

**Wohnungspolitisches Handlungsprogramm
„Wohnen in München VI“ 2017-2021**

München Modell-Eigentum

a) Förderrichtlinien neu fassen

b) München Modell-Eigentum erweitern

Antrag Nr. 14-20/ A 02468 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Max Straßer, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Marian Offman, Herrn StR Walter Zöller vom 15.09.2016, eingegangen am 15.09.2016

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07756

§ 4 Nr. 9 b GeschO

Anlagen:

1. Kurzübersicht Eckpunkte Förderrichtlinien bisher und neu
2. Finanzierungsplan und Lastenberechnung – max. Einkommensstufe II
3. Finanzierungsplan und Lastenberechnung – max. Einkommensstufe III mit Förderung aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm
4. Finanzierungsplan und Lastenberechnung – max. Einkommensstufe III München Modell (ohne staatlichen Förderung)
5. Finanzierungsplan und Lastenberechnung – max. Einkommensstufe IV neu
6. Antrag Nr. 14-20/ A 02468

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

a) Förderrichtlinien für das München Modell-Eigentum anpassen

Der Stadtrat hat im Rahmen der Beschlussfassung zum wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) am 15.11.2016 beschlossen, das München Modell-Eigentum zur Selbstnutzung fortzuführen. Dazu wurde die Verwaltung beauftragt, dem Stadtrat bis zur heutigen Sitzung die

Eckdaten für angepasste Förderrichtlinien (auf die näheren Vorgaben wird noch eingegangen) vorzuschlagen. Diesem Auftrag kommt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit dieser Vorlage nach.

Herr Stadtrat Manuel Pretzl, Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann, Herr Stadtrat Max Straßer, Frau Stadträtin Heike Kainz, Herr Stadtrat Marian Offman und Herr Stadtrat Walter Zöllner haben am 15.09.2016 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 02468 (Anlage 6) gestellt. Darin wird die Verwaltung beauftragt, das München Modell-Eigentum zu erweitern und insbesondere die Chancen von kinderreichen Familien auf Eigentum zu verbessern.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b GeschO. Eine direkte Befassung der Vollversammlung ohne Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung war erforderlich, da der Stadtrat die Behandlung in der nächsten Vollversammlung ausdrücklich beschlossen hat und aus zeitlichen Gründen eine Vorberatung nicht mehr möglich war.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Stadtratsauftrag, die Richtlinien für das München Modell-Eigentum anzupassen und zum Antrag Nr. 14-20 / A 02468, das München Modell-Eigentum zu erweitern, wie folgt Stellung:

1. Vorgaben des Stadtrates und aus der staatlichen Wohnraumförderung

Bei der Formulierung der Eckpunkte der künftigen Richtlinien für das München Modell-Eigentum wurden zum einen die vom Stadtrat am 15.11.2016 beschlossenen Vorgaben mit in die Überlegungen einbezogen, nämlich:

- angemessene Grundstückswertansätze,
- angemessene Verkaufspreise mit festem Abschlag zum durchschnittlichen Marktpreis,
- angemessene Bindungsdauern,
- stärkere Förderung für Haushalte mit Kind/-ern,
- Grundlage der Einkommensprüfung soll das Haushaltseinkommen der letzten drei Jahre (statt der letzten 12 Monate) vor Antragstellung sein.

Zum anderen wurden auch die Anforderungen aus der staatlichen Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen 2012- WFB 2012) berücksichtigt.

Die Landeshauptstadt München hat sich beim München Modell-Eigentum schon seit seiner Einführung im Jahr 1996 eng an die Bestimmungen der staatlichen Wohnraumförderung angelehnt. Ausnahmen waren hier lediglich das zusätzliche Zugangskriterium einer „Wartezeit“ (1 bzw. 3 Jahre Wohnen oder Arbeiten in München) und die erhöhten Einkommensgrenzen, die einem größeren Kreis den Zugang zum München Modell-Eigentum ermöglichen. Allerdings entfällt bei einer Überschreitung der staatlichen Einkommensobergrenzen auch die Möglichkeit einer zusätzlichen Förderung mit einem staatlichen Förderdarlehen.

Die Anlehnung an die WFB 2012 hat für die Kaufinteressierte den Vorteil, dass sie bei Einhalten der persönlichen Voraussetzungen neben der städtischen Förderung, die ausschließlich über den durch die Grundstücksförderung vergünstigten Kaufpreis

erfolgt, zur Finanzierung der Immobilie auch ein staatliches Förderdarlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm in Anspruch nehmen können (siehe Anlage 3). Für die Landeshauptstadt München liegt der Vorteil in einer hohen Rechtssicherheit im Programmvollzug und in der weitgehenden Vergleichbarkeit der Eigentumsförderung im München Modell-Eigentum auf städtischen Grundstücken mit der Eigenwohnraumförderung auf privaten Grundstücken (z.B. bei Bindungen aus der Sozialgerechten Bodennutzung). Für Käuferhaushalte und Landeshauptstadt München gemeinsam liegt der Vorteil dieser Praxis darin, dass mit der Anwendung der staatlichen Förderbestimmungen in hohem Maße gewährleistet ist, dass nur Haushalte zum Zuge kommen, die aufgrund ihrer sogenannten „sozialen Dringlichkeit“ (vgl. Nr. 27 WFB 2012) dieser Förderung auch bedürfen. Unter diese soziale Dringlichkeit fallen z.B. das Haushaltseinkommen, die Haushaltsgröße (Kind/-er), die Vermögensverhältnisse aber auch die Tragbarkeit der Belastung aus der Immobilie im Verhältnis zum verfügbaren Haushaltseinkommen.

Diese bewährte Praxis sollte auch künftig beibehalten, die Gestaltungsmöglichkeiten z.B. hinsichtlich der zulässigen Wohnfläche aber genutzt werden.

2. Grundstückswertansätze, Verkaufspreise, Wohnungsgrößen

Die Grundstückswertansätze im geförderten Wohnungsbau spiegeln, anders als die Grundstückskaufpreise im freifinanzierten Eigentumswohnungsbau nicht die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wieder. Sie sind vielmehr, wie dies in „Wohnen in München V“ (Kapitel 6.1), das sich seinerzeit eingehender mit diesem Thema befasst hat, ausgeführt ist, „Verkehrswerte für Grundstücke mit sozialen Bindungen, die sich aus den jeweiligen Fördermodellen ergeben“. Die Fördersystematik der städtischen Programme ist dabei so aufgebaut, dass

- der gewährte finanzielle Ausgleich für die Bauherrin/den Bauherrn in Form von Grundstückspreis und Verkaufspreis ausreicht, um die entstandenen Kosten abdecken zu können.
- der Verkaufspreis bzw. die Gesamtbelastung aus dem Immobilienkauf für den Käuferhaushalt langfristig tragbar ist.

Der zulässige Verkaufspreis setzt sich im München Modell-Eigentum aus den anerkegnbaren Baukosten (Kostenfeststellung nach DIN 276 Kostengruppen 200 – 700) sowie dem Grundstückswertansatz zusammen. Er muss sich, entsprechend der Systematik der staatlichen Wohnraumförderung, zudem an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Käuferhaushaltes orientieren, da sonst die Förderung ins Leere läuft. Vom Käuferhaushalt ist eine angemessene Eigenleistung zu erbringen und er muss ein Einkommen haben, dass es ihm erlaubt, die Belastung aus dem Immobilienerwerb dauerhaft zu tragen. So setzt eine Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm eine Eigenleistung von mindestens 20 % der Gesamtkosten voraus. Verfügt der Käuferhaushalt dagegen über zu hohe Eigenmittel, stellt sich die Frage der sozialen Dringlichkeit. Für die Eckpunkte der Förderung im München Modell-Eigentum schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Eigenleistung von mindestens 20 % der Gesamtkosten (siehe Anlagen 2-4) vor, wobei bereits diese 20 % für viele Käuferhaushalte eine hohe Hürde darstellen. Als Obergrenze für eine Förderung wird unter dem Gesichtspunkt der zu beachtenden sozialen Dringlichkeit eine Eigenleistung von 40 % der Gesamtkosten vorgeschlagen.

Ein Gesichtspunkt, der gerade in Zeiten stark steigender Grundstücks- und Immobilienpreise an Bedeutung gewinnt, ist die Frage der angemessenen Wohnfläche. Die WFB 2012 setzen hier nur Wohnflächenobergrenzen fest, die bayernweit gelten und nicht auf die spezifische Situation in Ballungsräumen ausgerichtet sind. Hier hält das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die Neufassung der Richtlinien beim München Modell-Eigentum einen Abschlag von 10 qm Wohnfläche generell bei allen Wohnungsgrößen für zumutbar. Der pauschale Abschlag begünstigt im Vergleich mit einem prozentualen Abschlag Haushalte mit Kind/-ern. Die maximal zulässige Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt verringert sich damit von 75 qm Wohnfläche auf 65 qm Wohnfläche, für einen 4-Personenhaushalt von 105 qm Wohnfläche auf 95 qm Wohnfläche.

Zumutbar ist es zudem, häusliche Arbeitszimmer, die nach den WFB 2012 unter bestimmten Bedingungen förderfähig sind, beim München Modell-Eigentum generell nicht mehr zu berücksichtigen. Hier gilt es, im Rahmen der Konzepte bei den Grundstücksausschreibungen darauf hinzuwirken, ein bedarfsgerechtes Angebot außerhalb der eigenen Wohnung aber möglichst im Quartier zu schaffen, also z.B. zur Anmietung z.B. bei Baugemeinschaften oder Genossenschaften.

Nicht gerüttelt werden sollte dagegen an der Förderung von zusätzlichem Wohnraum (max. 1 Zimmer bis 15 qm) bei Kinderwunsch bzw. bei Schwerbehinderung / Pflege.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung bei einer Reihe von Gewerken sind auch die Baukosten in den letzten Jahre gestiegen. Nach unseren Erfahrungen ist es deshalb angemessen, die Baukosten (Kostengruppen 200 – 700, also ohne Grundstück und ohne Stellplatz aber einschließlich der Planungskosten) im München Modell-Eigentum mit ca. 3.100 €/qm Wohnfläche anzusetzen.

Eigenleistung (20 % Eigenleistung ist die Untergrenze für eine Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm)	20 – 40 % der Gesamtkosten; über 40 % wird die soziale Dringlichkeit nicht mehr gesehen
Wohnflächenobergrenze	Nach WFB 2012 für Eigentum mit Abschlag von 10 qm Wohnfläche Keine Förderung von häuslichen Arbeitszimmer
Baukosten (ohne Stellplatz)	3.100 €/qm Wfl.

Im Spannungsfeld der vorgenannten Parameter und von Finanzierungs- und Lastenberechnungen sind die Möglichkeiten für eine Anpassung der Grundstückswerte und der Verkaufspreise auszuloten.

Wie die anliegenden Finanzierungspläne und Lastenberechnungen für die Einkommensstufen I/II, III (a) Einkommensgrenze nach staatlicher Wohnraumförderung und b) Einkommensgrenze nach München Modell, also mit Kinderkomponente) und IV neu (Anlagen 2 – 5) zeigen, unterscheidet sich die Belastungsquote bezogen auf das monatliche Nettoeinkommen so deutlich, dass es

weiterhin erforderlich ist, die Ansätze für den Grundstückswert und den zulässigen Verkaufspreis einkommensbezogen zu staffeln.

Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass der weit überwiegende Teil der Käuferhaushalte aus den Einkommensstufen II und III kommt (bei den förderfähigen Wohnungen im Prinz-Eugen-Park waren dies ca. 75 %).

Das Ausbauverhältnis, also das Verhältnis zwischen Geschossfläche und Wohnfläche wurde nach den Erfahrungswerten mit 1:0,77 angenommen (95 qm Wohnfläche entsprechen also einer Geschossfläche von ca. 123 qm).

Unter diesen Rahmenbedingungen ergeben sich, unter Beibehaltung einer Staffelung bei den Grundstückspreisen und den Verkaufspreisen für einen 4-Personen-Haushalt, davon 2 Kinder, für die Anspruch auf Kindergeld besteht, für eine Wohnung mit 95 qm Wohnfläche, Eigenmittel: 20 % der Gesamtfinanzierungssumme (= zulässiger Verkaufspreis plus ca. 600 €/qm Wfl. an anteiligen Kosten für Stellplatz, Erwerbsnebenkosten und 2 % Bauzinsen), Einkommen: höchstzulässiges Einkommen aus der jeweiligen Einkommensstufe, folgende Grundstückswertansätze bzw. maximale Verkaufspreise*:

Einkommen	Grundstückswert ansatz je		Baukosten in qm Wfl.	Verkaufspreis je qm Wfl. max. (gerundet); ohne Stellplatz	Belastungsquote in Bezug auf das Haushalts-Nettoeinkommen
	qm GF	qm Wfl. (gerundet)			
max. Stufe II	800 €	1.000 €	3.100 €	4.100 €	40,5 %
max. Stufe III mit staatl. Förderung	1.000 €	1.300 €	3.100 €	4.400 €	36,2 %
max. Stufe III + Kinderkomponente; ohne staatl. Förderung	1.000 €	1.300 €	3.100 €	4.400 €	41,5 %
max. Stufe IV neu	1.200 €	1.600 €	3.100 €	4.700 €	35,9 %

* Die Verkaufspreise sind jeweils Durchschnittswerte aus einem Vorhaben. Bei einzelnen Wohnungen ist eine Abweichung vom durchschnittlichen Verkaufspreis von bis zu 5 % zulässig.

Vergleich neue und bisherige Grundstückswertansätze und Verkaufspreise

Einkommen	Grundstück in qm GF bisher	Grundstück in qm GF neu	Erhöhung	Verkaufspreis in qm Wfl. bisher	Verkaufspreis in qm Wfl. neu	Erhöhung
max. Stufe II	375 €	800 €	113 %	2.800 €	4.100 €	46 %
max. Stufe III + Kinderkomponente	525 €	1.000 €	90 %	3.000 €	4.400 €	47 %
max. Stufe IV neu	675 €	1.200 €	78 %	3.200 €	4.700 €	47 %

Wie die beiden Tabellen zeigen, liegen die Verkaufspreise trotz erheblicher Steigerungen (ca. + 47 %) immer noch deutlich unter den Vergleichswerten für Eigentumswohnungen ohne soziale Bindungen (ca. 6.500 €/qm Wfl.). Der Möglichkeit eines festen Abschlags zum durchschnittlichen Marktpreis von beispielsweise 10, 15 oder 20 %, sind, wie bereits ausgeführt, durch die Regelungen aus der staatlichen Wohnraumförderung zur Tragbarkeit der Belastung Grenzen gesetzt. Mit dem vorgeschlagenen Verkaufspreisen von 4.100 bis 4.700 €/qm Wfl. liegt der Abschlag gegenüber dem durchschnittlichen Marktpreis von Mitte 2016 zwischen 27 und 37 %.

Höhere Verkaufspreise würden dazu führen, dass die Belastung für die Haushalte, die trotz der vorgeschlagenen kommunalen Förderung für Kinder (siehe folgende Ziffer 4) und trotz staatlicher Förderung bis zur Einkommensstufe III mit 35,9 – 41.5 % schon hoch ist, nicht mehr in einem angemessenen Rahmen liegen würde.

Die Höhe der Belastung spricht auch gegen die Einführung einer lageabhängigen Differenzierung der Grundstücks- und Verkaufspreise. Es sollte also wie bisher schon bei einheitlichen und lageunabhängigen Grundstückswertansätzen und Verkaufspreisen bzw. Gestehungskosten (Baugemeinschaften) bleiben. Bei Bedarf kann in den jeweiligen Planungsgebieten durch den Stadtrat eine Steuerung durch eine höhere oder geringere Quote für das München Modell-Eigentum vorgenommen werden.

Die Verkaufspreise sollten im übrigen für die Baugemeinschaften als Höchstbetrag für deren Gestehungskosten gelten. Durch diese Vorgabe wird die Wirtschaftlichkeit und Kostendisziplin bei Vorhaben von Baugemeinschaften gestärkt.

Höhere als die vorgeschlagenen Grundstückspreise würden bei gleichbleibenden Verkaufspreisobergrenzen dazu führen, dass die Baukosten sinken müssten oder sich für die Bauträgerinnen / Bauträger oder die Baugemeinschaften ein Verlust ergeben würde. Auch dies wäre für das Modell kontraproduktiv.

3. Erhöhung der Bindungsdauer und anteilige Rückführung der Grundstückssubvention bei vorzeitiger Aufgabe der Selbstnutzung

Wie vorstehend ausgeführt, wird die Subvention beim Kauf einer Wohnung im München Modell-Eigentum gegenüber den bisherigen Ansätzen zwar deutlich verringert. Der Kaufpreisvorteil gegenüber einer vergleichbaren Wohnung ohne soziale Bindung bleibt aber dennoch deutlich höher als dies in früheren Jahren mit Bindungen von 10 oder zuletzt 20 Jahren der Fall war. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt deshalb vor, die Erhöhung der Grundstückswertansätze und der Verkaufspreise mit einer auf 30 Jahre ab Erstbezug verlängerten Bindungsdauer zu kombinieren.

Da sich bei einer so langen Bindungsdauer nach den sich ändernden Umständen des Lebens auch öfter als bei kurzen Bindungsdauern wichtige Gründe (z.B. Scheidung, Wegzug aus beruflichen Gründen) auftreten können, die eine Fortführung der Selbstnutzung unzumutbar oder unmöglich machen, ist auch dies neu zu regeln. In die Richtlinien sollte deshalb ein einfacheres und auch sinnvollerer Verfahren als bisher vorgesehen werden: die Landeshauptstadt München stimmt in begründeten Fällen der

Aufgabe der Selbstnutzung zu. Sie führt aber auch den anteiligen Subventionsvorteil (1/30 der Differenz zwischen dem aktuellen Grundstückswert ohne soziale Bindung bei Aufgabe der Selbstnutzung und des Grundstückswertansatzes beim Kauf der München Modell-Wohnung für jedes nicht voll selbst genutzte Jahr) beim Grundstück zurück an die Landeshauptstadt München. Damit partizipiert die Landeshauptstadt München also an einer eventuellen weiteren Steigerung beim Grundstückswert.

Beispiel:

Eine Familie kauft eine Wohnung mit 93 qm Wohnfläche (= 120 qm GF) im München Modell-Eigentum zum Preis von 4.400 €/qm Wohnfläche. Im Verkaufspreis enthalten ist ein Wertansatz von 1.000 €/qm GF anstelle des Verkehrswertes ohne soziale Bindung von 2.200 €/qm GF für das Grundstück. Erstbezug der Wohnung ist am 01.09.2018. Aufgrund eines beruflich veranlassten Umzugs ins Ausland (= wichtiger Grund) gibt der Käuferhaushalt mit Zustimmung der Landeshauptstadt München die Selbstnutzung zum 01.03.2030 auf, also nach 11 Jahren und 6 Monaten. Der Grundstückswert ohne soziale Bindung beträgt nach Feststellung (Gutachten des städtischen Bewertungsamtes) zu diesem Zeitpunkt 3.000 €/qm GF. Die anteilige Rückforderung erfolgt für 19 Jahre, da 11 volle Jahre selbst genutzt. Die Höhe also $(3.000 \text{ €/qm GF} - 1.000 \text{ €/qm GF}) : 30) \times 19 = 1.267 \text{ €/qm GF}$. In der Gesamtsumme also $120 \text{ qm GF} \times 1.267 \text{ €/qm GF} = 152.000 \text{ €}$.

Diese Regelung ist aus der Sicht der Verwaltung sinnvoller, als ein Ankaufsrecht für die Landeshauptstadt München in solchen Fällen zu vereinbaren, da der „Wiederkauf“ und die Vermietung einzelner Wohnungen mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden sind.

4. Stärkere Förderung von Familien und Haushalten mit Kind/-ern

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, für diese Förderung einen neu einzuführenden städtischen Kinderzuschuss von 10.000 € je Kind zu beschließen und diesen Zuschuss, auch wenn keine eigenen Mittel des Käuferhaushaltes sind, im Finanzierungsplan als Eigenleistung anzuerkennen (siehe Anlagen 2-4, hier sind für 2 Kinder 20.000 € Kinderzuschuss berücksichtigt). Der Vorteil gegenüber einer Darlehensförderung oder einem Abzug vom Grundstücks- bzw. Kaufpreis liegt darin, dass diese Art der Förderung im Vollzug wesentlich weniger aufwändig ist. Zudem ist das zu geringe Eigenkapital häufig ein großes Problem beim Immobilienkauf für junge Familien, das sich durch den erhöhten Verkaufspreis in Zukunft noch verschärft. Mit der Anerkennung des Kinderzuschusses als Eigenleistung, tun sich Haushalte mit Kind/-ern leichter, trotzdem die notwendige Eigenleistung zu erreichen. Zudem erhöht sich, anders als bei einem Darlehen, die Belastung aus dem Immobilienkauf nicht. Sollte die Selbstnutzung innerhalb von 10 Jahren seit Erstbezug aufgegeben werden, wird der Kinderzuschuss anteilig für jedes nicht volle Jahr der Selbstnutzung zurückgefordert. Die Gesamthöhe der Fördermittel ist abhängig von der Zahl der Förderfälle und hier nicht bezifferbar. Der Finanzbedarf ist aber durch die in „Wohnen in München VI“ für das München Modell eingestellten Mittel bereits abgedeckt, da entsprechend weniger Ausgaben für das München Modell-Miete anfallen. Allerdings handelt es sich bei diesen Mitteln um Darlehen, während die kinderbezogene Förderung als Zuschuss ausgereicht

wird. Die Finanzpositionen sind deshalb auf dem Verwaltungsweg entsprechend anzupassen.

5. Einkommensprüfung auf drei Jahre erweitern

Die im Stadtratsbeschluss vom 15.11.2016 angeregte Änderung, wonach künftig die Grundlage der Einkommensprüfung das Haushaltseinkommen der letzten drei Jahre (statt der letzten 12 Monate) vor Antragstellung sein soll, wird die Verwaltung in die Richtlinien aufnehmen. Die Abweichung von den staatlichen Förderbestimmungen und die sich daraus in Einzelfällen ergebenden Nachteile (Entfall der Berechtigung oder der Fördermöglichkeit im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm) sind vertretbar und zumutbar. Aufgrund der Höhe der Subvention ist der längere Betrachtungszeitraum beim Haushaltseinkommen angemessen.

6. Anpassung der Richtlinien und der Grundstückswertansätze

Die Verwaltung wird ermächtigt, die sich aus den Änderungen der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen ergebenden Anpassungen der Richtlinie in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

Unsicherheiten bestehen hinsichtlich der weiteren Entwicklungen der Grundstückspreise. So sind nach dem Bericht des Gutachterausschusses die Grundstückspreise in München seit 2010 im Schnitt um 12 % p.a. bzw. die entsprechenden Indexwerte um 46,26 Punkte jedes Jahr gestiegen. Diese Entwicklung und ihre Folgen gilt es auch für das München Modell-Eigentum zu beobachten. Es wird deshalb vorgeschlagen, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu beauftragen, die vorgeschlagenen Grundstückswertansätze zu überprüfen und ggf. dem Stadtrat zur Anpassung vorzulegen, wenn der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte Index für die Preisentwicklung von Wohnbauland (Basis 1980 = 100) den Wert von 700 Punkten überschreitet. Dies könnte bei einer weiteren Entwicklung wie bisher voraussichtlich ab 2019 zu erwarten sein. In der Folge wären dann auch die Baukosten und Verkaufspreise zu überprüfen und ggf. anzupassen.

b) Antrag Nr. 14-20 /A 02468 „München Modell-Eigentum erweitern“

Mit der Entscheidung des Stadtrates im Rahmen von „Wohnen in München VI“ das München Modell-Eigentum – nur zur Selbstnutzung – beizubehalten und dem Stadtrat dazu die Eckpunkte der anzupassenden Förderrichtlinien vorzulegen, die unter anderem eine stärkere Förderung von Familien mit Kind/-ern vorsehen, was mit dieser Vorlage erfolgt, wird dem Antrag entsprochen.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Stadtkämmerei hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein

Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Vorarbeiten und Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist aufgrund des ausdrücklichen Auftrages des Stadtrates jedoch erforderlich.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Kuffer, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis der in dieser Vorlage dargestellten Inhalte zu Zugangskriterien, Eigenmitteleinsatz der Käuferhaushalte, Wohnungsgrößen, Grundstückswertansätze, Verkaufspreise bzw. Gestehungskosten bei Baugemeinschaften, Bindungsdauer, Einkommensprüfung auf drei Jahre erweitern (siehe Zusammenfassung in Anlage 1), die Richtlinie für den Vollzug des München Modell-Eigentum zu erarbeiten, zu vollziehen und bei Änderungen aufgrund staatlicher Förderbestimmungen in eigener Zuständigkeit fortzuschreiben.
2. Haushalte mit Kind/-ern erhalten im Rahmen der Förderung im München Modell-Eigentum auf Antrag künftig einen Zuschuss in Höhe von 10.000 € je Kind.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für den Fall, dass der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte Index für die Preisentwicklung von Wohnbauland (Basis 1980 = 100) den Wert von 700 Punkten überschreitet, die Grundstückswertansätze für das München Modell-Eigentum zu überprüfen und dem Stadtrat einen Vorschlag zur Anpassung vorzulegen.
4. Die Eigentumsförderung auf städtischen Grundstücken erfolgt künftig ausschließlich im München Modell-Eigentum.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02468 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl, Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann, Herrn Stadtrat Max Straßer, Frau Stadträtin Heike Kainz, Herrn Stadtrat Marian Offman und Herrn Stadtrat Walter Zöller vom 15.09.2016 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Baureferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Personal- und Organisationsreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An die Frauengleichstellungsstelle
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/01 BVK
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/13
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

23. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1 / HA I/22
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3