für diese Wohnung benannten Personen fest.
- Öffentlich-geförderte Wohnungen der Einkommensstufe II und III
und für Wohnungen, für die ein gültiger Wohnberechtigungsschein (z.B. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen) vorhanden sein muss
Das Belegungsrecht obliegt der Gemeinde Gauting. Jedoch können nur Personen mit einem entsprechenden Wohnberechtigungsscheins benannt werden.

**Katholisches Siedlungswerk
Wohnanlage Schulstraße**

- Öffentlich-geförderte Wohnungen
Die Gemeinde Gauting setzt die Rangfolge der vom Landratsamt Starnberg für diese Wohnung benannten Personen fest.

**Wohnungsgenossenschaft Fünfseenland
Wohnanlage Maria-Eich-Str. 2 und 4 und Engertstraße 6 A, Stockdorf**

- Aktuell in der Bauphase, bezugsfertig Mitte 2022
Vorschlagsrecht für 13 Mietwohnungen in der Einkommensstufe II und III

**Oberland Grundstücksgesellschaft
Wohnanlage Haus Oberland, Stockdorf**

- Vorschlagsrecht für 6 Mietwohnungen (2 Wohnungen in der Einkommensstufe I und 4 Wohnungen in der Einkommensstufe II)

**Sontowski
Wohnanlage Karls, Gauting**

- Belegungsrecht für 3 Wohnungen (jeweils eine 2-, 2,5- und 3-Zimmer-Wohnung)
Laut Durchführungsvertrag ist der Personenkreis der Berechtigten nach folgenden Kriterien zu bestimmen:
 - a) Familien mit mindestens einem, zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses minderjährigen Kind, das im Haushalt lebt, sowie alleinerziehende Personen mit mindestens einem minderjährigen Kind, das im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses im Haushalt lebt.
 - b) Das Haushaltseinkommen überschreitet die Einkommensgrenze gemäß Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) in der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags jeweils geltenden Fassung nicht mehr als 60 Prozent.Aufgrund des Durchführungsvertrages und der darin enthaltenen Kriterien wurde eine Vergaberichtlinie vom Gemeinderat am 16.03.2021 für diese drei Wohnungen beschlossen.

Beschlussvorschlag gem. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0334.

2. Der Gemeinderat beschließt:

Zielgruppen

Für die Zielgruppe von Normalverdienenden, wie z.B. Erzieher*innen, Polizist*innen, Verkäufer*innen, Handwerker*innen und ähnlichen Einkommensbezieher*innen soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Auch Senior*innen sollen in den Blick genommen werden.

Planungskriterien

Werden Wohnungen gebaut, für die die Gemeinde ein Belegungsrecht besitzt, werden diese Wohnungen nach den Kriterien zur Förderung des "Sozialen Wohnungsbaus" geplant und gebaut. Die Zielgruppen werden nach dem aktuellen Bedarf in der Gemeinde festgesetzt und die Wohnungen entsprechend geplant. Da es unterschiedliche Bedürfnisse in unterschiedlichen Lebensphasen gibt, wird die Planung daran orientiert.

Vergabekriterien

Es sollen Kriterien für die Bezahlbarkeit der Wohnungen festgesetzt werden. Die Mietkosten (warm) dürfen nur bis zu einem Drittel des Nettoeinkommens betragen.

Außerdem könnte ein Faktor eingeführt werden, der sich nach der Anzahl der Personen in einem Haushalt richtet, der das Zusammenleben mehrerer Personen begünstigt und die Kosten für größere Wohnungen begrenzt.

Vergabeverfahren

a) Kriterien für die Belegung dieser Wohnungen dürfen keinesfalls zum Verlust des Vergaberechts führen, sondern stets die bestmögliche Vergabe sicherstellen. Vergeben werden Wohnungen an Kandidat*innen mit der höchsten, aber nicht zwingend vollständigen Übereinstimmung mit den Vergabekriterien.

b) Vor der Ausschreibung einer Wohnung, für die der Gemeinde ein Belegungsrecht zusteht, und der Suche nach geeigneten Mietern erfolgt eine Besichtigung der in Frage kommenden Wohnungen durch Mitglieder des Gemeinderats und Zuständigen der Verwaltung, um die Zielgruppe einschätzen zu können.

c) Die Ausschreibung der Wohnungen soll sich direkt, umfassend und in entsprechender Reichweite an die Zielgruppen wenden.

d) Werden keine passenden Interessenten gefunden, wird der Gemeinderat umgehend informiert, sodass die Suche noch korrigiert werden kann.

Die Verwaltung wird um einen zukunftsweisenden Vorschlag gebeten, Planungs-, Vergabe- und Verfahrenskriterien für bezahlbaren Wohnraum in Gauting zu entwickeln.

Gauting, 10.02.2022

Unterschrift