

Beschlussvorlage

Abt. 2/082/2017

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	25.07.2017	öffentlich

Top Nr. 8

**Umsetzung des Konzepts "Einheimischen-Modell" in der Gemeinde Pullach i. Isartal;
Antrag der CSU-Fraktion im Gemeinderat vom 24.05.2017**

Anlagen:

- 2017-05-24 CSU-Antrag Einheimischen-Modell
- 2017-03-10 BayGT u BayStT - Einheimischenmodelle_in_Bayern
- 2017-05 KommP - Einheimischenmodelle

Beschlussvorschlag:

- wird in der Sitzung gefasst -

Begründung:

Aus zeitlichen Gründen war es der Verwaltung bislang nicht möglich, sich in der wünschenswerten Tiefe mit dem Antrag der CSU-Fraktion zu befassen.

Es bestehen jedoch Bedenken hinsichtlich der für eine entsprechende Nutzung verfügbaren Flächen, zumal sich weiterer Flächenbedarf aus den Ergebnissen der Ortsentwicklungsplanung ergeben kann und derzeit noch nicht absehbar ist, welche Flächen anschließend für eine Bebauung im Rahmen eines Einheimischenmodells übrig bleiben. Insoweit sollten vor einer weiteren Befassung mit der Thematik erst die Ergebnisse aus der OEP abgewartet werden.

Zur rechtlichen Zulässigkeit und zu den rechtlichen Voraussetzungen im Allgemeinen wird auf die beigefügten Unterlagen, insbesondere den Artikel aus der KommunalPraxis Ausgabe 5/2017 hingewiesen.

Dort wird u.a. zur Vermögensobergrenze ausgeführt:

„Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen. (...) Unter Zugrundelegung dessen wird es daher wohl insbesondere in Ballungsräumen mit sehr hohen Immobilienpreisen regelmäßig nicht in Betracht kommen, Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser über das Einheimischenmodell bereitzustellen. Bewerber, deren Vermögen den Bau eines freistehenden Einfamilienhauses mit großem Garten erlaubt, dürften mit Blick auf die Vermögensobergrenze kaum mehr zur Teilnahme an Einheimischenmodellen berechtigt und ohne Weiteres wirtschaftlich auch in der Lage sein, ein Haus auf dem Grundstücksmarkt zu erwerben.“, S. 173.

Soweit es um den Erwerb von Wohnungseigentum geht, führt der Autor aus: „Beim Erwerb von Wohnungseigentum im Rahmen von Einheimischenmodellen ist als Vermögensobergrenze ein Bruchteil des durchschnittlichen Werts von Eigentumswohnungen in der betreffenden Gemeinde bzw. in dem Gemeindegebiet heranzuziehen. Hier kommt der Gemeinde je nach konkreter Fallsituation ein gewisser Gestaltungsspielraum zu.“ Und in der erläuternden

Fußnote: „Eine Ansetzung von 20 bis 25 % des durchschnittlichen Werts von Wohnungseigentum in der betreffenden Gemeinde dürfte -je nach Ortslage - durchaus angemessen sein.“

Zur Einkommensobergrenze:

Die Einkommensobergrenze richtet sich nach der Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde. Das durchschnittliche Jahreseinkommen in Pullach liegt lt. Statistischem Landesamt bereits für 2010 bei rd. 105.000 Euro (aktuellere Daten sind leider nicht vorhanden; Quelle: <https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09184139.pdf>, S. 11), so dass hier die absolute Obergrenze von 51.000 Euro (für Paare 102.000 Euro) zzgl. je 7.000 Euro pro unterhaltspflichtigem Kind zur Anwendung kommen würde.

Ob bei Einhaltung der Vermögens- und Einkommensobergrenze und den – auch bei entsprechenden Nachlässen – sehr hohen Grundstücks- bzw. Wohneigentumspreisen in Pullach überhaupt eine entsprechende Nachfrage realisierbar ist, müsste daher ebenfalls weiter geprüft werden.

Andererseits stellt die Gemeinde über die Wohnungsbaugesellschaft Pullach mbH bereits heute einen hohen Anteil an kostengünstigem Wohnraum zur Verfügung, der mit den beiden Projekten in der Heilmannstraße und der Hans-Keis-Straße auch noch entsprechend des Bedarfs ausgebaut wird.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht ist – in Anbetracht der aktuell hohen staatlichen Förderung – eine weitere Fortsetzung der Investitionen in kommunalen Wohnungsbau derzeit wohl der Königsweg.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin