

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Fraktion im Ebersberger Stadtrat
Jürgen Friedrichs, Schwedenweg 44, 85560 Ebersberg

An den Ersten Bürgermeister
Uli Proske
Marienplatz 1

85560 Ebersberg

Petra Behounek
Jürgen Friedrichs
Lakhena Leng
Susanne Schmidberger
Michael Schulte-Langforth

Antrag auf Anpassung der Vergaberichtlinie für das Einheimischenbauland

Ebersberg, den 14. März 2025

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

die Fraktion der GRÜNEN stellt folgenden **Antrag**:

Im Rahmen der Einheimischen-Baulandvergabe im Baugebiet „Friedenseiche VIII“ sollen die Einkommensgrenzen in den geltenden Vergaberichtlinien der Stadt Ebersberg deutlich angehoben werden (z.B. auf 200.000€). Ferner könnte im Gegenzug in der Vergaberichtlinie eine klare Priorisierung der einkommens- und vermögensschwächeren Bewerberinnen und Bewerber stattfinden. Das bestehende Punktesystem, das bereits Staffellungen für geringeres Einkommen und Vermögen vorsieht, erfüllt diesen Zweck grundsätzlich. Allerdings empfehlen wir zu prüfen, ob Priorisierungspunkte für hohe Einkommen (und Vermögen) noch intensiver – beispielsweise nach einer progressiven bzw. „quadratischen“ Logik – gestaltet werden können, wenn das Einkommen und Vermögen nahe an der neuen Obergrenze liegen.

Begründung:

Im gegenwärtigen Einheimischenmodell besteht bereits ein mehrstufiges Punktesystem, das Bewerberinnen und Bewerbern mit niedrigerem Einkommen beziehungsweise geringem Vermögen besondere Vorteile sichert. Dieses System stellt den sozialpolitischen Kern der Vergaberichtlinien dar, da es auch bei höheren Einkommensobergrenzen dafür sorgt, dass finanzschwächere Antragstellerinnen und Antragsteller vorn in der Rangliste bleiben. Gleichwohl erscheint es geboten, die Einkommensgrenzen selbst deutlich anzuheben, um der realen Finanzierungs- und Marktlage besser gerecht zu werden.

Die Verwaltung führt bereits an, dass für das Grundstück und den Bau eines Reihen- oder Kettenhauses Investitionen von 700.000 € bis 800.000 € anfallen.

Eine Beispielrechnung verdeutlicht, dass für einen Kredit in Höhe von 700.000 € mit einer angenommenen Zinshöhe von 3,5 % und einer anfänglichen Tilgung von 2 % im ersten Jahr eine Gesamtbelastung von rund 5,5 % zu leisten ist. Bei 700.000 € Kreditsumme entspricht das einer jährlichen Belastung von etwa 38.500 € oder monatlich rund 3.200 €. Üblich ist, dass Banken für die Kreditvergabe höchstens 35 % bis 40 % des Netto-Haushaltseinkommens als monatliche Rate zulassen. Somit braucht ein Haushalt, der 700.000 € finanzieren möchte, ein Netto-Einkommen von etwa 9.150 € pro Monat, was einem Jahresnettoeinkommen von rund 110.000 € entspricht. Bei 800.000 € Kreditsumme steigt die entsprechende Monatsrate auf rund 3.700 € und das erforderliche Jahresnettoeinkommen Richtung 125.000 €.

Je nach Anzahl der Kinder, Steuerklasse und weiteren Abzügen bedeutet dies oft ein Bruttohaushaltseinkommen in einer Größenordnung von 140.000 € bis 180.000 €. Das *steuerliche* Einkommen nach § 2 Abs. 4 EStG (das in unseren Vergaberichtlinien maßgeblich ist) liegt in der Regel etwas darunter, kann aber in vielen Fällen dennoch *nah* an den bisherigen Obergrenzen liegen. Daraus folgt, dass Bewerberinnen und Bewerber, die zur Finanzierung tatsächlich dieses Niveau an Einkommen benötigen, unter Umständen knapp über den formalen Grenzwerten liegen und somit ausgeschlossen werden, obwohl sie nur geringe Vermögensreserven haben und von Banken besonders streng geprüft werden.

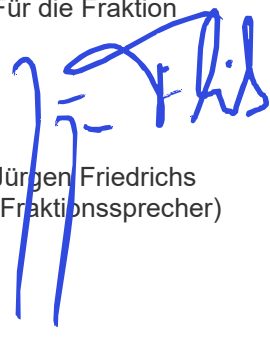
Das Anliegen dieses Antrags besteht daher keineswegs darin, einheimische Hochverdienerinnen und Hochverdiener zu bevorzugen. Vielmehr ist es erforderlich, die Obergrenze nach oben zu verschieben, damit eine ausreichend große Zahl von Bewerberinnen und Bewerbern überhaupt zugelassen wird und nicht später in einem zweiten oder dritten Durchlauf des Vergabeverfahrens die Grenzen erneut angepasst werden müssen. Um zugleich sicherzustellen, dass wirklich einkommensschwächere Familien und Einzelpersonen vorrangig profitieren, bleibt das soziale Punktesystem vollständig erhalten.

Ferner könnte erwogen werden, die Punkte für diejenigen Einkommens- und Vermögensgruppen, die deutlich unterhalb der neuen Obergrenzen liegen, überproportional ansteigen zu lassen, beispielsweise mithilfe eines progressiven oder „quadratischen“ Modells. Auf diese Weise würden Haushalte mit niedrigeren Einkünften spürbar mehr Punkte ansammeln, sodass sie im Ranking weiter vorn landen. Die höheren Einkommensgrenzen führen jedoch gleichzeitig dazu, dass genügend kaufkräftige Haushalte sich bewerben, damit die städtischen Grundstücke im Einheimischenverfahren zügig und möglichst in einem Verfahren vergeben werden können.

Damit sparen sowohl die Verwaltung als auch die Bewerberinnen und Bewerber Zeit und Aufwand. Zugleich ist durch die bestehende und ggf. noch zu verstärkende Punktematrix gesichert, dass der ursprüngliche Zweck des Einheimischenmodells – Menschen mit ortsbezogenem Hintergrund und nicht allzu hohem Einkommen oder Vermögen zu fördern – bestehen bleibt.

Auf diese Weise lässt sich das Einheimischenbauland weiterhin fair und effizient vergeben, während realistische Finanzierungsbedingungen für alle Interessierten gewährleistet sind.

Für die Fraktion



Jürgen Friedrichs
(Fraktionssprecher)