

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 III	MMG IV	KMB *2
Einkommensgrenze	EK I	EK II	EK III	EK IV	keine
Nutzungsentgelt je Monat	5,85 €/m²	6,85 €/m²	10,50 €/m²	11,50 €/m²	12,50 €/m²
Geschäftsanteile - einmalig	150,00 €/m²	450,00 €/m²	800,00 €/m²	900,00 €/m²	1.050,00 €/m²
Einkommensnachweis	erforderlich	erforderlich	erforderlich	erforderlich	-
Vermögen	max. 75.000 €	max. 75.000 €	-	-	-
Wohnungsgröße	Vorgaben EOF	Vorgaben EOF	Vorgaben MMG+wagnis	Vorgaben MMG+wagnis	Vorgaben KMB+wagnis
Hauptwohnsitz München	erforderlich	erforderlich	-	-	-
Hauptwohnsitz o. Arbeitsplatz ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München	-	-	min 3 Jahre	min 3 Jahre	-
Haushalt mit Kindern	-	-	min 1 Jahr	min 1 Jahr	-
Hauptwohnsitz o. Arbeitsplatz ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München oder Umland (Region 14 *3)	-	-	-	-	-
Bindungsdauer für Genossenschaft	40 Jahre / 60 Jahre	40 Jahre / 60 Jahre	40 Jahre / 60 Jahre	40 Jahre / 60 Jahre	40 Jahre / 60 Jahre

Hinweise

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

*1 EOF-Nutzungsentgelt 9,40 €/m² abzgl. Zuschuss Wohnungsamt

*2 KMB-Miete im Durchschnitt. Die genaue Miete wird für jedes Projekte nach dem Mietspiegel berechnet und ist abhängig von Lage und Größe der Wohnung

*3 Region 14: Die Planungsregion München (Region 14) umfasst neben der Landeshauptstadt München die Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstentfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg

2. Übersicht Einkommensgrenzen

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

Fördermodell	EOF 1 EK I		EOF 2 EK II		München Modell EK IV		KMB
Einkommensgrenze	Netto ^{*1}	Brutto ca. ^{*2}	Netto ^{*1}	Brutto ca. ^{*2}	Netto ^{*1}	Brutto ca. ^{*2}	keine
1-Personen Haushalt	12.000,00 €	18.000,00 €	15.600,00 €	23.200,00 €	28.200,00 €	41.200,00 €	
2-Personen Haushalt	18.000,00 €	26.600,00 €	23.400,00 €	34.300,00 €	43.100,00 €	63.500,00 €	
3-Personen Haushalt	22.100,00 €	32.400,00 €	28.700,00 €	41.900,00 €	53.700,00 €	78.600,00 €	
4-Personen Haushalt	26.200,00 €	38.300,00 €	34.000,00 €	49.500,00 €	64.300,00 €	93.700,00 €	
5-Personen Haushalt	30.300,00 €	44.200,00 €	39.300,00 €	57.100,00 €	75.900,00 €	108.800,00 €	
für jeden weiteren Angehörigen	4.100,00 €	5.800,00 €	5.300,00 €	7.600,00 €	10.600,00 €	15.100,00 €	
für jedes Kind	500,00 €	700,00 €	750,00 €	1.100,00 €	3.100,00 €	4.400,00 €	
Freibeträge							entfällt
- 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



Wohnbaugenossenschaft wagnis eG

3. Beispielwohnung klein Wohnfläche 45 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 III EK III	München Modell IV EK IV	KMB ^{*2} keine
Monatliche Kosten					
Nutzungsentgelt kalt (je m²) o. Zuschuss	(9,60 €)	432,00 €			
Nutzungsentgelt kalt (je m²) ^{*1}	(5,85 €)	263,25 €	(10,50 €)	517,50 €	(12,50 €)
Nebenkosten inkl. Heizung (je m²)	(2,00 €)	90,00 €	(2,00 €)	90,00 €	(2,00 €)
Nutzungsentgelt brutto ohne Auto	353,25 €	398,25 €	562,50 €	607,50 €	652,50 €
TG-Stellplatz pro Monat					
	60,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €
Nutzungsentgelt brutto mit Auto	413,25 €	458,25 €	622,50 €	667,50 €	712,50 €
Geschäftsanteile (GA) = einmalige Kosten ^{*3}					
GA Wohnung (je m²)	(150,00 €)	7.000,00 €	(800,00 €)	41.000,00 €	(1.050,00 €)
GA Tiefgarage / Wohnen ohne Auto		2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
Kosten ohne Auto	9.000,00 €	23.000,00 €	38.000,00 €	43.000,00 €	50.000,00 €
GA Tiefgarage / Wohnen mit Auto zuzgl.					
	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
Kosten mit Auto	15.000,00 €	29.000,00 €	44.000,00 €	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} KMB-Miete im Durchschnitt. Die genaue Miete wird für jedes Projekte nach dem Mietspiegel berechnet und ist

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 III EK III	München Modell IV EK IV	KMB ^{**2} 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 €	(10,50 €) 945,00 €	(11,50 €) 1.035,00 €	(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 €	(2,00 €) 180,00 €
Nutzungsentgelt brutto ohne Auto	706,50 €	796,50 €	1.125,00 €	1.215,00 €	1.305,00 €
TG-Stellplatz pro Monat	60,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €
Nutzungsentgelt brutto mit Auto	766,50 €	856,50 €	1.185,00 €	1.275,00 €	1.365,00 €
Geschäftsanteile (GA) = einmalige Kosten^{**3}					
GA Wohnung (je m ²)	(150,00 €) 14.000,00 €	(450,00 €) 41.000,00 €	(800,00 €) 72.000,00 €	(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 €	2.000,00 €
Kosten ohne Auto	16.000,00 €	43.000,00 €	74.000,00 €	83.000,00 €	97.000,00 €
GA Tiefgarage / Wohnen mit Auto zuzgl.	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
Kosten mit Auto	22.000,00 €	49.000,00 €	80.000,00 €	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} KMB-Miete im Durchschnitt. Die genaue Miete wird für jedes Projekt nach dem Mietspiegel berechnet und ist abhängig von Lage und Größe der Wohnung. Siehe Aufstellung rechts.

^{*3} Alle Summen GA werden auf 1.000,00 € aufgerundet