

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/006/2021**

Referat:	Baureferat	Datum:	12.05.2021
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Marktgemeinderat Wendelstein	20.05.2021	öffentlich

### **2. Aktualisierung der Richtlinie für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet Nr. 13 Großschwarzenlohe im Rahmen eines Sozialmodells**

#### **Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 28.01.2021 hat der Marktgemeinderat die Aktualisierung der Richtlinie für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Baugebiet Nr. 13 Großschwarzenlohe vom 23.05.2019 beschlossen.

U. a. wurde aufgrund der Zahlen der „Statistik kommunal 2019 – Markt Wendelstein 09 576151“ unter den sog. Zugangskriterien auch eine Anhebung der Einkommensobergrenzen von ursprünglich 43.100 Euro auf 46.000 Euro je Bewerber beschlossen (siehe Ziff. 2.2 der Neufassung). Entsprechend wurde auch unter 3.2.2 der Auswahlkriterien die Punktevergabe nach der Höhe der Einkünfte angepasst. Die Anpassungen erfolgten auf Grundlage der im Jahr 2017 von der EU-Kommission, Bundesregierung und Bayern erarbeiteten Leitlinien.

Die Höhe der Einkünfte beurteilt sich dabei an dem in den Einkommensteuerbescheiden ausgewiesenen „Gesamtbetrag der Einkünfte“. Um das Vergabeverfahren möglichst ohne Verzögerungen durchführen zu können, hat sich der Marktgemeinderat zur Ermittlung des maßgeblichen Einkommens für den Veranlagungszeitraum 2019 entschieden.

Mit Datum vom 12.05.2021 wurde dem Markt Wendelstein ein Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau- und Verkehr bzgl. der „Leitlinien Einheimischenmodell – Anwendungshinweis zur Einkommensobergrenze“ vorgelegt.

Nach einer erneuten Abstimmung mit dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat hat die Europäische Kommission ihr Einverständnis mit der Verwendung des vom Statistischen Bundesamt geführten Indikators „Bruttojahresverdienst von im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich Beschäftigten“ zur Anpassung der nach den Leitlinien von 2017 bestehenden Einkommensobergrenze für die Anwendung des Einheimischenmodells erklärt. Für das Jahr 2019 betrug dieser Wert 52.803 Euro und ist damit deutlich höher als der in der Richtlinie enthaltene Wert von 46.000 Euro je Bewerber.

In zahlreichen bislang mit möglichen Bewerbern geführten Gesprächen wurde von diesen immer wieder zum Ausdruck gebracht, dass eine Bewerbung wegen der aus ihrer Sicht zu niedrigen Einkommensgrenze gar nicht erst möglich sei bzw. ein Kauf aufgrund des geringen Einkommens nicht finanziert werden könne.

Die Verwaltung empfiehlt daher, aufgrund der nun eröffneten Möglichkeit die Einkommensobergrenze auf 52.800 je Bewerber zu erhöhen und die Richtlinien unter den Ziffern 2.2 und 3.3.2 anzupassen.

Ziffer 2.2 der Richtlinie sollte folgende Fassung erhalten (Änderungen in roter Farbe):

#### „2.2 Obergrenze Einkünfte

Der Gesamtbetrag der Einkünfte darf **52.800** Euro zzgl. 7.600 Euro für jedes unterhaltspflichtige Kind nicht überschreiten. Bei zwei Bewerbern gilt die Einkünfteobergrenze von **105.600** Euro, Kinderfreibeträge werden nicht doppelt berücksichtigt.

Die Einkünfteobergrenze wird anhand des Einkommensteuerbescheides für das Jahr 2019 ermittelt. Liegt dieser nicht vor oder spiegelt dieser die tatsächlichen Einkommensverhältnisse nicht wider oder ist dieser nicht bestandskräftig, kann ersatzweise auf frühere Bescheid zurückgegriffen werden.“

Ziffer 3.3.2 der Richtlinie sollte folgende Fassung erhalten (Änderungen in roter Farbe):

#### „3.2.2 Einkünfte

Gesamtbetrag der Einkünfte gem. § 2 Abs. 3 EStG

- a) eines Bewerbers bis **45.000** Euro: 10 Punkte
- b) eines Bewerbers bis **50.000** Euro: 5 Punkte
- c) von zwei Bewerbern bis **90.000** Euro: 10 Punkte
- d) von zwei Bewerbern bis **100.000** Euro: 5 Punkte

Pro unterhaltspflichtigem Kind erhöhen sich die Grenzen um 7.600 Euro. Die Einkünfte sind aus dem Durchschnitt der drei Einkommensteuerbescheide zu berechnen, die dem/den Bewerbern vor dem Stichtag bekannt gegeben worden sind.“

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Vergaberichtlinien vom 23.05.2019, zuletzt geändert am 28.01.2021, werden angepasst. Die Ziffern 2.2 und 3.3.2 der Richtlinie erhalten folgende Fassung:

#### „2.2 Obergrenze Einkünfte

Der Gesamtbetrag der Einkünfte darf 52.800 Euro zzgl. 7.600 Euro für jedes unterhaltspflichtige Kind nicht überschreiten. Bei zwei Bewerbern gilt die Einkünfteobergrenze von 105.600 Euro, Kinderfreibeträge werden nicht doppelt berücksichtigt.

Die Einkünfteobergrenze wird anhand des Einkommensteuerbescheides für das Jahr 2019 ermittelt. Liegt dieser nicht vor oder spiegelt dieser die tatsächlichen Einkommensverhältnisse nicht wider oder ist dieser nicht bestandskräftig, kann ersatzweise auf frühere Bescheid zurückgegriffen werden.“

### „3.2.2 Einkünfte

Gesamtbetrag der Einkünfte gem. § 2 Abs. 3 EStG

- a) eines Bewerbers bis 45.000 Euro: 10 Punkte
- b) eines Bewerbers bis 50.000 Euro: 5 Punkte
- c) von zwei Bewerbern bis 90.000 Euro: 10 Punkte
- d) von zwei Bewerbern bis 100.000 Euro: 5 Punkte

Pro unterhaltspflichtigem Kind erhöhen sich die Grenzen um 7.600 Euro. Die Einkünfte sind aus dem Durchschnitt der drei Einkommensteuerbescheide zu berechnen, die dem/den Bewerbern vor dem Stichtag bekannt gegeben worden sind.“

### **Finanzierung:**

./.

### **Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Schreiben BayStM Wohnen, Bau u. Verkehr vom 12.05.2021  
Vergaberichtlinien Fassung 28.01.2021

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister