

Neuerungen beim München Modell-Eigentum (zu Gunsten der Baugemeinschaften)

8. Fachgespräch „Miteinander bauen – miteinander wohnen“ - 10.12.2019
PLAN-HA III/1 – Georg Reisner

- **Ausgangslage: 10 %-Anteil für Baugemeinschaften – aber freifinanziert**
 - Hohe Verkehrswerte stellen Vorhaben in Frage
(Prinz-Eugen-Park: 2.250 €/qm GF → Freiham 3.200 €/qm GF)
 - 10.01.2019: Workshop BG – Politik – Mitbauzentrale – Verwaltung
andere Bewertungsmethode?
 - Bewertungsamt: nur bei „objektiven (= wertbestimmenden)
Merkmalen des Grundstücks“ Abschläge möglich.
 - Dauerhafte Selbstnutzung oder Vermietung unter Mietspiegelniveau
(„Tübingen“): Abschlag ja, aber nicht „riesig“
 - **Fazit: Keine „alternative Bewertungsmethode“ zum Verkehrswert**
 - Folgetermin zum Workshop am 01.02.2019:
10 %-Anteil freifinanziert in 10 % München Modell-Eigentum
umwandeln = mehr München Modell-Eigentum + bezahlbare
Grundstücke für Baugemeinschaften

- **6 Stadtratsanträge zu den Themen:**
 - **Vereinfachung + Beschleunigung der Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften + bezahlbare Grundstückspreise**
 - **Erhöhung des MM-Eigentums auf 20 % bei städtischen Flächen**
 - **Förderung im MM-Eigentum und -Miete wird so gestaltet, dass die Förderung zurück geführt wird, wenn sich die Einkommensverhältnisse ändern**
 - **Mietshäuser-Syndikate bei der Vergabe städtischer Grundstücke berücksichtigen**
- **+ Vorschlag der Verwaltung: Einkommensgrenzen für alle Programme im MM erhöhen und von der Systematik her einfacher gestalten**



- **Baugemeinschaften erhalten ihre Grundstücke im Regelfall als München Modell-Eigentum statt freifinanziert.**
- **Dazu wird der 10 %-Flächenanteil bei der Grundstücksvergabe von freifinanziert in München Modell-Eigentum umgewidmet.**
- **Vergabe von freifinanzierten Flächen an Baugemeinschaften: nur noch ausnahmsweise (gesonderter StR-Beschluss + Flächenvergabe im mindestens gleichen Umfang im München Modell-Eigentum).**
- **Einkommensgrenze für München Modell (= kommunale Stufe IV) wird wieder unmittelbar an die staatliche Einkommensgrenze gekoppelt und als feste prozentuale Überschreitung der staatlichen Einkommensgrenze definiert, nämlich: Art. 11 BayWoFG + 25 % (gerundet) = Erhöhung**



- **Prüfungsauftrag zu den Subventionsvorteilen unter Beteiligung der Baugemeinschaften und der Mitbauzentrale:
→ Zielrichtung ist ein Erbbaurechtsmodell.
Höhe der Grundstückspreise im München Modell-Eigentum wird mit betrachtet.**
- **Bis zur Vorlage eines Erbbaurechtsmodells wird in den Kaufverträgen ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München vereinbart.**

Beschluss: künftig: 30 % München Modell

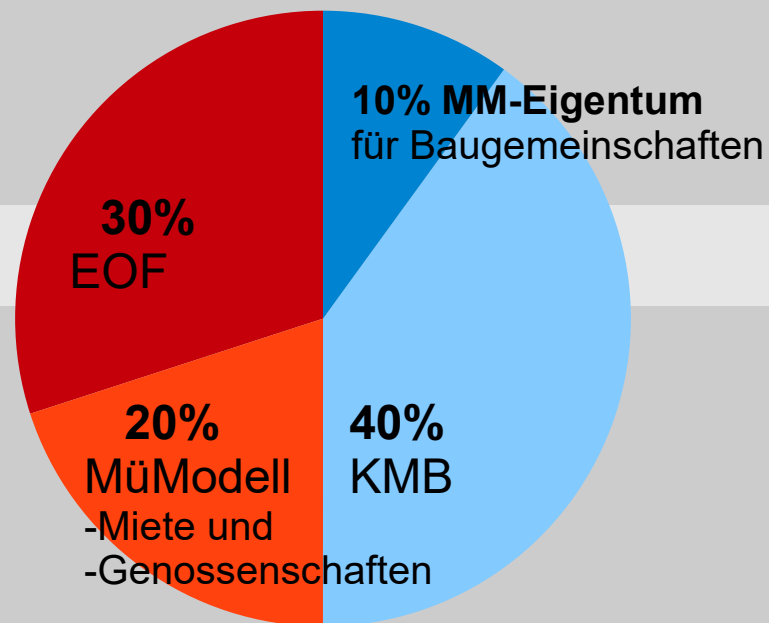
Neuaufteilung der Wohnbauarten

Neu:

30 % statt 20 % für das
München Modell;
davon 10 % fester Anteil für
München Modell-Eigentum
für Baugemeinschaften

Preise:

800 - 1.000 - 2.000 €/m² GF



Neue Einkommensgrenzen im München Modell seit 02.10.2019

	Art. 11 BayWoFG (=Stufe III)	Art. 11 BayWoFG + 25 % = neue Obergrenze München Modell
	Jahres-Brutto-Einkommen des Haushaltes	Jahres-Brutto-Einkommen des Haushaltes
1-Person- Haushalt	22.600 € 33.200 €	41.200 € (Stufe IV bisher: 38.700 €)
2-Personen- Haushalt	34.500 € 51.200 €	63.500 € (Stufe IV bisher: 58.500 €)
3-Personen- Haushalt (1 Kind)	45.500 € 67.000 €	83.100 € (Stufe IV bisher: 78.400 €)
4-Personen- Haushalt (2 Kinder)	56.500 € 82.700 €	102.800 € (Stufe IV bisher: 93.200 €)
	<i>München Modell 2</i> = 1.000 €/m ² GF	<i>München Modell 3</i> = 2.000 €/m ² GF



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
