

München Modell-Genossenschaften – 2019

Das Förderprogramm München Modell-Genossenschaften ermöglicht es Haushalten mit mittlerem Einkommen und dabei besonders Haushalten mit Kind/-ern, die in München oder dem Umland (Region 14) wohnen, langfristig eine bezahlbare Wohnung zu nutzen. Gleichzeitig gibt das Programm einen allgemeinen Impuls für den Wohnungsbau in München.

Die Grundlagen bzw. Fördervoraussetzung des München Modell-Genossenschaften sind:

- Sozial gebundene Grundstücke der Landeshauptstadt München (einheitlicher, lage-unabhängiger Grundstückspreis von 300 bzw. 600 € je m² Geschossfläche (GF) bei längerer Bindungsdauer, erschließungsbeitragsfrei), die in Auswahlverfahren an eingetragene Baugenossenschaften zum Bau von Wohnungen vergeben werden.
- Die Bindungsdauer im München Modell-Genossenschaften beträgt 40 Jahre ab Erstbezug. Als freiwillige Alternative zur 40-jährigen Bindung auf städtischen Grundstücken wird ab 01.08.2018 eine Verlängerung der Bindung auf 60 Jahre im München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften angeboten. Als Anreiz für die verlängerte Bindung wird dabei der Grundstückspreis auf 300,- € je m² GF reduziert.
- Die Wohnungen dürfen während der Bindungsdauer nicht ohne Zustimmung der Landeshauptstadt München (Kommunalreferat – Abt. Immobilienservice) verkauft werden. Der Veräußerung steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten wie z. B. Nießbrauch, Erbbaurecht gleich.
- Die Baugenossenschaft muss sich verpflichten, alle Bindungen und Verpflichtungen nach dem München Modell-Genossenschaften im Falle des Weiterverkaufs des Objekts an die/den Erwerber/-in formgerecht weiterzugeben. Der Verkaufspreis ist nicht beschränkt, allerdings ist der Nachweis zu führen, dass ein Verlust, der sich aus der Vermietung ergibt, dauerhaft anderweitig abgedeckt werden kann (Nr. 13 Wohnraumförderungsbestimmungen 2012- WFB 2012). Ein Weiterverkauf einzelner Wohneinheiten ist grundsätzlich nicht möglich.
- Für die geförderten Wohnungen wird eine Bindung zugunsten der Landeshauptstadt München nach Art. 14 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) begründet und dinglich gesichert (Dienstbarkeit und Reallast).
- Bei der Errichtung der Wohnungen sind die Anforderungen des Ökologischen Kriterienkatalogs der Landeshauptstadt München (gilt nur bei städtischen Grundstücken) zu beachten. Die Wohnflächenobergrenzen der WFB 2012 für den geförderten Mietwohnungsbau (Ziffern 8 und 22 WFB 2012) sollten beachtet werden.
- Zur Errichtung des Vorhabens im München Modell-Genossenschaften kann beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III ein zinsgünstiges Darlehen bis zu maximal 1.250 € je m² Wohnfläche beantragt werden. Bei dem Darlehen handelt es sich um Mittel aus dem öffentlichen Haushalt gemäß Art. 1 Satz 3 BayWoFG. Dementsprechend gelten die Vorschriften des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes. Die Bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 gelten sinngemäß.

- Das Darlehen ist mit 0,5% jährlich zu verzinsen und mit 1% jährlich zuzüglich ersparter Zinsen (Annuität) zu tilgen. Eine höhere Tilgung ist möglich. Zins- und tilgungsfreie Jahre sind nicht vorgesehen. Das Darlehen ist auf dem Baugrundstück durch Bestellung einer Grundschuld dinglich zu sichern. Nach Ablauf der Bindungsdauer ist die Restschuld des Darlehens entweder zurückzuzahlen oder kapitalmarktüblich zu verzinsen. Sie kann zinsreduziert belassen werden, wenn die Baugenossenschaft weiterhin ein entsprechend reduziertes Nutzungsentgelt für Wohnberechtigte mit der Landeshauptstadt München vereinbart.
- Das München Modell-Genossenschaften ist als Variante auch auf Basis einer Subjektförderung (Verkauf des Grundstücks zum Verkehrswert, marktübliche Miete, Mietzuschuss von der Landeshauptstadt München) möglich, soweit dadurch der Förderaufwand nicht erhöht wird.
- Die Belegung darf nur mit Haushalten erfolgen, die die im Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München VI“ (WiM VI) vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205), Beschlussziffer 2, festgelegte Einkommensobergrenzen nicht überschreiten und die Voraussetzungen für Mieterhaushalte (siehe gesonderten Punkt „Voraussetzungen für wohnungssuchende Haushalte im München Modell-Genossenschaften“) einhalten. Die Einhaltung der Einkommensgrenzen und der sonstigen Voraussetzungen ist vom wohnungssuchenden Haushalt gegenüber der Baugenossenschaft durch eine Bescheinigung des Sozialreferats, Amt für Wohnen und Migration, nachzuweisen. Diese Bescheinigung enthält auch eine Angabe der für den jeweiligen Haushalt maximal zulässigen Wohnungsgröße (Zimmerzahl).
- Es müssen mindestens 50 % der geförderten Wohnungen an neu aufgenommene Mitglieder der Baugenossenschaft vergeben werden.
- Die Erstvermietungsmiete (hier Nutzungsentgelt) wird in der Regel im Bewilligungsbescheid für das kommunale Darlehen festgelegt. Sie beträgt für die im Jahr 2019 erstmalig geförderten Wohnungen 11,00 € je m² Wohnfläche monatlich (Kaltmiete). Für kompakte Einzimmer-Wohnungen bis 25 m² Wohnfläche kann die Erstvermietungsmiete auf 12,50 € je m² Wohnfläche monatlich (Kaltmiete) erhöht werden.

Bei besonders energieeffizienten Vorhaben kann nach Prüfung und vorheriger Zustimmung der Bewilligungsstelle die höchstzulässige Erstvermietungsmiete um max. 50 % der durch Vergleichsberechnungen gegenüber dem Standard nach WiM VI nachgewiesenen erzielbaren Energiekosteneinsparung bei Heizung und Warmwasser maximal aber um 0,15 € je m² Wohnfläche angehoben werden.

- Die festgelegte Erstvermietungsmiete netto kalt darf in den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht werden. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann also frühestens ab dem 6. Jahr eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) möglich. Herangezogen wird jeweils der Indexwert des Kalenderjahres vor dem Jahr der Mieterhöhung.
- Bei einem Mieterwechsel darf höchstens die Miete netto kalt verlangt werden, die sich bei Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem neuen Mieterhaushalt unter Anwendung der vorstehenden Regelungen ergeben hätte.
- Die Höchstmieten im München Modell-Genossenschaften im Falle einer Mietanpassung müssen mindestens 15 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Berechnung erfolgt auf Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels ohne Berücksichti-

- gung begründeter Abweichungen und zusätzlicher Spannen.
- Staffelmietverträge sind ausgeschlossen.
- Die Baugenossenschaft ist verpflichtet, in die Mietverträge (hier Nutzungsverträge) entsprechende Bestimmungen zu den Mietanpassungen und Höchstmieten aufzunehmen. Dabei handelt es sich um Regelungen, die im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der zukünftigen Mieterhaushalte gelten. Die Mieterhaushalte erhalten damit im Falle eines Verstoßes gegen diese Verpflichtungen eigene direkte Forderungsrechte gegen die Vermieterin/ den Vermieter, die direkt und ungeachtet der Rechte der Landeshauptstadt München aus dem Grundstückskaufvertrag geltend gemacht werden können.
- **Voraussetzungen für wohnungssuchende Haushalte im München Modell-Genossenschaften**

Die Mieterin/Der Mieter muss der Baugenossenschaft die Einhaltung der im Folgenden genannten Voraussetzungen vor Abschluss des Mietvertrages durch eine entsprechende Bescheinigung „München Modell“ des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration nachweisen. Die Bescheinigung legt auch die zulässige Zahl der Zimmer für diesen Haushalt fest.

1. Das anrechenbare Gesamteinkommen (es zählt dabei das Einkommen aller im Mieterhaushalt lebenden Personen) darf die im Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016, Beschlussziffer 2, festgelegten Einkommensobergrenzen (sogenannte Einkommensstufe IV) nicht übersteigen.
2. Mieterinnen/Mieter, zu deren Haushalt kein Kind zählt, müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mindestens 3 Jahren ohne zeitliche Unterbrechung entweder ihren Hauptwohnsitz (Nachweis durch Meldebestätigung des Kreisverwaltungsreferates) oder ihre Arbeitsstätte (Bestätigung durch den Arbeitgeber) in der Landeshauptstadt München haben;
3. Mieterhaushalte mit einem Kind oder mehreren Kindern müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung seit mindestens 1 Jahr ohne zeitliche Unterbrechung entweder ihren Hauptwohnsitz (Nachweis durch Meldebestätigung des Kreisverwaltungsreferates / der Kreisverwaltungsbehörde) oder ihre Arbeitsstätte (Bestätigung durch den Arbeitgeber) in der Landeshauptstadt München oder in der Region 14 (Landkreise München, Ebersberg, Erding, Freising Dachau, Fürstenfeldbruck, Starnberg und Landsberg am Lech) haben;
4. Die Zeit einer vorübergehenden Arbeitslosigkeit ist unschädlich, wenn vor Eintritt der Arbeitslosigkeit eine Arbeitsstätte in der Landeshauptstadt München – oder im Falle eines Mieterhaushaltes mit mindestens einem Kind – in der „Region 14“ bestand;
5. Soweit der Mietvertrag von mehreren Personen geschlossen wird, genügt es, wenn ein Haushaltsmitglied die Voraussetzungen hinsichtlich Hauptwohnsitz oder Arbeitsstätte erfüllt;
6. Die vorgenannten zeitlichen Einschränkungen hinsichtlich Hauptwohnsitz oder Arbeitsstätte gelten nicht für Mieterinnen/Mieter, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages in einem ungekündigten Beschäftigungsverhältnis mit der Landeshauptstadt München stehen (Nachweis durch eine Bestätigung der Dienststelle).
7. Zudem muss die Mieterin / der Mieter Mitglied der Baugenossenschaft sein/werden.

Tabelle:
Einkommensobergrenzen im München Modell nach „Wohnen in München VI“

(Beispielhafte Übersicht, die nicht die Berechnung durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration ersetzt !)

Haushaltsgröße	sogenannte Einkommensstufe IV <i>entspricht ungefähr einem jährlichen Bruttoeinkommen von (incl. Kinderkomponente)</i>
1 Person	41.200 €
2 Personen ohne Kind/-er	63.500 €
3 Personen ohne Kind/-er	79.700 €
4 Personen ohne Kind/-er	95.800 €
5 Personen ohne Kind/-er	112.100 €
2 Personen, davon ein Kind	67.000 €
3 Personen, davon ein Kind	83.100 €
4 Personen, davon zwei Kinder	102.800 €
5 Personen, davon drei Kinder	122.400 €
Je weitere Person	15.100 €
<u>Zusätzlich je weiteres Kind</u>	4.400 €
<u>Freibeträge, z.B.</u>	
Schwerbehinderte (ab GdB 50)	5.700 €
Die haushaltsbezogene Kinderkomponente des München Modells ist bei den obenstehenden Beträgen bereits berücksichtigt.	