Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN HA III

München Modell (Miete / Genossenschaften) - Programmjahr 2026

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.
Wir weisen darauf hin, dass die im Zusammenhang mit dem Förderprogramm verwendeten Begrifflichkeiten aus dem Mietrecht (z.B. Miete, Mietvertrag, Mieter*innen) von den Begriffen des Genossenschaftsrechts abweichen können. Die Regelungsinhalte sind aber vollumfänglich zu übernehmen.

Grundlagen

- Sozial gebundene Grundstücke der Landeshauptstadt München, die in Auswahlverfahren an Interessierte (z.B. Baugenossenschaften, Bauträger*innen, städtische Wohnungsbaugesellschaft) 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

- 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** 80 Jahre. Der Stadtrat kann für Grundstücksvergaben abweichende Bindungsdauern beschließen.

  Auf **privaten Grundstücken** mit Bindungen aus der Sozialgerechten Bodennutzung beträgt die Bindungsdauer für alle Fälle, die unter den Stadtratsbeschluss zur SoBoN 2021 fallen, i.d.R. 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit.

- 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 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 zu 25 % Eigenkapitalanteil): mindestens 1 % und höchstens 2 %.
- Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals für einem 25 % übersteigenden Anteil: 2,5 % (wobei eine Reduzierung möglich ist, um eine „Überförderung“ zu vermeiden).
- Das erststellige Kapitalmarktdarlehen darf keine höhere Tilgung als max. 2 % pro Jahr vorsehen.

Die **Förderung im München Modell** erfolgt entsprechend der Zielsetzung einer gestuften und flexiblen Förderung auf Darlehensbasis wie folgt:

Grundförderung (Darlehen) max. 1.350,- €/m² Wfl.	
Ergänzendes München Modell-Baudarlehen (Stufenmodell) max: 1.650 €/m² Wfl.	
Eigenkapital Grundstück fließt mit 700 €/m² GF ein	**Fremdkapital** Restliche Finanzierung über Drittmittel
Erstvermietungsmiete: 13,50 €/m² Wfl. (ab 01.07.2026)	

- Es gibt eine **einheitliche Grundförderung** in Form eines Darlehens in Höhe von bis zu **max. 1.350 €/m² Wfl..**
- Für **„**Altfälle**“** mit 30-jähriger Bindungsdauer gilt 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 ein **„Ergänzendes städtisches München Modell-Baudarlehen“** in folgender Höhe und mit folgenden Konditionen (Stufenmodell) gewährt werden, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu gewährleisten:

- **Höhe:** bis zu **max. 1.650 €/m² Wfl.**
- **Konditionen des Stufenmodells:**
  Das ergänzende 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 reagieren zu können, gleichzeitig aber auch eine Überkompensation zu vermeiden, erfolgt die Förderung in einem 3-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 80 Jahren wird der Zins von 0,5 % auf 0 % ermäßigt, die Tilgung auf 0 % reduziert und ein Kapitalnachlass von 2,5 % p.a. bezogen auf eine 80-jährige Laufzeit gewährt. Nach 40 Jahren vertragsgemäßer Verwendung der München Modell-Wohnungen erlischt damit diese Darlehensschuld, auch wenn die Laufzeit z.B. bei einer Erbbaurechtsvergabe länger ist. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke für den sozial gebundenen Wohnungsbau gilt das Darlehen mit Ende der Laufzeit des Erbbaurechts bzw. Ablauf der Bindung als getilgt.

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 kommunale Förderprogramm München Modell anwendbar. Dies gilt auch für die Auszahlung des Darlehens.

Zielgruppenspezifische Vorhaben

Im München Modell-Miete können in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle auch zielgruppenspezifische Vorhaben gefördert werden z. B. „Junges Wohnen-“ für Berufsanfängerin*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 2026 erstmalig geförderten Wohnungen (ab 01.07.2026) **13,50 €** je m² Wohnfläche monatlich (Kaltmiete).

  Für kompakte Ein-Zimmer-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 Bezugsfertigkeit) 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 Verbraucherpreisindexes für Deutschland (VPI), (Indexwert neu : Indexwert alt) x 100-100 = 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 Jahresdurch–schnittsindexwert 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 Verbraucherpreisindexes 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 Vertrags-abschlusses 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

Haushaltsgröße	**Einkommensgrenze im München Modell (Art. 11 BayWoFG + 25 %)**
1 Person	35.300 €
2 Personen	54.000 €
Je weitere Person	13.300 €
Zusätzlich jedes Kind im Haushalt	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	*entspricht einem **jährlichen Bruttoeinkommen** von max.*
1 Person	*ca. 51.400 €*
2 Personen ohne Kind	*ca. 79.100 €*
3 Personen ohne Kind/-er	*ca. 99.100 €*
4 Personen ohne Kind/-er	*ca. 119.200 €*
5 Personen ohne Kind/-er	*ca. 139.400 €*
2 Personen, davon ein Kind	*ca. 83.800 €*
3 Personen, davon ein Kind	*ca. 103.800 €*
4 Personen, davon zwei Kinder	*ca. 128.700 €*
5 Personen, davon drei Kinder	*ca. 153.500 €*
Je weitere Person	*ca. 19.000 €*
Zusätzlich jedes Kind im Haushalt	*ca. 5.700 €*