



FINANZIERUNG UND FÖRDERSTUFEN

Die Finanzierung der Bauvorhaben erfolgt über drei ungefähr gleichwertige Säulen:

1. Eigenkapital (Pflichtanteile und [freiwillige Anteile](#))
2. Förderdarlehen (für EOF und MMG)
3. Bankdarlehen

Kosten für die Nutzer

Geschäftsanteile

- stellen das Eigenkapital der Genossenschaft dar
- sind abhängig von der Wohnungsgröße und Fördermodell
- werden bei Kündigung des Nutzungsvertrags wieder ausbezahlt

Nutzungsentgelt = ‚Miete‘

- Die Höhe ist abhängig vom Fördermodell
- Es wird eine reine Kostenmiete veranschlagt, nicht gewinn-orientiert

Diese deckt die tatsächlichen Kosten:

- Zins und Tilgung für Fremdkapital
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungsrücklagen
- Mietausfall bei wagnis
- z.T. Kosten von Gemeinschaftseinrichtungen

Nebenkosten

Heizung, Wasser, Abwasser, Müll usw.
Ggf. sehr niedrig durch energetische Bauweise und Selbstverwaltung

FÖRDERMODELLE UND -BEDINGUNGEN

EOF	‚einkommensorientierte Förderung‘
MMG	‚München Modell Genossenschaft‘
KMB	‚Konzeptioneller Mietwohnungsbau‘, ohne Einkommensbeschränkung
FF	‚Frei finanziert‘, ohne Einkommensbeschränkung, entfällt für zukünftige Projekte

Der gültige Wohnberechtigungsschein (EOF/MMG) muss bei Unterschrift des Nutzungsvertrags (ca. 1-3 Monate vor Bezug) vorliegen.

Das Fördermodell einer Wohnung wird mit Erstbezug festgelegt und bleibt auch bei Bewohnerwechsel erhalten, die Nachbelegung muss mit dem gleichen Fördermodell erfolgen. Sollte sich die finanzielle Situation während der Nutzung der Wohnung ändern, wird kann die Förderung nicht angepasst werden, man behält weiter das Wohnrecht und muss nicht umziehen.

EOF – „EINKOMMENSORIENTIERTE FÖRDERUNG“

Voraussetzungen

- Einkommensgrenze
- Vermögensgrenze (bis 85.0000 €)
- Eine Gesamtpunktzahl von **mind. 50 Punkten**
- Gewöhnlicher Aufenthalt / Hauptwohnsitz in München
- Ausreichender Aufenthaltsstatus bei ausländischen Wohnungssuchenden

Die aktuellen Informationen zu den Voraussetzungen sowie die Antragsunterlagen, finden Sie bei der Stadt München:

<https://stadt.muenchen.de/service/info/soziale-wohnraumversorgung/1073964>

Den Antrag können Sie auch über die Wohnungsvergabe-Plattform ‚SOWON‘ der Stadt München stellen:

<https://sowon.muenchen.de/>

MMG – „MÜNCHEN MODELL GENOSSENSCHAFT“

Voraussetzungen

- Einkommensgrenze
- Gewöhnlicher Aufenthalt / Hauptwohnsitz in Deutschland

Die aktuellen Informationen zu den Voraussetzungen sowie die Antragsunterlagen, finden Sie bei der Stadt München:

<https://stadt.muenchen.de/infos/muenchen-modell-miete>

Den Antrag können Sie auch über die Wohnungsvergabe-Plattform ‚SOWON‘ der Stadt München stellen:

<https://sowon.muenchen.de/>

KMB – „KONZEPTIONELLER MIETWOHNUNGSBAU“

Der „konzeptionelle Mietwohnungsbau“ ist kein Förderprogramm, sondern greift ausschließlich beim Bau von freifinanzierten Mietwohnungen. Der Grundstückspreis wird gemäßigt durch verschiedene Bindungen, die im Grundstücks-Kaufvertrag festgelegt sind.

Bindungen der Genossenschaft

- Verpflichtung zum Bau von Mietwohnungen nach bestimmten Standards
- 60-jährige Bindung als Mietwohnung und Aufteilungsverbot, um Umwandlungen in Eigentumswohnungen zu verhindern
- Verbot von Eigenbedarfskündigungen
- Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete (Koppelung an den Mietspiegel)
- Koppelung der Mietanpassungsmöglichkeit an den Verbraucherpreisindex

Für Sie als Nutzer/Mieter gibt es **keine Voraussetzungen**. Jedes Mitglied kann sich auf unsere KMB-Wohnungen bewerben.



1. Übersicht der Fördermodelle und -bedingungen

EOF Einkommens-Orientierte Förderung
 MMG München Modell Genossenschaft
 KMB Konzeptioneller Mietwohnungs-Bau
 EK Einkommensgrenze

Fördermodell	EOF 1 * ¹	EOF 2 * ¹	MMG	KMB * ²
Einkommensgrenze	EK I	EK II	EK III und IV	
Nutzungsentgelt je Monat	5,85 €/m ²	6,85 €/m ²	11,50 €/m ²	12,50 €/m ²
Geschäftsanteile - einmalig	150,00 €/m ²	400,00 €/m ²	900,00 €/m ²	1.050,00 €/m ²
Einkommensnachweis	erforderlich	erforderlich	erforderlich	-
Vermögen	max. 85.000 €	max. 85.000 €		
Wohnungsgröße	EOF-Vorgaben	EOF-Vorgaben	MMG-Vorgaben + wagnis	KMB-Vorgaben + wagnis
Hauptwohnsitz München	erforderlich	erforderlich	-	-
Bindungsdauer für Genossenschaft	40 Jahre / 60 Jahre	40 Jahre / 60 Jahre	40 Jahre / 60 Jahre	40 Jahre / 60 Jahre

Hinweise

Nutzungsentgelt und Geschäftsanteile können sich in einzelnen Projekten unterscheiden

*¹ EOF-Nutzungsentgelt 9,60 €/m² abzgl. Zuschuss Wohnungsamt



2. Übersicht Einkommensgrenzen

EOF Einkommens-Orientierte Förderung
 MMG München Modell Genossenschaft
 KMB Konzeptioneller Mietwohnungs-Bau
 EK Einkommensgrenze

Fördermodell Einkommensgrenze	EOF 1 EK I		EOF 2 EK II		München Modell EK III und IV		KMB keine
	Netto ^{*1}	Brutto ca. ^{*2}	Netto ^{*1}	Brutto ca. ^{*2}	Netto ^{*1}	Brutto ca. ^{*2}	
1-Personen Haushalt	17.500 €	26.000 €	22.900 €	33.700 €	35.300 €	51.400 €	entfällt
2-Personen Haushalt	27.500 €	41.200 €	35.350 €	52.500 €	54.000 €	79.100 €	
3-Personen Haushalt	32.500 €	49.400 €	43.200 €	64.700 €	67.300 €	99.100 €	
4-Personen Haushalt	37.500 €	57.500 €	51.050 €	76.900 €	80.700 €	119.200 €	
5-Personen Haushalt	42.500 €	65.700 €	58.900 €	89.100 €	94.100 €	139.400 €	
für jeden weitere Person	5.000 €	7.100 €	7.850 €	11.200 €	13.300 €	19.000 €	
für jedes Kind zusätzlich	1.300 €	1.400 €	2.250 €	3.200 €	4.000 €	5.700 €	
Freibeträge							
Schwerbehinderte Person (ab GdB 50)		4.000 €		4.000 €		4.000 €	
Ehepaare, Lebenspartnerschaften bis Ablauf des 7.Jahres nach Eheschließung		5.000 €		5.000 €		5.000 €	

Hinweise:

Bei den Beträgen handelt es sich um Angaben, die lediglich zur ersten Einschätzung dienen, ob man für eine geförderte Wohnung in Frage kommt. Eine verbindliche Einstufung kann nur das Amt für Wohnen und Migration vornehmen.

*1 gesamtes jährliches Netto-Haushaltseinkommen

*2 entspricht ungefähr einem jährlichen Bruttoeinkommen



3. Beispielwohnung klein Wohnfläche 45 m²

EOF **E**inkommens-**O**rientierte **F**örderung
 MMG **M**ünchen **M**odell **G**enossenschaft
 KMB **K**onzeptioneller **M**ietwohnungs-**B**au
 EK **E**inkommensgrenze

Fördermodell	EOF 1		EOF 2		München Modell		KMB ^{*2}	
Einkommensgrenze	EK I		EK II		EK III und IV		keine	
Monatliche Kosten								
Nutzungsentgelt netto (je m ²)	(9,60 €)	432,00 €	(9,60 €)	432,00 €				
Nutzungsentgelt netto (je m ²) ^{*1}	(5,85 €)	263,25 €	(6,85 €)	308,25 €	(11,50 €)	517,50 €	(12,50 €)	562,50 €
Nebenkosten inkl. Heizung (je m ²)	(2,50 €)	112,50 €	(2,50 €)	112,50 €	(2,50 €)	112,50 €	(2,50 €)	112,50 €
Nutzungsentgelt brutto ohne Auto		375,75 €		420,75 €		630,00 €		675,00 €
TG-Stellplatz pro Monat		80,00 €		80,00 €		80,00 €		80,00 €
Nutzungsentgelt brutto mit Auto		455,75 €		500,75 €		710,00 €		755,00 €
Geschäftsanteile (GA) = einmalige Kosten								
GA Wohnung (je m ²) ^{*3}	(150,00 €)	7.000,00 €	(400,00 €)	18.000,00 €	(900,00 €)	41.000,00 €	(1.050,00 €)	48.000,00 €
GA Tiefgarage / Wohnen ohne Auto		2.000,00 €		2.000,00 €		2.000,00 €		2.000,00 €
Kosten ohne Auto		9.000,00 €		20.000,00 €		43.000,00 €		50.000,00 €
GA Tiefgarage / Wohnen mit Auto zuzgl.		6.000,00 €		6.000,00 €		6.000,00 €		6.000,00 €
Kosten mit Auto		15.000,00 €		26.000,00 €		49.000,00 €		56.000,00 €

Wichtige Hinweise:

- Alle Zahlen stellen Annahmen dar und können sich für jedes Projekt unterscheiden

^{*1} abzüglich Zuschuss Wohnungsamt

^{*2} Alle Summen GA werden auf 1.000,00 € aufgerundet

4. Beispielwohnung groß

Wohnfläche 90 m²



EOF Einkommens-Orientierte Förderung
 MMG München Modell Genossenschaft
 KMB Konzeptioneller Mietwohnungs-Bau

Fördermodell	EOF 1 EK I		EOF 2 EK II		München Modell IV EK III und IV		KMB ^{*2} keine	
Einkommensgrenze								
Monatliche Kosten								
Nutzungsentgelt netto (je m ²)	(9,60 €)	864,00 €	(9,60 €)	864,00 €				
Nutzungsentgelt netto (je m ²) ^{*1}	(5,85 €)	526,50 €	(6,85 €)	616,50 €	(11,50 €)	1.035,00 €	(12,50 €)	1.125,00 €
Nebenkosten inkl. Heizung (je m ²)	(2,50 €)	225,00 €	(2,50 €)	225,00 €	(2,50 €)	225,00 €	(2,50 €)	225,00 €
Nutzungsentgelt brutto ohne Auto	751,50 €		841,50 €		1.260,00 €		1.350,00 €	
TG-Stellplatz pro Monat	80,00 €		80,00 €		80,00 €		80,00 €	
Nutzungsentgelt brutto mit Auto	831,50 €		921,50 €		1.340,00 €		1.430,00 €	
Geschäftsanteile (GA) = einmalige Kosten								
GA Wohnung (je m ²) ^{*3}	(150,00 €)	14.000,00 €	(400,00 €)	36.000,00 €	(900,00 €)	81.000,00 €	(1.050,00 €)	95.000,00 €
GA Tiefgarage / Wohnen ohne Auto	2.000,00 €		2.000,00 €		2.000,00 €		2.000,00 €	
Kosten ohne Auto	16.000,00 €		38.000,00 €		83.000,00 €		97.000,00 €	
GA Tiefgarage / Wohnen mit Auto zuzgl.	6.000,00 €		6.000,00 €		6.000,00 €		6.000,00 €	
Kosten mit Auto	22.000,00 €		44.000,00 €		89.000,00 €		103.000,00 €	

Wichtige Hinweise:

- Alle Zahlen stellen Annahmen dar und können sich für jedes Projekt unterscheiden

^{*1} abzüglich Zuschuss Wohnungsamt

^{*2} Alle Summen GA werden auf 1.000,00 € aufgerundet