

München Modell-Genossenschaften – Programmjahr 2023

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, 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.
- Einheitlicher Grundstückswertansatz in allen Fällen 675 € je m² Geschossfläche (siehe Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München VII (WiM VII) vom 21.12.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705)
- Die Belegung darf nur mit Haushalten erfolgen, die die vom Stadtrat beschlossene 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-Genossenschaften auf **städtische Grundstücke** 80 Jahre (Vergabe an die Baugenossenschaften nur noch im Erbbaurecht siehe auch Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020, Sitzungsvorlagen Nr. 20 – 26 / V 04237).

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 Mietobjekts an die Rechtsnachfolger*innen formgerecht weiterzugeben.

Dienstbarkeit

Für die im München Modell-Genossenschaften 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 Prozent der förderfähigen Kosten (die Beleihungsgrenze i.H.v. grundsätzlich 70 Prozent 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 2023 entsprechend der Zielsetzung einer gestuften, flexiblen Förderung auf Darlehensbasis wie folgt:

München Modell	
Grundförderung (Darlehen) max. 1.350,- €/m ² Wfl.	
+ Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus max. 200,- €/m ² Wfl.	
Ergänzendes München Modell-Baudarlehen (4-Stufen)	
im Mittel 2023-2028: 1.800 €/m ² Wfl.	
Eigenkapital	Fremdkapital
Grundstück fließt mit 675,- €/m ² GF ein	Restliche Finanzierung über Drittmittel
Erstvermietungsmiete: 11,50 €/m² Wfl.	

- Es gibt nur noch **eine einheitliche Grundförderung** in Form eines Darlehens in Höhe von bis zu **max. 1.350 €/m² Wfl.**
- Die **Grundförderung** wird um 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. 22.2 i.V.m. Nr. 29 WFB 2022 analog) und des bisherigen Förderbausteins Energieeffizienz (Nr. 22.3 i.V.m. Nr. 30 WFB 2022 analog) gelten (**Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus**) – 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 2023 bis zu **1.050 €/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 jeweilige 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 solange 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-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 Erstvermietungsmiete) wird im Bewilligungsbescheid für die städtischen Fördermittel festgelegt. Sie beträgt für die im Jahr 2023 erstmalig geförderten Wohnungen **11,50 €** je m² Wohnfläche monatlich (Kaltmiete). Für kompakte Einzimmer-Wohnungen bis 25 m² Wohnfläche kann das Nutzungsentgelt **um 1 €** je m² Wohnfläche monatlich (Kaltmiete) erhöht werden.
- Genossenschaftliche Nutzungsverträge unterliegen dem Mietrecht. Daher kann das Nutzungsentgelt nach den Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB erhöht werden, wobei folgende Mietanpassungsregelungen zu beachten sind (siehe Stadtratsbeschluss vom 21.12.2022, Beschlussziffer 25 zu WiM VII):
Das festgelegte Nutzungsentgelt 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 Erhöhung des Nutzungsentgeltes erklärt werden.
- Jede Erhöhung des Nutzungsentgeltes ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen, nicht harmonisierten Verbraucherpreisindex möglich ($(\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt}) \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässige Mietsteigerung}$). Herangezogen wird jeweils der Indexwert des Kalenderjahres vor dem Jahr der Erhöhung des Nutzungsentgeltes. Für die erstmalige Anpassung des Nutzungsentgeltes ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert.
- 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.
- 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.
- Bei einem Vorhaben auf einem Grundstück der Landeshauptstadt München werden die Anpassungsregelungen um folgende zusätzliche Kappung ergänzt:

Bei der Anpassung des Nutzungsentgeltes in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex darf sich das Nutzungsentgelt zum Schutz der Nutzer*innen jedoch innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Absatz 3 BGB gültigen Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen.

- Staffelmietverträge nach § 557 a BGB sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- Die Baugenossenschaft wird im Erbbaurechtsvertrag 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 (siehe Stadtratsbeschluss zu (WiM VII) vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705 i. V. m. 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).

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.

Tabelle: Einkommensgrenzen im München Modell (Stand: September 2023)

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze im München Modell-Genossenschaft (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 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. 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>