



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FiV/003/2020

Sachgebiet Finanzverwaltung	Sachbearbeiter Salzmann, Christian	Datum: 08.01.2020
--------------------------------	---------------------------------------	----------------------

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Status</b>
Gemeinderat	20.01.2020		öffentlich

### ***Personalwohnungen der Gemeinde Neufahrn - Konzept zur Über- und Vergabe - Festlegung Mietzins***

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Neufahrn hat mit dem Bau von Personalwohnungen im Zuge der Errichtung von Kindertagesstätten begonnen. Insgesamt werden 14 Personalwohnungen in verschiedenen Größen bereitgestellt. Diese 14 Wohnungen sollen zum einen an Träger der Kinder- einrichtungen in Neufahrn und zum anderen an Mitarbeiter der Gemeinde Neufahrn vermietet werden.

Der Finanzausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.07.2019 das von der Liegenschaftsverwaltung vorgestellte Konzept zur Vergabe der 14 im Bau befindlichen Personal- wohnungen vorberaten. Die Liegenschaftsverwaltung wurde mit der Umsetzung des Konzeptes und der Vermietung der Wohneinheiten beauftragt. Angemeldete Bedürfnisse der Träger sollten hierbei gesondert beachtet werden.

Nachfolgend wurden die wichtigsten Punkte nochmal kurz zusammengefasst:

#### **• Allgemeines zu den Wohnungen**

<b>Kinderkrippe Keltenweg (10 Wohnungen)</b>			
<b>Whg.-Nr.</b>	<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Vermietung an</b>
1	2	44,70	Mitarbeiter Gemeinde
2	2,5	57,29	Diakonie
3	2,5	51,91	Diakonie
4	3,5	81,73	Mitarbeiter Gemeinde
5	3,5	77,02	BRK
6	2	44,63	Mitarbeiter Gemeinde
7	2,5	56,23	BRK
8	2,5	51,85	BRK
9	3,5	81,13	Mitarbeiter Gemeinde
10	3,5	76,42	BRK

<b>Kindergarten Am Sportplatz (4 Wohnungen)</b>			
<b>Whg.-Nr.</b>	<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Vermietung an</b>
1	2	44,89	Johanniter
2	2	44,89	Johanniter
3	2	44,89	Johanniter
4	2	44,89	Johanniter

- **Mietbeginn**  
voraussichtlich zum 01.09.2020
  - **Miethöhe**  
angesetzt sind € 9,50 je m<sup>2</sup> als Indexmiete, welche alle 5 Jahre entsprechend dem Verbraucherpreisindex von Deutschland angepasst wird
  - **Verteilung der Wohnungen zwischen Trägern und Gemeinde**  
siehe obenstehende Tabelle
  - **Mietvertragsgestaltung**  
Mietverträge werden direkt mit dem Träger abgeschlossen. Inhalt dieser Verträge werden unter anderem folgende Punkte sein:
    - ✓ Vermietung nur an Neufahrner Personal
    - ✓ Verpflichtung zum Abschluss eines Dienstwohnungsverhältnisses bei Untervermietung an Personal
- Mietverträge mit Personal der Gemeinde:
- ✓ Bei Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses mit der Gemeinde Neufahrn wird für eine 6-monatige Übergangszeit die Miete deutlich erhöht und danach das Mietverhältnis beendet.
- **Vorgehensweise bei drohendem Leerstand für Träger**
    1. Kündigung des Mietvertrages durch den Träger gegenüber der Gemeinde Neufahrn (gesetzliche Frist liegt bei 3 Monaten); keine Untervermietung an Personal außerhalb der Gemeinde Neufahrn
    2. Kontaktaufnahme mit anderen Trägern von Neufahrner Einrichtungen und Vermietung bei Bedarf
    3. Wenn kein Bedarf vorliegt, kann Wohnung an Mitarbeiter der Gemeinde vermietet werden; Nachteil: die Wohnung wird so schnell nicht mehr für Träger zur Anmietung zur Verfügung stehen
  - **Vergabekriterien für die Vermietung an Mitarbeiter der Gemeinde Neufahrn**
    1. Betriebliche Zugehörigkeit
    2. Soziale Kriterien
    3. Bindung an Arbeitsverhältnis

Die Entscheidung erfolgt im zuständigen Finanzausschuss.

Die durchgeführten Umfragen nach dem Bedarf von Mitarbeiterwohnungen - durch Bekanntgabe genauerer Informationen (Grundriss, Quadratmeter, voraussichtlicher Mietbeginn) und

Konditionen (Preis je m<sup>2</sup>) für die vorhandenen Wohnungen - haben ein konkretes Interesse an der Anmietung dieser Wohnungen hervorgebracht.

Es zeigt sich deutlich, dass Mitarbeiter der Gemeinde großes Interesse an der Anmietung einer Mitarbeiterwohnung haben. Vor allem ist die Resonanz auf Wohnungen ab 3 Zimmern bzw. ab 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche sehr groß.

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt das vorgestellte Konzept zur Vergabe der 14 im Bau befindlichen Personalwohnungen und beauftragt die Liegenschaftsverwaltung mit der Umsetzung der genannten Punkte und der Vermietung der Wohneinheiten. Der Mietzins wird auf € 9,50 je m<sup>2</sup> als Indexmiete festgesetzt, welche alle 5 Jahre entsprechend dem Verbraucherpreisindex von Deutschland angepasst wird.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>