

# Beschlussvorlage GL/669/2021



---

Aufgabenbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsleitung	Pettinger

---

Beratung	Datum	
Marktgemeinderat	16.11.2021	öffentlich

---

## Betreff

Wohnbaulandmodell;

- Beratung und Beschlussfassung über die Ausschreibung der drei kommunalen Parzellen im Baugebiet Mittbach sowie über den Preis pro m<sup>2</sup>
  - Beratung und Beschlussfassung über die Einkommensgrenzen
- 

## Sachverhalt:

Der Markt Isen wird demnächst die drei Wohnbaugrundstücke im Baugebiet Mittbach Süd veräußern. Der Marktgemeinderat muss nun die Konditionen festlegen.

Die Grundstücke sollen nach Maßgabe des neuen Wohnbaulandmodells verkauft werden.

## Ausgangslage:

- Grunderwerb Wohnbauland zu insg. ca. 50 € pro m<sup>2</sup>
- 620 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert inkl. Erschließung nach BauGB
- Erschließungskosten Bau: ca. 165 €/m<sup>2</sup> zzgl. Abwasseranschlusskosten
- Erschließungskosten Bau (165 €) werden herausgerechnet, d.h. der reine Grundstückspreis gem. Bodenrichtwert liegt bei 455 €
- 3 Grundstücke zur Einzelhausbebauung, Größe zwischen 534 und 565 m<sup>2</sup>, im Mittel 546 m<sup>2</sup>
- Für alle Parzellen soll der gleiche Preis pro m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Die Gemeinde Walpertskirchen hat in 8/21 Grundstücke ausgeschrieben: Bodenrichtwert 750 €/m<sup>2</sup>, Grundstückspreis zu vergünstigten Konditionen 520 €/m<sup>2</sup> (70 % des Bodenrichtwertes).

Die Gemeinde Oberding hat 2019 Grundstücke zu vergünstigten Konditionen (50 % des Bodenrichtwertes) vergeben.

Die Vorgaben der EU liegen bei 51.000 € für eine Einzelperson und 102.000 € für zwei Personen. Im Großraum München sind diese Grenzen relativ knapp bemessen, zumal es sich um Obergrenzen handelt; mit bis zu 20 % Einkommen unterhalb der Schwelle sollte ein Bau noch möglich sein.

Zusammen mit einer Bank wurde ermittelt, welche Einkommensgrenzen sinnvoll anzusetzen sind. Die Berechnungsmodalitäten werden dem Gremium zur Kenntnis vorgetragen.

## Reduzierung des Grundstückspreises (ausgehend vom Bodenrichtwert) um 25 %

- Preis: 455 € \* 0,75 gerundet = 340 €
- ca. 60.000 € zu versteuerndes Einkommen pro Jahr für Einzelpersonen erforderlich bei Finanzierung von 80 % auf 30 Jahre
- ca. 100.000 € zu versteuerndes Einkommen pro Jahr für Partner erforderlich.

Für Singles mit einem Einkommen von 51.000 € ist laut Bank eine Finanzierung kaum zu erreichen, eine weitere Reduzierung um bis zu 20 % ist unrealistisch. Bei einem Einkommen von 55.000 € für Singles wäre dies bereits eher denkbar. Für Familien sind die Grenzen erreichbar, auch eine Reduzierung um bis zu 20 % würde noch eine Finanzierung möglich machen (zumal bei Kindern noch ein zusätzlicher Freibetrag gilt).

## Reduzierung des Grundstückspreises (ausgehend vom Bodenrichtwert) um 35 %

- Preis: 455 € \* 0,65 gerundet = 300 €
- ca. 59.000 € zu versteuerndes Einkommen pro Jahr für Einzelpersonen erforderlich bei Finanzierung von 80 % auf 30 Jahre
- ca. 96.000 € zu versteuerndes Einkommen pro Jahr für Partner erforderlich.

Für Singles mit einem Einkommen von 51.000 € ist laut Bank eine Finanzierung grenzwertig, eine weitere Reduzierung um bis zu 20 % ist eher unrealistisch. Bei einem Einkommen von 55.000 € für Singles wäre dies bereits denkbar. Für Familien sind die Grenzen erreichbar, auch eine Reduzierung um bis zu 20 % würde noch eine Finanzierung möglich machen.

#### Reduzierung des Grundstückspreises (ausgehend vom Bodenrichtwert) um 50 %

- Preis: 455 € \* 0,5 gerundet = 230 € (extrem niedriger Wert – müsste aufgrund der Haushaltslage ggf. von der Kommunalaufsicht freigegeben werden)
- ca. 58.000 € zu versteuerndes Einkommen pro Jahr für Einzelpersonen erforderlich
- ca. 92.000 € zu versteuerndes Einkommen pro Jahr für Partner erforderlich.

Die Auswirkung der Preisreduzierung zwischen 25 und 50 % ist bzgl. des nötigen Einkommens insgesamt relativ gering, da der Kostenschwerpunkt derzeit auf dem Bau des Hauses (hierfür sind ca. 500.000 € zu veranschlagen) liegt, nicht auf dem Grunderwerb.

#### Zu beachten:

Das Einkommen 2020 ist in vielen Fällen coronabedingt nicht aussagekräftig, v.a. wenn Kurzarbeitergeld bezogen wurde. Da die Abgabefrist der Steuer zudem auf Herbst 2021 verlängert wurde, liegen die Einkommenssteuerbescheide evtl. noch nicht vor. Empfohlen wird daher, für die Einkommensermittlung die Jahre 2017 – 2019 anstatt 2018 – 2020 heranzuziehen.

#### Vorschlag der Verwaltung:

Der Verkaufspreis wird bei ca. 65 % des Bodenrichtwerts (abzgl. der Erschließungskosten Bau) angesetzt, somit bei 300 €/m<sup>2</sup>.

Die Erschließungskosten Bau – derzeit berechnet sind 165 €/m<sup>2</sup> - kommen hinzu (sie sind in den Notarverträgen ohnehin separat auszuweisen und fallen nach tatsächlichen Kosten an; die derzeitige Berechnung stammt vom Oktober 2021).

Die Einkommensgrenze gemäß dem Wohnbaulandmodell wird auf 55.000 € für Singles und 110.000 € für Partner angesetzt.

Als Bewertungsmaßstab wird das Einkommen aus den Jahren 2017, 2018 und 2019 verwendet.

Das Wohnbaulandmodell wird im Zuge der Überarbeitung an geschlechtsneutrale Sprache angepasst.

#### Vorschlag zum Beschluss:

### **1. Beschlussfassung über die Ausschreibung der drei kommunalen Parzellen im Baugebiet Mittbach**

Der Markt Isen bietet folgende drei Baugrundstücke im Baugebiet Mittbach Süd zum Kauf an:

<u>Straße, HsNr.</u>	<u>Flur-Nr.</u>	<u>Größe</u>	<u>Bebauung</u>
Simon-Boiger-Str. 2	191/10	565 m <sup>2</sup>	Einzelhaus (2 WE)
Simon-Boiger-Str. 4	191/09	534 m <sup>2</sup>	Einzelhaus (2 WE)

Simon-Boiger-Str. 5                      191/21                      539 m<sup>2</sup>                      Einzelhaus (2 WE)

Der Gemeinderat legt fest, dass die Grundstücke nach den Richtlinien des Marktes Isen für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen (sog. Wohnbaulandmodell) vergeben werden.

Der Grundstückspreis (ohne Erschließung) wird einheitlich auf 300 € pro Quadratmeter festgelegt.

Erschließungskosten kommen hinzu und werden gesondert in Rechnung gestellt.

Der maßgebliche Zeitraum für die Ermittlung der Einkommensgrenze gem. Wohnbaulandmodell sind die Jahre 2017, 2018 und 2019.

Als Stichtag für die zur Zuteilungsentscheidung heranzuziehenden tatsächlichen Verhältnisse wird der 01.11.2021 festgelegt (sog. „Bewertungszeitpunkt“).

Der Verkehrswert der Grundstücke inkl. Erschließung nach BauGB wird auf den Bodenrichtwert, Stand 31.12.2020, für den Ort Mittbach festgesetzt und liegt bei 620,00 €.

Dieser Wert ist zur Ermittlung der Vermögensobergrenze für die Antragstellung zu vergünstigten Konditionen nach den gemeindlichen Richtlinien heranzuziehen (jeweilige Grundstücksgröße mal Verkehrswert).

Die Ausschreibung erfolgt zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

## **2. Beschlussfassung über die Festsetzung der Einkommensgrenzen in den Richtlinien des Marktes Isen vom 09.06.2021 für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken an einkommensschwächere und weniger begüterte Personen**

Die Einkommensgrenzen unter Nr. 1.6 werden wie folgt festgesetzt:

Das Jahreseinkommen des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG darf 55.000,00 € nicht übersteigen. Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten bzw. Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 4 EStG 110.000,00 € nicht übersteigen.