

Dachauer Modell zur Wohnraumförderung **Otto-Kohlhofer-Weg**

-

Richtlinien für die Erwerberauswahl

Vorbemerkungen

Mit dem Dachauer Modell zur Wohnraumförderung Otto-Kohlhofer-Weg sollen stabile und sozial gemischte Bevölkerungsstrukturen im Stadtgebiet ermöglicht werden. Daher entscheidet die Stadt im Hinblick auf eine stabile und sozial gemischte Bevölkerungsstruktur über die jeweils benötigte bzw. umzusetzende Wohnungsverteilung und deren Förderung. Die Stadt Dachau verfolgt mit dem Dachauer Modell zur Wohnraumförderung das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne das Dachauer Modell wäre ein Teil der in der Stadt verwurzelten Bevölkerung nicht in der Lage, eine neue Eigentumswohnung im Erbbaurecht zu erwerben und zu finanzieren. Das Dachauer Modell dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3, und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf das Fördermodell angewiesen, um auch zukünftig in der Stadt Dachau bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Im Vertrag von Lissabon werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben.

Der Stadtrat der Stadt Dachau hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für weniger und durchschnittlich begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), neue Wohnungen nach dem Dachauer Modell am Otto-Kohlhofer-Weg zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben. Die Richtlinien orientieren sich streng am Leitlinienkompromiss, der im Frühjahr 2017 zwischen der Kommission der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland ausgehandelt wurde und sie werden künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die Stadt legt bei der Ausschreibung der Wohnungen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages.

Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die antragstellende Person abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben der antragstellenden Person einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

I. Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 90.000 € zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 7.000 € im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragsstellung nicht überschritten worden sein. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragsstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller künftigen Bewohner abgestellt.

Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 45.000 € (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden. Bei Selbstständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

- b) Die antragstellende Person darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine angemessene Wohnung für die antragstellende Person und dessen Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) ermöglichen sowie Rechte, die durch ein Nießbrauchsrecht zugunsten Dritter belastet sind. Der antragstellenden Person werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) sowie aller künftigen Bewohner zugerechnet.
- c) Das Vermögen darf insgesamt 40 % des für die Wohnung im Erbbaurecht aufgerufenen Preises zum Stichtag nicht übersteigen, wobei auf das gemeinsame Vermögen von Eheleuten bzw. Lebenspartnern sowie aller künftigen Bewohner abgestellt wird. Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Hoheitsgebiets der Stadt), Wertpapiere, Bankguthaben, Bargeld, Kunstgegenstände und vergleichbare Wertgegenstände. Das Vermögen ist mit dem Zeitwert zu beurteilen. Die antragstellende Person muss über die vorgenannten Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern.
- d) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Erwerbs der Wohnung im Erbbaurecht mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

II. Punktekatalog – Reihung

Die Auswahl und Reihenfolge der Bewerber erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl ein Vorrecht hat.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl dient als Grundlage für einen gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmten Verwaltungsvollzug. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb einer Immobilie im Erbbaurecht von der Stadt kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktekatalog:

1.1 Familienverhältnisse

je haushaltsangehöriges Kind 20 Punkte

plus 1 Punkt je Lebensjahr Differenz zu 18

(Formel: je Kind: 20 Punkte plus 18 minus Alter des Kindes = Punktezahl je Kind)

(maximal zusammen 100 Punkte)

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

1.2 Behinderung oder Pflegegrad eines Antragsstellers oder eines zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds (durch offizielle Bescheinigung nachzuweisen)

Behinderungsgrad über 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 10 Punkte

Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4 oder 5 20 Punkte

(maximal zusammen 40 Punkte)

1.3 Einkommen

Paare und Familien

bis 60.000 Euro 40 Punkte

bis 70.000 Euro 20 Punkte

bis 80.000 Euro 10 Punkte

bis 90.000 Euro 5 Punkte

Alleinstehend

bis 30.000 Euro 40 Punkte

bis 35.000 Euro 20 Punkte

bis 40.000 Euro 10 Punkte

bis 45.000 Euro 5 Punkte

1.4 Ortsansässigkeit

Hauptwohnsitz (lt. Einwohnermeldedaten) in Dachau (auch frühere Zeiträume)
- für die antragstellende Person je volles Jahr 26 Punkte (max. 5 Jahre)
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 26 Punkte (max. 5 Jahre)
(maximal zusammen 130 Punkte)

Hauptberuf in Dachau
- für die antragstellende Person je volles Jahr 8 Punkte (max. 5 Jahre)
- seinen Ehe- bzw. Lebensgemeinschaftspartner je volles Jahr 8 Punkte (max. 5 Jahre)
(maximal zusammen 40 Punkte)

2. Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

2.1 die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist,

2.2 das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,

2.3 der im Losverfahren zum Zuge kommt.

Maximalwerte

Merkmal	Punkte
1.1 Kinder	100
1.2 Pflege/Behinderung	40
1.3 Einkommen	40
1.4 Wohnsitz	130
1.4 Berufstätigkeit	40
Summe	350

Bei 350 (100%) möglichen Gesamtpunkten, ist der Ortsbezug (Wohnsitz und Berufstätigkeit in Dachau) mit 170 Punkten (48,57%) beinhaltet.