



Soziale Wohnraumförderung der Gemeinde Brunnthal - Hausmodell und Wohnungsmodell -

Inhaltsübersicht

A. Allgemeine Vorbemerkung	S. 1
B. Zulässigkeitsvoraussetzungen	S. 3
C. Zuteilung eines Grundstücks (Punktesystem)	S. 7
D. Berechnung der Förderung	S. 9

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 Kindern, Senioren, Rentnern, jungen Menschen und Personen mit Inklusion, gesellschaftlich und sozial örtlich engagierten Menschen,
- 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 durch die Gemeinde 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. § 1 Wohnraumförderungsgesetz-WoFG; 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 und sozial sowie gesellschaftlich ehrenamtlich engagierte 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 WoFG 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 und/oder in Erbbaurecht (vgl. § 4 Abs. 1 WoFG).

2. Vermietung von Wohnungen (Mietmodell).

Diese Richtlinien regeln die Modelle nach Nr. 1 (Hausmodell, Wohnungsmodell).

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Förderanträge ergeben sich aus Teil B, die Vergabekriterien aus Teil C und die Berechnung der Förderung aus Teil D.

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



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 wie folgt:

1.1 Im Fall A.1.1 (Hausmodell):
Der Grundstückswert.

1.2 Im Fall A.1.2 (Wohnungsmodell):
Für jeden Baupartner jeweils die anteilige Hälfte des Grundstückswerts.
Sofern ein Baupartner den Grenzwert überschreitet, führt dies aufgrund der Antragsgemeinschaft auch für den anderen Baupartner zur Unzulässigkeit.

Der **Grundstückswert** ergibt sich aus der Vervielfältigung der jeweiligen Grundstücksgröße mit dem zum Zeitpunkt der Antragstellung durch den Gemeinderat festgelegten Bodenwert für die Gemeinde (derzeit 1.000.- €).

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 und
- 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. § 18 Abs. 2 WoFG; 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.

Tatsächlich verwertbar ist dabei Vermögen, auf das unmittelbar Zugriff genommen und mit dem unmittelbar Einnahmen geschaffen werden können.

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. Diese sind wie folgt:

Für 1 berücksichtigungsfähige Person: 51.000,00 € brutto pro Jahr.

Bei mehreren zu berücksichtigenden Personen dürfen die addierten Einkommen das entsprechende Vielfache des o.g. Werts nicht übersteigen (2: 102.000,00 € brutto; 3: 153.000 € brutto; usw.).

Zu o.g. Werten wird ein Freibetrag in Höhe von 7.000,00 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzugerechnet.



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 (z.B. bei möglicher Vermietung aber absichtlichem Leerstand) 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 fünf aktuellen Einkommensteuerbescheide oder der vergleichbaren Nachweise (z.B. Bescheinigungen des Arbeitgebers). Hierzu zählen auch die Jahre, in denen es kein Einkommen gab (z.B. schulische Ausbildung). Der höchste und der niedrigste Wert werden für die Durchschnittsbildung gestrichen.

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.

Im Fall A.1.2 (Wohnungsmodell) wird jeder Baupartner für sich betrachtet.

Sofern ein Baupartner den Grenzwert überschreitet, führt dies aufgrund der Antragsgemeinschaft auch für den anderen Baupartner zur Unzulässigkeit.

3. Finanzierungsnachweis

Nachweise über ausreichende Mittel und/oder eine Finanzierungsbestätigung eines in Deutschland zugelassenen oder notifizierten Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts.

4. 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.

5. Belegungsanforderungen

Die Berechtigung für die Antragstellung innerhalb der einzelnen Modelle ist an Belegungsvoraussetzungen geknüpft. Diese sind wie folgt:

Im Fall A.1.1 (Hausmodell):

Zulässig nur für Familien, die aus min. 3 Haushaltsangehörigen (vgl. Definition bei B.1) bestehen.

6. Antragsvollständigkeit

Folgende Nachweise sind bei der Antragstellung vorzulegen:

6.1 zu B.1:

Vermögensaufstellung inkl. etwaiger Immobilienbesitz

6.2 zu B.2:

jeweils Vorlage der letzten 5 aktuellen Einkommensteuerbescheide bzw. Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide oder sonst. vergleichbarer Nachweise

6.3 zu B.3:

Finanzierungsbestätigung; Aufstellung über Eigenmittel

6.4 Zu C.II.2.1:

z.B. Kindergeldbezug durch Gehaltsnachweis oder Kontoauszug



6.5 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

6.6 zu C.II.2.3:

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

6.7 zu C.II.3:

Wohnzeiten-Aufstellung bzw. Bestätigung des Arbeitgebers/Gehaltsnachweis

6.8 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 eines Grundstücks

I. Vergabekriterien

1. Die Entscheidung über die Zuteilung eines Grundstücks trifft der Hauptausschuss in nichtöffentlicher Sitzung anhand des nachfolgenden Punktesystems (Ziff. II).
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.
Im Fall A.1.2 (Wohnungsmodell) wird jeder Baupartner für sich betrachtet. Für das Gesamtergebnis der Baupartnerschaft wird die Summe gebildet.
4. Bei Punktegleichheit entscheidet
 - 4.1 ob die Bewerber bereits über eine angemessene Wohnung verfügen. 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

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

2. Soziale Kriterien

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

- 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 Schlafraum)

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.

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

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.



D. Berechnung der Förderung

Voraussetzung ist die Erfüllung der Voraussetzungen nach Teil B und eine erfolgreiche Zuteilung nach Teil C. Für die Berechnung der Förderung gelten andere Grenzwerte.

I. Berechnung des Verkaufspreises

1. Ermittlung des Nachlasses beim Vermögen
 - 1.1 Basis (100%) für die Nachlassberechnung ist der Fördergrenzwert „Vermögen“ (B.1).
 - 1.2 Der Fördergrenzwert „Vermögen“ beträgt 80% des jeweiligen Grundstückswerts (vgl. B.1).
 - 1.3 Der Teilnachlass „Vermögen“ ist die prozentuale Unterschreitung des Fördergrenzwerts „Vermögen“ zum tatsächlichem Vermögen. Maximal beträgt er 60%.
2. Ermittlung des Nachlasses beim Einkommen
 - 2.1 Basis (100%) für die Nachlassberechnung ist der Fördergrenzwert „Einkommen“ (B.2).
 - 2.1 Der Fördergrenzwert „Einkommen“ ist 80% des Paargrenzwerts (derzeit 102.000 €; vgl. B.2) zzgl. etwaiger Kinderfreibeträge (7.000,00 € je unterhaltspflichtigem Kind€; vgl. B.2).
 - 2.2 Der Teilnachlass „Einkommen“ ist die prozentuale Unterschreitung des Fördergrenzwerts „Einkommen“ zum tatsächlichem Einkommen. Maximal beträgt er 60%.
3. Der Gesamtnachlass auf den von der Gemeinde festgelegten Bodenwert ist der Durchschnitt aus dem Teilnachlass Vermögen und dem Teilnachlass Einkommen.
4. Ergebnisse werden auf volle Einer gerundet, wobei ab 5 auf- und darunter abgerundet wird (kaufmännisches Runden).

Beispiel:

a) Teilnachlass Vermögen:

Grundstücksgröße:	350 m ²
Festgesetzter Bodenwert:	1.000 €/m ²
Grundstückswert:	350 m ² x 1.000 €/m ² = 350.000 €
Fördergrenzwert Vermögen:	80% des Grundstückswerts = 280.000 €
Tatsächliches Vermögen:	50.000 € (= 50.000 x 100 / 280.000 = 18% des Fördergrenzwertes)
Unterschreitung des Fördergrenzwerts Vermögen:	82%
Aber: Deckelung auf:	<u>60%</u>

b) Teilnachlass Einkommen

Familie, 2 Kinder, gemeinsames Einkommen 76.300 € (Mechatroniker und Verwaltungsangestellte)

Paargrenzwert:	102.000 € + (2x 7.000 €) = 116.000 €
Fördergrenzwert Einkommen:	80% des Paargrenzwerts = 92.800 €
Unterschreitung des Fördergrenzwerts Einkommen:	<u>18%</u> (100 – (76.300 x 100 / 92.800))

c) Gesamtnachlass

(Teilnachlass Vermögen + Teilnachlass Einkommen) / 2 = (60% + 18%) / 2 = 39%.



d) Verkaufspreis

festgelegter Bodenwert x $[(100 - 39) / 100] = 1.000 \text{ €/m}^2 \times 0,61 = 610 \text{ €/m}^2 = 213.500 \text{ €}$.

II. Berechnung des Erbbauzinses

1. Der Erbbauzinssatz ohne Ermäßigung beträgt 6% auf Basis des von der Gemeinde festgelegten Bodenwerts.
2. Der Erbbauzinssatz im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung beträgt 3,6% auf Basis des Verkaufspreises für das Grundstück (vgl. D.I).
3. Je vorhandenem Kind wird eine zusätzliche Ermäßigung von 0,4% gewährt.
4. Der geringstmögliche Erbbauzinssatz beträgt 2%.
5. Solange der individuell errechnete Erbbauzinssatz über einem Vergleichszinssatz liegt, der von der Gemeinde in regelmäßigen Abständen festgelegt wird und der sich an den Bauzinssätzen orientiert, wird der Vergleichszinssatz angewandt (derzeit 1,5%). Liegt der Vergleichszinssatz über dem individuellen Erbbauzinssatz, greift der individuelle Erbbauzinssatz.
6. Ergebnisse werden auf volle Hundertstel gerundet, wobei ab 5 auf- und darunter abgerundet wird (kaufmännisches Runden).

Beispiel:

Familie wie oben in D.I

Erbbauzins (Jahr): 3,6%

Kinderermäßigung (Jahr): $2 \times 0,4\% = 0,8\%$

Maßgeblicher Erbbauzins (Jahr): $3,6\% - 0,8\% = 2,8\%$

Aber: festgelegter Vergleichszinssatz: 1,5%

Erbbauzins: $213.500 \text{ €} \times 1,5\% = 3.202,50 \text{ €/Jahr} = 266,88 \text{ €/Monat}$.

III. Bindefrist

Die Bindefrist ist abhängig von der Höhe des Nachlasses.

Sie beträgt:

Nachlass	Bindungsdauer
über 50%	25 Jahre
Über 30% bis einschließlich 50%	20 Jahre
Bis 30%	15 Jahre

Beispiel

Vgl. D.I: Gesamtnachlass 39%, damit Bindefrist 20 Jahre.

Gemeinde Brunenthal, 10.12.2020

Stefan Kern
Erster Bürgermeister