

**Preisgedämpfter Mietwohnungsbau  
Infoblatt „40 %-Beschluss“**

Der Preisgedämpfte Mietwohnungsbau (PMB) ermöglicht es Miethaushalten, deren Einkommen über denen des geförderten Mietwohnungsbaus liegen und die dennoch mindestens 30 % des Haushaltsnettoeinkommens an Mietbelastung aufbringen müssen (vgl. Einführung des PMB mit Fortschreibungsbeschluss der SoBoN 2017 vom 26.07.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 09249; Fortschreibung der SoBoN 2021, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26/V 03932; Erste Programmanpassung von „Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26/V 13088; Zweite Programmanpassung von „Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 16626, Dritte Programmanpassung von „Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 18400), eine bezahlbare Wohnung zu beziehen. Eine Förderung der Bauträger\*innen oder Zuschüsse an Mieter\*innen sind beim PMB nicht vorgesehen.

### **Berechtigte Haushalte**

- Einzugsberechtigt sind Haushalte, die nachweisen, dass ihre monatliche Mietbelastung (Nettokaltmiete zzgl. Tiefgaragenstellplatz) im Zeitpunkt des Einzugs mindestens 30 % des gesamten monatlichen Haushaltsnettoeinkommens (nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben) beträgt.

### **Erstvermietungsmiete und Bindung**

- Die monatliche Erstvermietungsmiete beträgt **16,80 €/m² Wohnfläche** (netto kalt).
- Die Bindungsdauer beträgt **40 Jahre** ab dem Erstbezug ohne die Möglichkeit einer vorzeitigen Eigenbedarfskündigung.
- Während der Bindungsdauer obliegt der Landeshauptstadt München ein Wohnungsbelegungsrecht, welches nach § 1090 BGB im Grundbuch gesichert wird.
- Durch die Eintragung einer Sicherungsgrundschuld im Grundbuch, wird die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen der Bauherrin (u.a. Vermietung ausschließlich an berechtigte Haushalte; Aufnahme der Bindungen in die Mietverträge; Verbot der Eigenbedarfskündigung und/oder Eigennutzung) besichert.

### **Mietanpassungsregularien**

- Keine Erhöhung der Erstvermietungsmiete in den ersten 5 Jahren nach Erstbezug.
- Die Mietanpassungen können ab dem 6. Jahr nach Verbraucherpreisindex, jedoch höchstens bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen.
- Im Falle eines Mieterwechsels darf höchstens die Miete (monatlich, netto kalt) vereinbart werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten zum Zeitpunkt der Wiedervermietung ergeben hätte. Bei einer Wiedervermietung vor dem Beginn des 6. Bindungsjahres ist die Erstvermietungsmiete anzusetzen.
- Staffelmietverträge nach § 557a BGB sind ausgeschlossen.

## Berechnung des Haushaltsnettoeinkommens

Das höchstzulässige monatliche Haushaltsnettoeinkommen berechnet sich wie folgt:  
Die Wohnfläche in m<sup>2</sup> der Mietwohnung (gemäß Mietvertrag) ist mit der zum Zeitpunkt der Vermietung höchstzulässigen Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu multiplizieren (= Summe (1)). Im Anschluss daran ist zu der Summe (1) die marktübliche Stellplatzmiete zu addieren (= Summe (2)). Das höchstzulässige monatliche Haushaltsnettoeinkommen ergibt sich, indem man die Summe (2) mit 100 multipliziert und den sich ergebenden Betrag im Anschluss durch 30 dividiert. Der sich aus dieser Berechnung ergebende Betrag ist sodann auf eine volle Zahl zu runden. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.

### Berechnungsbeispiel:

3-Personen-Mietwohnung (bis 90 m<sup>2</sup>) mit 80,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Mietvertrag und einer monatlichen Stellplatzmiete von 100,00 €.<sup>1</sup>

#### 1. Schritt: Ermittlung der Miethöhe

Wohnfläche in m<sup>2</sup> \* höchstzulässige Miete/m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. mtl. marktübliche Stellplatzmiete  
= Summe **Miete Wohnraum** zzgl. **Miete Stellplatz**

$$80,30 \text{ m}^2 * 16,80 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = 1.349,04 \text{ €/m}^2 + 100,00 \text{ €} \\ = 1.449,04 \text{ €}$$

#### 2. Schritt: Ermittlung des höchstzulässigen monatlichen Haushaltsnettoeinkommens (gerundet)

$$\frac{\text{Summe Miete Wohnraum und Miete Stellplatz} * 100}{30} \\ \frac{1.449,04 \text{ €/m}^2 * 100}{30} \approx 4.830 \text{ €}$$

### Weitere Berechnungsbeispiele:

|                                      | Rechnungs-<br>schritt 1                               | Rechnungs-<br>schritt 2                                                                   | Rechnungs-<br>schritt 3                                    | Rechnungs-<br>schritt 4                                               | Rechnungs-<br>schritt 5                                             | Rechnungs-<br>schritt 6                                                                                                           | Rechnungs-<br>schritt 7                                                                |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnungsgrößen                       | Wohnfläche in<br>m <sup>2</sup> (gem.<br>Mietvertrag) | höchst-<br>zulässige<br>Miete/m <sup>2</sup><br>Wohnfläche<br>gem. § 4 Abs.2<br>iVm Abs.3 | Miete für<br>Wohnfläche<br>(1. x 2. Spalte)<br>= Summe (1) | zzgl.<br>marktübliche<br>Stellplatz-miete<br>gem. § 4 Abs.<br>2/Monat | Summe (Miete<br>Wohnfläche +<br>Miete<br>Stellplatz)<br>= Summe (2) | höchst-<br>zulässiges<br>monatliches<br>Haushalts-<br>netto-<br>einkommen<br>(Summe (2) x<br>100, danach<br>Division durch<br>30) | Rundung von 6.<br>auf vollen Betrag<br>(fünf oder mehr<br>aufrunden/sonst<br>abrunden) |
| 1 Person (bis 60 m <sup>2</sup> )    | 52,5                                                  | 16,80 €                                                                                   | 882,00 €                                                   | 115,00 €                                                              | 997,00 €                                                            | 3.323,33 €                                                                                                                        | 3.323,00 €                                                                             |
| 2 Personen (bis 75 m <sup>2</sup> )  | 74,5                                                  | 16,80 €                                                                                   | 1.251,60 €                                                 | 80,00 €                                                               | 1.331,60 €                                                          | 4.438,67 €                                                                                                                        | 4.439,00 €                                                                             |
| 3 Personen (bis 90 m <sup>2</sup> )  | 75,35                                                 | 16,80 €                                                                                   | 1.265,88 €                                                 | 120,00 €                                                              | 1.385,88 €                                                          | 4.619,60 €                                                                                                                        | 4.620,00 €                                                                             |
| 4 Personen (bis 105 m <sup>2</sup> ) | 98,2                                                  | 16,80 €                                                                                   | 1.649,76 €                                                 | 100,00 €                                                              | 1.749,76 €                                                          | 5.832,53 €                                                                                                                        | 5.833,00 €                                                                             |
| 5 Personen (bis 120 m <sup>2</sup> ) | 116,7                                                 | 16,80 €                                                                                   | 1.960,56 €                                                 | 90,00 €                                                               | 2.050,56 €                                                          | 6.835,20 €                                                                                                                        | 6.835,00 €                                                                             |

Alle Werte dienen ausschließlich einer Veranschaulichung; es ergibt sich keine Referenz in Bezug auf konkrete Objekte.

<sup>1</sup> Höhe der Stellplatzmiete wird von Vermieter\*in festgelegt.

## **Vorgaben für die Vermieter\*innen**

- Die Mietwohnungen dürfen nur von Miethaushalten bezogen werden, die die Voraussetzungen des Preisgedämpften Mietwohnungsbaus erfüllen. Hierzu bedarf es einer Bestätigung durch den Miethaushalt über das monatliche Haushaltsnettoeinkommen zum Nachweis der Bezugsberechtigung. Diese Bestätigung ist der/dem Vermieter\*in vor dem Abschluss des Mietverhältnisses vorzulegen (vgl. Anlage zur Bestätigung des Haushaltsnettoeinkommens). Zusätzlich ist auch eine Belegung mit Miethaushalten mit den Berechtigungsscheinen "München Modell-Miete" und "Konzeptioneller Mietwohnungsbau" möglich (Beantragung beim Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration).
- Die Verpflichtungen über Miethöhe, Mieterhöhung und das Verbot der Eigenbedarfskündigung sind in die abzuschließenden Mietverträge aufzunehmen.
- Der Landeshauptstadt München bleibt im Rahmen ihres Belegungsrechts die Prüfung und Überwachung der ordnungsgemäßen Belegung bzw. des Mietverhältnisses vorbehalten. Stichprobenkontrollen sind in der Bindungszeit möglich.

## **Technische Anforderungen**

Vor der Einreichung des Bauantrags beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission sind die notwendigen Unterlagen zur Prüfung und Bestätigung der technischen Voraussetzungen bei der Abteilung III-10 zur Abstimmung vorzulegen.

Dies betrifft insbesondere folgende Punkte:

## **Wohnflächenobergrenzen**

Folgende Wohnflächenobergrenzen sind einzuhalten:

- 1 Person bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Personen bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Personen bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Personen bis 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Personen bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- für jede\*n weiteren Haushaltsangehörige\*n bis zu 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche mehr

Die Wohnflächen sind nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Grundflächen von Freisitzen (Balkone, Loggien, Terrassen) werden höchstens zur Hälfte angerechnet.

## **Barrierefreiheit**

Wohnungen im PMB sind gemäß Art. 48 BayBO entsprechend den Anforderungen an die DIN 18040-2 für Barrierefreiheit zu errichten.

Folgende Abschnitte der DIN 18040-2 müssen nicht nachgewiesen werden:

- 4.3.6 Treppen
- 4.4 Warnen/ Orientieren/ Infomieren/ Leiten
- 5.6 Freisitz
- Abweichend von Ziff. 5.5.6 ist bei Erstausrüstung eine Badewanne zulässig, solange ein barrierefreier Duschplatz nachträglich möglich ist.

## **Abstellräume**

Für jede Wohnung im PMB ist gemäß Art. 46 BayBO ein ausreichend großer Abstellraum erforderlich.

## **Nachweis der Bindungsquote**

- Wohnflächenübersicht, gegliedert nach Wohnbauarten, ggf. mit Ergänzung von Nicht-Wohnnutzungen jeweils mit Angabe der Wohnungsnummer sowie für den PMB mit Angabe der Wohnfläche und der vorgesehen Haushaltsgröße (Personenzahl)
- Berechnung und grafische Darstellung der nachzuweisende Bindungsquote mit Gliederung nach verschiedenen Nutzungen und Wohnbauarten
- Nachvollziehbare Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)

## **Stellplätze**

Je Wohnung im PMB sind 0,8 Stellplätze nachzuweisen.