



Oranienburg, 18. Februar 2021

An den Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung
Herrn Dirk Blettermann

An den Bürgermeister
Herrn Alexander Laesicke

Antrag zur Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung Oranienburg

Bezeichnung des Antrages:

Antrag auf Einführung eines Punkteprogramms zu Vergaberichtlinien für zu belegende Wohnungen der WOBA im günstigen Mietsektor durch die Stadt Oranienburg

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungstermin</u>	<u>Beratungsergebnis</u>		
		+	-	0
Bauausschuss	10.03.2021		
Hauptausschuss	22.03.2021		
Stvv	12.04.2021		

Sachdarstellung:

Die hohen Mietpreise in Berlin, im Landkreis Oberhavel und in der Region Oranienburg stellen für Teile der einheimischen Bevölkerung eine große finanzielle Belastung dar.

Die Stadt Oranienburg kann in der stadteigenen WOBA Belegungsrechte ausüben, womit Oranienburger Bürgerinnen und Bürgern günstigere Wohnungen zur Verfügung gestellt werden sollen.

Beschlussvorschlag:

Für die Belegung für günstigem Wohnraum in Verwaltung der WoBa beschließt die Stadtverordnetenversammlung die nachstehenden Grundsätze. Diese Richtlinien dienen als Anhaltspunkt für eine sachgerechte Vergabe, begründen jedoch keinerlei Rechtsanspruch für den einzelnen Antragsteller.

Tim Zimmermann
-Fraktionsvorsitzender-

Vergaberichtlinien für zu belegende Wohnungen durch die Stadt Oranienburg

1. Ortsansässigkeit

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer seit der Begründung des Erstwohnsitzes in der Stadt Oranienburg bis zum Bewerbungszeitpunkt.

Bewerber mit längerer Ortsansässigkeit sollen bevorzugt werden.

Die Punktevergabe laut Anlage erfolgt gemäß der Ortsansässigkeit, für das erste Jahr gibt es 1 Punkt, für das zweite Jahr entsprechend 2 Punkte, bis zum fünften Jahr mit 5 Punkten, maximal sind 15 Punkte möglich.

Berechtigt sind auch Bewerber, die keinen Erstwohnsitz in der Stadt Oranienburg haben, jedoch während der vergangenen 5 Jahre bis zum Bewerbungszeitpunkt ihren hauptberuflichen Arbeitsplatz in Oranienburg haben.

Dieses Kriterium darf max. 30 % aller Gesamtpunkte betragen.

2. Betreuende Personen und zu betreuende Personen

Bei Vergaben von Wohnungen mit mehreren Zimmern sollen Bewerber, die andere Personen (Kinder, Pflegebedürftige, Behinderte) zu betreuen haben bevorzugt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht mehr Personen als Zimmer vorhanden sind. Bewertet wird zudem das Verhältnis von betreuenden Personen zu den zu betreuenden Personen.

Dieses Kriterium darf max. 30 % aller Gesamtpunkte betragen.

3. Einkommensbewertung

Zur Ermittlung des zu versteuernden Einkommens der im Haushalt des Bewerbers lebenden Person ist der Durchschnitt der letzten drei Jahre maßgebend.

Zur Ermittlung des zu versteuernden Einkommens sind grundsätzlich entsprechende Bescheide des Finanzamtes für das der Zuteilung vorausgegangene Kalenderjahr und aktuelle Gehalts- und Einkommensnachweise vorzulegen.

Sollte in den maßgeblichen Jahren kein Steuerbescheid ergangen sein, so hat der Bewerber die Berechnung des zu versteuernden Einkommens durch einen Steuerberater erstellen zu lassen.

Die Einkommensgrenzen werden gemäß § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) bzw. Abschnitt 4 (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz - BbgWoFG) bei der Punktevergabe bewertet. Die Punktezahl ist abhängig von Grad einer möglichen Überschreitung der Einkommensgrenzen. Die Berechnungsgrundlage ist im Anhang dargestellt.

Dieses Kriterium darf max. 30 % aller Gesamtpunkte betragen.

4. Wohnraumtausch

Bewerber/innen, die im Falle eines Umzugs eine größere oder kleinere Wohnung der Stadt Oranienburg freimachen, können vorrangig berücksichtigt werden. Bei einem Wohnraumtausch in eine kleinere Wohnung werden für die Differenz an Zimmern je Zimmer 5 Punkte gewertet.

Dieses Kriterium darf max. 10 % aller Gesamtpunkte betragen.

5. Ehrenamtskarte

Inhaber der Ehrenamtskarte Berlin-Brandenburg werden bei im Übrigen gleichwertigen Voraussetzungen bevorzugt.

Dieses Kriterium darf max. 10 % aller Gesamtpunkte betragen.

6. Gemeindliche Beschäftigte und Beschäftigte sozialer Einrichtungen

Unabhängig vom Punktesystem behält sich die Stadt Oranienburg vor, bei dringendem Wohnraumbedarf von eigenen Beschäftigten und Beschäftigten sozialer Einrichtungen eine insbesondere an das Arbeitsverhältnis gekoppelte, angemessene Wohnung dem Beschäftigten oder der Einrichtung mit Nutzung als Werkmietwohnung zu überlassen.

7. Wohneigentum

Der/die Bewerber/in und deren/dessen Partner/in dürfen über kein geeignetes Wohneigentum, baureifes Grundstück, Nießbrauchrecht oder Wohneigentum von Dritten oder insoweit vergleichbares Vermögen verfügen.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Eltern oder Kinder des/der Bewerbers/in kein über den Eigenbedarf hinaus nutzbares, geeignetes Wohneigentum verfügen sollen.

8. Wohnungsgröße und -lage

Kleine Wohnungen (1 – 2 Zimmer) sollen bevorzugt an alleinstehende Personen und Paare ohne Kinder, bzw. alleinerziehende Elternteile vergeben werden. Handelt es sich um eine Wohnung im EG oder 1.OG oder Wohnungen mit Zugang zu einem Lift sind Rentner und gehbehinderte Personen mit entsprechendem Ausweis zu bevorzugen.

Die Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer oder Wohnfläche) ist davon abhängig, wie viele Personen im Haushalt des/der Bewerbers/in (Haushaltsgemeinschaft) leben. Die maximal angemessene Größe wird wie folgt festgelegt:

- 1-Personen-Haushalt höchstens 50 m² oder 2 Wohnräume
- 2-Personen-Haushalt höchstens 65 m² oder 3 Wohnräume
- 3-Personen-Haushalt höchstens 75 m² oder 3 Wohnräume
- 4-Personen-Haushalt höchstens 100 m² oder 4 Wohnräume

Geringfügige Flächenüberschreitungen sind zulässig.

Die Obergrenze für die jeweilige angemessene Wohnfläche muss nicht ausgeschöpft werden.

9. Allgemeines

Die Vergabe von Wohnungen erfolgt durch die WoBa oder ein entsprechend zu beauftragendes Gremium.

Für die Vergabe ist das beigefügte Punktesystem heranzuziehen.

Härteklausele

Die WoBa / das beauftragte Gremium behält sich vor, von diesen Regelungen abzuweichen, wenn dies aus sozialen oder wirtschaftlichen Gründen oder sonst im öffentlichen Interesse begründet und gerechtfertigt ist.

Anlage zu den Vergaberichtlinien für zu belegende Wohnungen der Stadt Oranienburg PUNKTESYSTEM

1. Ortsansässigkeit

Pro Jahr Ortsansässigkeit in Oranienburg, maximal 5 Jahre = 15 Punkte

1. Jahr - 1 Punkt
2. Jahr - 2 Punkte
3. Jahr - 3 Punkte
4. Jahr - 4 Punkte
5. Jahr - 5 Punkte

Zeitraum des hauptberuflichen Arbeitsplatzes eines nicht mit Erstwohnsitz in Oranienburg gemeldeten Bewerbers

Bis 5 Jahre je vollendetes Jahr 1 Punkt

(Dieses Kriterium darf max. 30 % aller Gesamtpunkte betragen).

2. Betreuende Person und zu betreuende Personen

Bewertet wird zudem das Verhältnis von betreuenden Personen zu den zu betreuenden Personen.

- Verhältnis 2:1 (Betreuer zur zu betreuenden Person) 5 Punkte
- Verhältnis 1:1 (Betreuer zur zu betreuenden Person/en) 10 Punkte
- Verhältnis 1:2 (Betreuer zur zu betreuenden Personen) 15 Punkte
- Verhältnis 1:3 (Betreuer zur zu betreuenden Personen) 20 Punkte
- Zusatzpunkte bei Pflegefällen 10 Punkte
- Zusatzpunkte bei Behinderungen 50 – 80 % 5 Punkte
- Zusatzpunkte bei Behinderungen 80 – 100 % 10 Punkte

(Dieses Kriterium darf max. 30 % aller Gesamtpunkte betragen.)

3. Einkommensbewertung

Die Einkommensgrenzen werden gemäß § 9 des Gesetz über die soziale Wohnraumförderung Abschnitt 2 , §9 (zuletzt geändert Nov. - 2020) bewertet.

- Überschreitung bis zu 20 % 30 Punkte
- Überschreitung mehr als 20 % bis 50 % 20 Punkte
- Überschreitung mehr als 50 % bis 80 % 10 Punkte
- Überschreitung mehr als 80 % bis 100 % 5 Punkte

(Dieses Kriterium darf max. 30 % aller Gesamtpunkte betragen.)

4. Wohnraumtausch

Bei einem Wohnraumtausch in eine kleinere Wohnung wird die Differenz gewertet.

- 1 Zimmer 5 Punkte
- 2 Zimmer 10 Punkte

(Dieses Kriterium darf max. 10 % aller Gesamtpunkte betragen.)

5. Ehrenamtskarte

Inhaber der Ehrenamtskarte Berlin-Brandenburg werden bei im Übrigen gleichwertigen Voraussetzungen bevorzugt.

- Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr 10 Punkte
- Gemeinnützige oder sozial ehrenamtlich Tätige 5 Punkte

(Dieses Kriterium darf max. 10 % aller Gesamtpunkte betragen)