

**Preisgedämpfter Mietwohnungsbau
Infoblatt Programmjahr 2024**

Der Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB) ermöglicht es Miethaushalten, deren Einkommen über denen des geförderten Mietwohnungsbaus liegen und die dennoch mindestens 30 % des Netto-Haushalteinkommens 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), eine bezahlbare Wohnung zu beziehen. Eine Förderung der Bauträger*innen oder Zuschüsse an Mieter*innen sind beim PMB nicht vorgesehen.

Anwendungsbereich

- Auf privaten Grundstücken im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung – SoBoN.
- Je nach Schwerpunktsetzung der gewählten Bausteine des Baukastenmodells (vgl. Novellierung der SoBoN 2021) ist ein Anteil des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den Preisgedämpften Mietwohnungsbau zu verwenden.
- PMB-Wohnungen unterliegen nach der SoBoN 2021 einer Aufteilungsbeschränkung.
- 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 15,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt).
- Die Bindungsdauer beträgt 40 Jahre ab dem Erstbezug ohne die Möglichkeit einer vorzeitigen Eigenbedarfskündigung. Daneben besteht die Wahlmöglichkeit einer 55-jährigen Bindungsdauer.
- Während der Bindungsdauer obliegt der Landeshauptstadt München ein Wohnungsbelegungsrecht, welches nach § 1090 BGB im Grundbuch gesichert wird.

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 m² der Mietwohnung (gemäß Mietvertrag) ist mit der zum Zeitpunkt der Vermietung höchstzulässigen Miete je m² 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 m²) mit 80,30 m² Wohnfläche gemäß Mietvertrag und einer monatlichen Stellplatzmiete von 100,00 €.

1. Schritt: Ermittlung der Miethöhe

Wohnfläche in m² * höchstzulässige Miete/m² Wohnfläche zzgl. mtl. marktübliche Stellplatzmiete
= Summe Miete Wohnraum zzgl. Miete Stellplatz

$$80,30 \text{ m}^2 * 15,50 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = 1.244,65 \text{ €/m}^2 + 100,00 \text{ €} \\ = 1.344,65 \text{ €}$$

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

$$\frac{\text{Summe Miete Wohnraum und Miete Stellplatz} * 100}{30} \\ \frac{1.344,65 \text{ €/m}^2 * 100}{30} \approx 4.482 \text{ €}$$

Weitere Berechnungsbeispiele:

	Rechnungs-schritt 1	Rechnungs-schritt 2	Rechnungs-schritt 3	Rechnungs-schritt 4	Rechnungs-schritt 5	Rechnungs-schritt 6	Rechnungs-schritt 7
Wohnungsgrößen	Wohnfläche in m ² (gem. Mietvertrag)	höchstzulässige Miete/m ² Wohnfläche	Miete für Wohnfläche (1.x 2.Spalte)	zzgl. Marktübliche Stellplatzmiete/Monat	Summe (Miete Wohnraum + Miete Stellplatz)	höchstzulässiges monatliche Haushaltsnettoeinkommen	Rundung von 6. auf vollen Betrag (fünf oder mehr aufrunden/sonst abrunden)
1 Person (bis 60 m ²)	52,5	15,50 €	813,75 €	115,00 €	928,75 €	3.095,83 €	3.096,00 €
2 Personen (bis 75 m ²)	74,5	15,50 €	1.154,75 €	80,00 €	1.234,75 €	4.115,83 €	4.116,00 €
3 Personen (bis 90 m ²)	75,35	15,50 €	1.167,92 €	120,00 €	1.287,92 €	4.293,08 €	4.293,00 €
4 Personen (bis 105 m ²)	98,2	15,50 €	1.522,10 €	100,00 €	1.622,10 €	5.407,00 €	5.407,00 €
5 Personen (bis 120 m ²)	116,7	15,50 €	1.808,85 €	90,00 €	1.898,85 €	6.329,50 €	6.330,00 €

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

Vorgaben für die Planungsbegünstigten

- Wohnungsgrößenfestlegungen:
 - 1 Person bis 60 m² Wohnfläche
 - 2 Personen bis 75 m² Wohnfläche
 - 3 Personen bis 90 m² Wohnfläche
 - 4 Personen bis 105 m² Wohnfläche
 - 5 Personen bis 120 m² Wohnfläche
 - für jede*n weiteren Haushaltsangehörige*n bis zu 15 m² Wohnfläche mehr.
- Vor der Einreichung des Bauantrags beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission, muss die/der Planungsbegünstigte die notwendigen Unterlagen zur Prüfung und Bestätigung der technischen Voraussetzungen bei der Hauptabteilung III – Stadtsanierung und Wohnungsbau vorgelegen und abstimmen.

Vorgaben für die Vermieter*innen

- Die Mietwohnungen dürfen insofern 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).
- 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.