

München Modell (Miete / Genossenschaften) - Programmjahr 2024

Das Förderprogramm München Modell ermöglicht es Haushalten mit mittleren Einkommen und dabei besonders Haushalten mit Kind/-ern, eine bezahlbare Wohnung anzumieten. Gleichzeitig gibt das Programm einen allgemeinen Impuls für den Mietwohnungsbau in München.

Im Folgenden sind die wesentlichen Voraussetzungen zusammengestellt, die bei der Errichtung von geförderten Wohnungen im München Modell zu beachten sind.

Die technischen Voraussetzungen sind in einem gesonderten Infoblatt „Antragsunterlagen für Bauherr*innen von gefördertem Mietwohnraum“ dargestellt.

Grundlagen

- Sozial gebundene Grundstücke der Landeshauptstadt München, die in Auswahlverfahren an Interessierte (z.B. Baugenossenschaften, Bauträger*innen, städtische Wohnungsbau-gesellschaft) zum Bau von Mietwohnungen vergeben werden **oder**
- sozial gebundene Grundstücke mit Bindungen für das München Modell aus städtebaulichen Verträgen im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung – SoBoN oder aus dem sogenannten 40%-Beschluss.
- Einheitlicher Grundstückswertansatz in allen Fällen 700 € je m² Geschossfläche
- Die Belegung darf nur mit Haushalten erfolgen, die die vom Stadtrat beschlossenen Einkommensgrenze nicht überschreiten und die Voraussetzungen für Haushalte (siehe gesonderten Punkt „Voraussetzungen für wohnungssuchende Haushalte im München Modell“) einhalten.

Bindungsdauer

- Die Bindungsdauer im München Modell beträgt auf **städtischen Grundstücken** i. d. R. 80 Jahre. Der Stadtrat kann für Grundstücksvergaben abweichende Bindungsdauern beschließen.

Auf **privaten Grundstücken** mit Bindungen aus der Sozialgerechten Bodennutzung oder aus dem 40% Beschluss beträgt die Bindungsdauer für alle Fälle, die unter den Stadtratsbeschluss zur SoBoN 2021 vom 28.07.2021 fallen, 40 Jahre ab Erstbezug.

- Die Wohnungen dürfen während der Bindungsdauer nicht ohne Zustimmung der Landeshauptstadt München verkauft werden. Der Veräußerung steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten wie z. B. Nießbrauch, Erbbaurecht gleich.
- Die Grundstückskäufer*innen, Erbbaurechtsnehmer*innen oder die/der vertraglich gebundene Private müssen sich verpflichten, alle Bindungen und Verpflichtungen nach dem München Modell im Falle des Weiterverkaufs des Mietobjekts an die Rechtsnachfolger*innen formgerecht weiterzugeben.

Dienstbarkeit

Für die im München Modell gebundenen bzw. geförderten Wohnungen wird eine Bindung zugunsten der Landeshauptstadt München nach Art. 14 Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) begründet und dinglich gesichert.

Förderung

Grundsätze

Um die kommunalen Fördermittel der Landeshauptstadt München auf das notwendige Maß zu begrenzen und transparente Förderbedingungen zu schaffen, geht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Bewilligungsstelle dabei von folgenden Fördergrundsätzen und Bedingungen aus:

- Eigenkapitaleinsatz: grundsätzlich 25 % der förderfähigen Kosten (die Beleihungsgrenze i.H.v. grundsätzlich 70 % des Wertes des Erbbaurechts bleiben hierbei unberührt.)
- Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals bei (bis) 25 %: mindestens 1 v.H. und höchstens 2 v.H..
- Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals bei über 25 %: 2,5 v.H. (wobei eine Reduzierung möglich ist, um eine „Überförderung“ zu vermeiden).
- Das erststellige Kapitalmarktdarlehen darf keine höhere Tilgung als max. 2,0 v.H. pro Jahr vorsehen.

Die Förderung im München Modell erfolgt ab dem Jahr 2024 entsprechend der Zielsetzung einer gestuften, flexiblen Förderung auf Darlehensbasis wie folgt:

München Modell

Grundförderung (Darlehen) max. 1.350,- €/m² Wfl.
+ Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus max. 200 €/m² Wfl.

Ergänzendes München Modell-Baudarlehen (4-Stufen)
im Mittel 2023-2028: 1.800 €/m² Wfl.

Eigenkapital	Fremdkapital
--------------	--------------

Grundstück fließt mit 700 €/m ² GF ein	Restliche Finanzierung über Drittmittel
---	---

Erstvermietungsmiete: 12,20 €/m² Wfl.

- Es gibt eine **einheitliche Grundförderung** in Form eines Darlehens in Höhe von bis zu **max. 1.350 €/m² Wfl.**
- Die Grundförderung wird um einen **Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus** in Höhe von max. 200 €/m² Wfl. auf max. 1.550 €/m² Wfl. erhöht, wenn ein Vorhaben die Voraussetzungen erfüllt, wie sie in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) für die Gewährung des Förderbausteins Nachhaltigkeit (Nr. 15 i.V.m. Nr. 27 WFB 2023 analog) und des bisherigen Förderbausteins Energieeffizienz (Nr. 22.3 i.V.m. Nr. 30 WFB 2022 analog) gelten.
– Hinweis: der staatliche Förderbaustein Energieeffizienz ist ab dem 01.01.2023 entfallen, eine städtische Regelung ist in Vorbereitung.
- Für „**Altfälle**“ mit 30-jähriger Bindungsdauer gilt auch ab 2023 noch die bisherige Differenzierung bei der Höhe der Grundförderung (max. 1.000 €/m² Wfl.)
- **Konditionen Grundförderung:** 0,5 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a. zuzüglich ersparter Zinsen (Annuität). Um die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten, kann der Zinssatz ausnahmsweise auf 0 % abgesenkt werden.

Zusätzlich kann, um die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten, ein „**Ergänzendes städtisches München Modell-Baudarlehen**“ in folgender Höhe und mit folgenden Konditionen („Stufenmodell“) gewährt werden:

- **Höhe:**
 - im Jahr 2024 bis zu **1.350 €/m² Wfl.**
- **Konditionen (Stufenmodell)**

Das städtische München Modell-Baudarlehen dient der Sicherung der Wirtschaftlichkeit und damit der Realisierung der Vorhaben. Um hier (bei Anwendung gleicher Grundvoraussetzungen z.B. hinsichtlich Eigenkapitaleinsatz und -verzinsung für die Bauherr*innen) flexibel auf die jeweiligen Kosten und Finanzierungssituation auch im Verlauf des Programmzeitraums reagieren zu können, gleichzeitig aber auch eine Überkompensation zu vermeiden, erfolgt die Förderung in einem 4-stufigen Modell. Sie beginnt immer mit einer Prüfung in der Stufe 1 und steigt in den Stufen nur so lange auf, bis eine angemessene Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Vorhabens erreicht wird.
- **Stufe 1:**
 - Darlehen (0,5 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a. Annuität)
- **Stufe 2:**
 - Darlehen (0 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a.)
- **Stufe 3:**
 - Leistungsfreies Darlehen. Für jedes bestimmungsgemäße Bindungsjahr bezogen auf eine einheitliche Bindungsdauer von 40 Jahren wird der Zins von 0,5 % auf 0 % ermäßigt, die Tilgung auf 0 % reduziert und ein Kapitalnachlass von 2,5 % bezogen auf eine 40-jährige Laufzeit gewährt (dies gilt aber nicht bei der Vergabe der städtischen Grundstücke für den sozial gebundenen Wohnungsbau. Mit Ende der Laufzeit des Erbbaurechts bzw. der Bindung gilt das Darlehen als getilgt). Nach 40 Jahren vertragsgemäßer Verwendung der München Modell-Wohnungen erlischt damit diese Darlehensschuld.
- **Stufe 4:**
 - Es kann ausnahmsweise ein **höheres als das im Bewilligungsjahr maximale München Modell-Baudarlehen** gewährt werden. Auch hier wird geprüft, ob das erhöhte Darlehen ganz oder teilweise als verzinsliches oder zinsloses Darlehen ausgereicht werden kann oder aber ein leistungsfreies Darlehen erforderlich ist.
- Die Fehlbetragsfinanzierung im München Modell-Miete und die durch den Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus erhöhte Grundförderung sind so ausgelegt, dass damit auch die bisherige Förderung im Rahmen der sogenannten „**unabweisbaren Mehrkosten**“ (siehe WiM VI, Beschlussziffer 28) mit aufgefangen werden kann.

Bei dem Darlehen handelt es sich um Mittel aus dem öffentlichen Haushalt gemäß Art. 1 Satz 3 BayWoFG. Dementsprechend sind die Vorschriften des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes und die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) grundsätzlich für das München Modell anwendbar.

Zielgruppenspezifische Vorhaben

Im München Modell-Miete können in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle auch zielgruppenspezifische Vorhaben gefördert werden z. B. „Junges Wohnen-“ für Berufsanfänger*innen, Senior*innenwohnen u.a..

Erstvermietungsmiete und weitere Regelungen

- Die Erstvermietungsmiete (das Nutzungsentgelt bei Baugenossenschaften entspricht der Erstvermietungsmiete) wird im Bewilligungsbescheid für die städtischen Fördermittel festgelegt. Sie beträgt für die im Jahr 2024 erstmalig geförderten Wohnungen **12,20 € je m² Wohnfläche monatlich** (Kaltmiete).

Für kompakte Einzimmer-Wohnungen bis 25 m² Wohnfläche kann die Erstvermietungsmiete **um 1 €** je m² Wohnfläche monatlich (Kaltmiete) erhöht werden.

- Die festgelegte Erstvermietungsmiete netto kalt darf in den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht 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), ($\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt} \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässige Mietsteigerung}$), möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 15 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben. Die Berechnung erfolgt auf Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels ohne Berücksichtigung begründeter Abweichungen und zusätzlicher Spannen.
- Bei einem Vorhaben auf einem Grundstück der Landeshauptstadt München werden die Anpassungsregelungen um folgende zusätzliche Kappung ergänzt:
Bei der Anpassung der Erstvermietungsmiete in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex darf sich die Erstvermietungsmiete zum Schutz der Mieter*innen jedoch innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Abs. 3 BGB gültigen Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen.
- Die Vereinbarung einer Indexmiete nach § 557 b BGB ist zulässig.
- Staffelmietverträge nach § 557 a BGB sind ausgeschlossen.
- 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 Mieter*innenhaushalt unter Anwendung der vorstehenden Regelungen ergeben hätte.
- Die/der Vermieter*in ist verpflichtet, in die Mietverträge entsprechende Bestimmungen zu den Mietanpassungen und Höchstmieten aufzunehmen. Dabei handelt es sich um Regelungen, die im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der zukünftigen Mieter*innenhaushalte gelten. Die Mieter*innenhaushalte erhalten damit im Falle eines Verstoßes gegen diese Verpflichtungen eigene direkte Forderungsrechte gegen die Vermieter*in, die direkt und ungeachtet der Rechte der Landeshauptstadt München aus dem Grundstückskauf- oder Erbbaurechtsvertrag bzw. dem städtebaulichen Vertrag geltend gemacht werden können.

Voraussetzungen für wohnungssuchende Haushalte im München Modell

Das anrechenbare Gesamteinkommen (es zählt dabei das Einkommen aller im Mieter*innenhaushalt lebenden Personen) darf die in Art. 11 BayWoFG festgesetzte Einkommensgrenze derzeit um maximal 25 % übersteigen.

Es gelten die zum Zeitpunkt der Erst- bzw. Wiedervermietung jeweils vom Stadtrat beschlossenen Einkommensgrenzen. Die aktuellen Werte sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Die/der Mieter*innen muss der/dem Vermieter*innen

- die Einhaltung der einschlägigen Einkommensgrenze durch den Mieterhaushalt und
- die Berechtigung zur Anmietung einer München Modell-Wohnung mit zulässiger Zimmerzahl bei Abschluss des Mietvertrages durch eine entsprechende **aktuelle Bescheinigung „München Modell“** des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration nachweisen.

Tabelle: Einkommensgrenze im München Modell (Stand: Oktober 2024)

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze im München Modell (Art. 11 BayWoFG + 25 %)
1 Person	35.300 €
2 Personen	54.000 €
Je weitere Person	13.300 €
<u>Zusätzlich jedes Kind im Haushalt</u>	4.000 €

*Beispielhafte, unverbindliche Übersicht, über das zulässige **jährliche Bruttoeinkommen des Mieter*innenhaushaltes** nach der oben genannten Einkommensgrenze. Die Tabellenwerte ersetzen nicht die individuelle Berechnung durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration!*

Haushaltsgröße	<i>entspricht einem jährlichen Bruttoeinkommen von max.</i>
1 Person	<i>ca. 51.400 €</i>
2 Personen ohne Kind	<i>ca. 79.100 €</i>
3 Personen ohne Kind/-er	<i>ca. 99.100 €</i>
4 Personen ohne Kind/-er	<i>ca. 119.200 €</i>
5 Personen ohne Kind/-er	<i>ca. 139.400 €</i>
2 Personen, davon ein Kind	<i>ca. 83.800 €</i>
3 Personen, davon ein Kind	<i>ca. 103.800 €</i>
4 Personen, davon zwei Kinder	<i>ca. 128.700 €</i>
5 Personen, davon drei Kinder	<i>ca. 153.500 €</i>
Je weitere Person	<i>ca. 19.000 €</i>
<u>Zusätzlich jedes Kind im Haushalt</u>	<i>ca. 5.700 €</i>