



FINANZIERUNG UND FÖRDERSTUFEN

Die Finanzierung der Bauvorhaben erfolgt über drei ca. 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 + 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 „einkommensorientierter 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

- Einkommensgrenzen Stufe I oder II
- Soziale Dringlichkeit
- Aufenthaltsstatus bei ausländischen Wohnungssuchenden
- Hauptwohnsitz in München

Antragsunterlagen unter:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Sozialwohnung.html#Antrag>

MMG - „MÜNCHEN MODELL GENOSSENSCHAFT“

Voraussetzungen

- Einkommensgrenzen Stufe III oder IV
- mindestens 3 Jahre Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München/
Haushalte *mit Kindern* müssen seit mindestens einem Jahr in München oder der Region 14 (Landkreise München, Ebersberg, Erding, Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Starnberg und Landsberg am Lech) wohnen oder arbeiten

Antragsunterlagen unter:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>

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

- 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



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
Einkommensgrenze	EK I	EK II	EK III und IV	keine
Nutzungsentgelt je Monat	5,85 €/m ²	6,85 €/m ²	11,00 €/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. 75.000 €	max. 75.000 €	-	-
Wohnungsgröße	Vorgaben EOF	Vorgaben EOF	Vorgaben MMG+wagnis	Vorgaben KMB+wagnis
Hauptwohnsitz München	erforderlich	erforderlich	-	-
Hauptwohnsitz o. Arbeitsplatz ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München	-	-	min 3 Jahre	-
Haushalt mit Kindern	-	-	min 1 Jahr	-
Hauptwohnsitz o. Arbeitsplatz ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München oder Umland (Region 14)				
Bindungsdauer für Genossenschaft	40 Jahre / 60 Jahre			

Hinweise

Alle Zahlen (Nutzungsentgelt und Geschäftsanteile) können sich in einzelnen Projekten ändern.

*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 IV		KMB keine
	Netto *1	Brutto ca. *2	Netto *1	Brutto ca. *2	Netto ca. *1	Brutto *2	
1-Personen Haushalt	14.000,00 €	21.000,00 €	18.300,00 €	27.100,00 €	28.200,00 €	41.200,00 €	entfällt
2-Personen Haushalt	22.000,00 €	32.400,00 €	28.250,00 €	41.300,00 €	43.100,00 €	62.500,00 €	
3-Personen Haushalt	26.000,00 €	38.100,00 €	34.500,00 €	50.200,00 €	53.700,00 €	77.700,00 €	
4-Personen Haushalt	30.000,00 €	43.800,00 €	40.750,00 €	59.200,00 €	64.300,00 €	92.800,00 €	
5-Personen Haushalt	34.000,00 €	49.500,00 €	47.000,00 €	68.100,00 €	74.900,00 €	108.000,00 €	
für jeden weiteren Angehörigen	4.000,00 €	6.700,00 €	6.250,00 €	9.900,00 €	10.600,00 €	16.100,00 €	
für jedes Kind	1.000,00 €	1.400,00 €	1.750,00 €	2.500,00 €	3.100,00 €	4.400,00 €	
Freibeträge							
- für jede schwerbehinderte Person (ab GdB 50)	4.000,00 €	5.700,00 €	4.000,00 €	5.700,00 €	4.000,00 €	5.700,00 €	
Einmalig							
- für Ehepaare, unter 40 und unter 10 Jahren verheiratet	5.000,00 €	7.100,00 €	5.000,00 €	7.100,00 €	5.000,00 €	7.100,00 €	
Einmalig							
- Haushalt mit kindergeldberechtigten Kind(ern), wenn kein Freibetrag für Ehepaare zutrifft					5.000,00 €	7.100,00 €	

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 einem jährlichen Bruttoeinkommen. Ein Einkommensbezieher, steuer- und sozialabgabenpflichtiger Verdienst ohne erhöhte Werbungskosten



3. Beispielwohnung klein

Wohnfläche 45 m²

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

Fördermodell	EOF 1		EOF 2		München Modell		KMB	
Einkommensgrenze	EK I		EK II		EK IV		keine	
Monatliche Kosten								
<i>Nutzungsentgelt kalt (je m²) o.Zuschuss</i>	(9,60 €)	432,00 €	(9,60 €)	432,00 €				
Nutzungsentgelt kalt (je m ²) ^{*1}	(5,85 €)	263,25 €	(6,85 €)	308,25 €	(11,00 €)	495,00 €	(12,50 €)	562,50 €
Nebenkosten inkl. Heizung (je m ²)	(2,00 €)	90,00 €	(2,00 €)	90,00 €	(2,00 €)	90,00 €	(2,00 €)	90,00 €
Nutzungsentgelt brutto ohne Auto		353,25 €		398,25 €		585,00 €		652,50 €
TG-Stellplatz pro Monat		100,00 €		100,00 €		100,00 €		100,00 €
Nutzungsentgelt brutto mit Auto		453,25 €		498,25 €		685,00 €		752,50 €

Gemeinschaftsräume:

Zu den Monatlichen Kosten kommt noch ein Nutzungsentgelt als Umlage für die Gemeinschaftsräume.

In den bestehenden wagnis-Projekten beläuft sich dieses auf ca. 20,- € / Monat. Abhängig vom Angebot an Gemeinschaftsräumen im Projekt.

	EOF 1		EOF 2		München Modell		KMB	
Geschäftsanteile (GA) = einmalige Kosten^{*2}								
GA Wohnung (je m ²)	(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 und noch verändern

^{*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
 EK Einkommensgrenze

Fördermodell Einkommensgrenze	EOF 1 EK I		EOF 2 EK II		München Modell EK IV		KMB keine	
Monatliche Kosten								
Nutzungsentgelt kalt (je m ²) o.Zuschuss	(9,60 €)	864,00 €	(9,60 €)	864,00 €				
Nutzungsentgelt kalt (je m ²) ^{*1}	(5,85 €)	526,50 €	(6,85 €)	616,50 €	(11,00 €)	990,00 €	(12,50 €)	1.125,00 €
Nebenkosten inkl. Heizung (je m ²)	(2,00 €)	180,00 €	(2,00 €)	180,00 €	(2,00 €)	180,00 €	(2,00 €)	180,00 €
Nutzungsentgelt brutto ohne Auto		706,50 €		796,50 €		1.170,00 €		1.305,00 €
TG-Stellplatz pro Monat		100,00 €		100,00 €		100,00 €		100,00 €
Nutzungsentgelt brutto mit Auto		806,50 €		896,50 €		1.270,00 €		1.405,00 €
Gemeinschaftsräume:								
Zu den Monatlichen Kosten kommt noch ein Nutzungsentgelt als Umlage für die Gemeinschaftsräume. In den bestehenden wagnis-Projekten beläuft sich dieses auf ca. 20,- € / Monat. Abhängig vom Angebot an Gemeinschaftsräumen im Projekt.								
Geschäftsanteile (GA) = einmalige Kosten^{*2}								
GA Wohnung (je m ²)	(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 und noch verändern

^{*1} abzüglich Zuschuss Wohnungsamt

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