

München Modell-Genossenschaften – Programmjahr 2022

Das Förderprogramm München Modell-Genossenschaften ermöglicht es Haushalten mit mittlerem Einkommen und dabei besonders Haushalten mit Kind/ern, die Vorteile einer bezahlbaren Genossenschaftswohnung zu nutzen. Es gilt auch für genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats. Der besseren Lesbarkeit halber werden beide Gruppen im Folgenden immer unter dem Begriff „Baugenossenschaft“ zusammengefasst. Gleichzeitig gibt das Programm einen allgemeinen Impuls für den Wohnungsbau in München.

Im Folgenden sind die wesentlichen Voraussetzungen zusammengestellt, die bei der Errichtung von geförderten Wohnungen im München Modell-Genossenschaften 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 (einheitlicher, lageunabhängiger Grundstückswert), die in Auswahlverfahren an Baugenossenschaften vergeben werden **oder**
- sozial gebundene Grundstücke mit Bindungen für das München Modell-Genossenschaften aus städtebaulichen Verträgen im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung – SoBoN oder aus dem sogenannten 40%-Beschluss (Grundstückswertansatz jeweils 675 € je m² Geschossfläche).
- Die Belegung darf nur mit Haushalten erfolgen, die die vom Stadtrat beschlossene Einkommensgrenze [derzeit laut Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München VI“ (WiM VI) vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205), Beschlussziffer 2), angepasst durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15241)] nicht überschreiten und die Voraussetzungen für Haushalte (siehe gesonderten Punkt „Voraussetzungen für wohnungssuchende Haushalte im München Modell“) einhalten.
- Es müssen mindestens 50 % der geförderten Wohnungen an Haushalte vergeben werden, die bisher noch keine Wohnung der Baugenossenschaft bewohnen. Dies können Mitglieder sein, die sich auf der Warteliste befinden oder neu aufgenommene Mitglieder der Baugenossenschaft.

Bindungsdauer:

- **Städtische Grundstücke** im München Modell-Genossenschaften werden nur noch im Erbbaurecht mit einer Bindung von i.d.R. 80 Jahre vergeben (siehe Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26/V 00853). Der Grundstückswert ist auf 300 € je m² Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt (siehe Stadtratsbeschluss vom 25.07.2018, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 11853). Die Bindung im München Modell-Genossenschaften gilt bis zum Ende der Laufzeit des Erbbaurechts.

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 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.

Dienstbarkeit

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

Förderdarlehen

- Zur Errichtung des Vorhabens im München Modell-Genossenschaften kann bei der Bewilligungsstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III ein zinsgünstiges Darlehen bis zu maximal 1.250 € je m² Wohnfläche bei einer mindestens 40-jährigen Bindung beantragt werden.
- 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.
- 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-Genossenschaften anwendbar.

Zielgruppenspezifische Vorhaben

- Im München Modell-Genossenschaften können in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle auch zielgruppenspezifische Vorhaben gefördert werden z. B. „Junges Wohnen“ für Berufsanfänger*innen, „Wohnen 60 +“ für Senior*innen sowie „Betreutes Wohnen“.

Nutzungsentgelt und weitere Regelungen

- Das Nutzungsentgelt (entspricht der Erstvermietungsmitte) wird in der Regel im Bewilligungsbescheid für das städtische Darlehen festgelegt. Es beträgt für die im Jahr 2022 erstmalig geförderten Wohnungen **11,50 €** je m² Wohnfläche monatlich (kalt). Für kompakte Einzimmer-Wohnungen bis 25 m² Wohnfläche kann das Nutzungsentgelt auf 12,50 € je m² Wohnfläche monatlich (kalt) erhöht werden. Das vorgenannte Nutzungsentgelt wird auch dann als Grundlage zur Ermittlung der Förderhöhe im München Modell-Genossenschaften und ggf. einer zusätzlichen Förderung nach den sogenannten unabweisbaren Mehrkosten (siehe Stadtratsbeschluss vom 25.07.2018, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V11612) herangezogen, wenn die Baugenossenschaft ein geringeres Nutzungsentgelt festlegt.

- Bei besonders energieeffizienten Vorhaben kann nach Prüfung und vorheriger Zustimmung der Bewilligungsstelle das höchstzulässige Nutzungsentgelt 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 monatlich angehoben werden.
- Genossenschaftliche Nutzungsverträge unterliegen dem Mietrecht. Daher kann das Nutzungsentgelt nach den Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB erhöht werden. Das festgelegte Nutzungsentgelt 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 Erhöhung des Nutzungsentgeltes erklärt werden. Jede Erhöhung des Nutzungsentgeltes 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 Erhöhung des Nutzungsentgeltes erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Erhöhung des Nutzungsentgeltes maßgeblich war. Für die erstmalige Anpassung des Nutzungsentgeltes 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. Das Nutzungsentgelt 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.
- Die Vereinbarung einer Indexmiete nach § 557 b BGB ist zulässig.
- Staffelmietverträge nach § 557 a BGB sind ausgeschlossen.
- Bei einem Nutzer*innenwechsel darf höchstens das Nutzungsentgelt netto kalt verlangt werden, das sich bei Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit der neuen Nutzer*in unter Anwendung der vorstehenden Regelungen ergeben hätte.
- Die Baugenossenschaft ist verpflichtet, in die Nutzungsverträge entsprechende Bestimmungen zu den Anpassungen des Nutzungsentgeltes sowie Höchstnutzungsgebühren aufzunehmen. Dabei handelt es sich um Regelungen, die im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der zukünftigen Nutzer*innen gelten. Die Nutzer*innen erhalten damit im Falle eines Verstoßes gegen diese Verpflichtungen eigene direkte Forderungsrechte gegen die Baugenossenschaft, 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-Genossenschaften

Das anrechenbare Gesamteinkommen (es zählt dabei das Einkommen aller im Haushalt 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 Nutzer*in muss der Baugenossenschaft

- die Einhaltung der einschlägigen Einkommensgrenze durch den Haushalt und
 - die Berechtigung zur Anmietung einer München Modell-Wohnung mit zulässiger Zimmerzahl bei Abschluss des Nutzungsvertrages durch eine entsprechende **aktuelle Bescheinigung „München Modell“** des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration nachweisen.
- Zudem muss die/der Nutzer*in Mitglied der Baugenossenschaft sein bzw. werden.

Tabelle: Einkommensgrenze im München Modell nach „Wohnen in München VI“
in der Fassung des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2019
(Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15241).

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze im München Modell-Genossenschaft (Art. 11 BayWoFG + 25 %)
1 Person	28.200 €
2 Personen	43.100 €
Je weitere Person	10.600 €
<u>Zusätzlich je weiteres Kind</u>	3.100 €

*Beispielhafte, unverbindliche Übersicht, über das zulässige **jährliche Bruttoeinkommen des Nutzer*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. 41.200 €</i>
2 Personen ohne Kind	<i>ca. 63.500 €</i>
3 Personen ohne Kind/-er	<i>ca. 79.700 €</i>
4 Personen ohne Kind/-er	<i>ca. 95.800 €</i>
5 Personen ohne Kind/-er	<i>ca. 112.100 €</i>
2 Personen, davon ein Kind	<i>ca. 67.000 €</i>
3 Personen, davon ein Kind	<i>ca. 83.100 €</i>
4 Personen, davon zwei Kinder	<i>ca. 102.800 €</i>
5 Personen, davon drei Kinder	<i>ca. 122.400 €</i>
Je weitere Person	<i>ca. 15.100 €</i>
<u>Zusätzlich je weiteres Kind</u>	<i>ca. 4.400 €</i>