

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



09.07.2019

Antrag Neue Eigentumsförderung für München

Der Stadtrat beschließt eine neue Form der Eigentumsförderung als Mietkauf auf der Grundlage eines Erbbaurechts. Diese neue Eigentumsförderung ersetzt das bisherige München-Modell-Eigentum. Voraussetzungen sind die Einkommensgrenzen München-Modell-Miete. Ziel ist

- die Subvention möglichst stark zu begrenzen und bei steigendem Einkommen abzubauen und
- trotzdem einem Personenkreis der Mittelschicht Wohneigentum zu ermöglichen.

Modell Erbbaurecht mit Mietkauf:

Das Grundstück wird im Wege des Erbbaurechts über 99 Jahre gewährt. In den ersten 20 Jahren beträgt der Erbbauzins lediglich 1 % auf 4.000 Euro/qm Wohnfläche, danach verdoppelt sich der Erbbauzins auf 2 % und danach mit Index Inflation. Denkbar wäre zudem, dass nach 10 Jahren eine Überprüfung der Einkommensverhältnisse vorgenommen wird, um eine Erhöhung des Erbbauzinses vorzuziehen.

Die Baukosten sollen über die Miete vollständig, aber ohne Zinsen finanziert werden. Als Eigenkapital müssen lediglich die Erwerbsnebenkosten des Mietkaufs erbracht werden. Die Belastungen aus dem Mietkauf (s. Berechnungen in der Begründung) würden sogar nur im Rahmen des München-Modell-Miete liegen.

Begründung:

Die Grundstückspreise in München liegen derzeit bei rund 3.200 Euro/qm Geschossfläche, was ca. 4.000 Euro pro qm/Wohnfläche (WF) entspricht. Die Baukosten müssen mit ca. 3.200 Euro/qm angesetzt werden. Im bisherigen München-Modell-Eigentum erfolgt eine hohe Subventionierung der realen Kosten von rund 7.200 Euro/qm auf 4.100 bis 5.700 Euro/qm. Zudem wird ein Eigenkapital von 20 bis 40 % verlangt, was gerade junge Familien ohne Erbschaft überfordert.

Beispiele für die monatlichen Belastungen eines Mietkaufs im neuen Modell der Eigentumsförderung:

70qm WF = Grundstück 70 x 4.000 = 280.000 Euro x 1 % = 2.800 Euro p.a. = 233,33 pro Monat (p.M.)

100qm WF = Grundstück 100 x 4.000 = 400.000 Euro x 1% = 4.000 Euro p.a. = 333,33 p.M.

70qm x 3.200 = Baukosten 224.000 Euro

100qm x 3.200 = Baukosten 320.000 Euro

Die Baukosten sollen über die Miete vollständig, aber ohne Zinsen finanziert werden.

Modell

1. 70qm: 20 Jahre Miete à 700 Euro p.m. = 168.000 Euro (=75%) plus Restwert 56.000 Euro (=25%)
2. 70 qm: 25 Jahre Miete à 746,66 Euro p.m. = 224.000 Euro Restwert 0 Euro
3. 100 qm: 20 Jahre Miete à 1.000 Euro p.m. = 240.000 Euro (=75%) plus Restwert 80.000 Euro (25%)
4. 100 qm: 25 Jahre Miete à 1.066,66 Euro p.m.= 320.000 Euro Restwert 0 Euro

Miete

1. mit Erbbauzins = 933,33 = 13,33 Euro/qm WF
2. mit Erbbauzins = 980 = 14,- Euro/qm WF
3. mit Erbbauzins = 1.333,33 = 13,33 Euro/qm WF
4. mit Erbbauzins = 1.400 = 14,- Euro/qm WF

Die Brutto-Einkommensgrenze für drei Personen davon ein Kind liegt bei ca. 78.400 Euro, für vier Personen davon zwei Kinder bei ca. 93.200 Euro und für fünf Personen davon drei Kinder bei ca. 108.100 Euro. Dies würde dann auch das Baukindergeld ermöglichen, was mit dem bayerischen Zuschlag von 300 Euro p.a. insgesamt 1.500 Euro p.a. je Kind beträgt.

Hierdurch würde sich die Miete

bei 70 qm (ein Kind) in den ersten zehn Jahren auf

1. 808,33 Euro = 11,55 Euro/qm WF,
2. 855 Euro = 12,21 Euro/qm WF und

bei 100 qm (zwei Kinder) in den ersten zehn Jahren auf

3. 1.083,33 Euro = 10,83 Euro/qm und
4. 1.150 Euro = 11,50 Euro/qm WF vermindern.

Die Subvention liegt zum einen im Grundstück, allerdings stark begrenzt auf die ersten 20 Jahre und zum anderen bei den Baukosten, die unverzinst über 20/25 Jahre gezahlt werden. Wenn man bedenkt, dass die Stadt München für ihre Liquidität heute Strafzinsen zahlen muss - und sollte die Stadt sich heute verschulden, auf 10 Jahre Zinsbindung fast zinslose Darlehen erhält - würde die Stadt ihre Bürger entlasten ohne selbst Lasten zu tragen. Im Unterschied zum heutigen München-Modell-Eigentum, das eine sehr hohe Subvention hinsichtlich des geminderten Grundstückspreises (reduziert um bis 1.500 bis 3.100 Euro pro qm Wohnfläche) darstellt, würde unser Modell sparsamer mit Steuergeldern umgehen und trotzdem Wohneigentum für mittlere Einkommen ermöglichen.

Gez.
Dr. Michael Mattar
Fraktionsvorsitzender

Gez.
Prof. Dr. Jörg Hoffmann
Stadtrat

Gez.
Wolfgang Zeilhofer
Stadtrat

Gez.
Gabriele Neff
Stellv. Fraktionsvorsitzende

Gez.
Thomas Ranft
Stadtrat