

München Modell - Grundlagen



Ackermannbogen eV

Forum

Quartiersentwicklung

Vortrag im Rahmen des
MittwochsTreffs am 2. Juli 2013

- München Modell – was ist das?
- München Modell – warum?
- München Modell – für wen?
- München Modell – weitere Details

Was ist das München Modell?



- 1996 eingeführt
- ermöglicht
 - Selbstnutzer/innen
 - Kapitalanleger/innen (Auflagen / Einschränkungen)
 - Mieter/innen und Mieter/innen in Genossenschaften

durch günstige Kaufpreise + staatliche Finanzierungshilfen Erwerb familiengerechter Neubau-Eigentumswohnungen in der LH-M

Was ist das München Modell?



- LHM gibt Grundstücke deutlich unter Verkehrswert an die Bauträger ab >> diese reichen Vorteil weiter >> MM-Verkaufspreis pro m² 2800, 3000 und 3200 EUR je nach Einkommensstufe I bis III

Warum gibt es das?



- Schaffung und Erhaltung von erschwinglichem Wohnraum für Familien mit mittleren Einkommen
- „Münchner Mischung“ in neuen Quartieren
- Ackermannbogen: nach Fertigstellung 4. BA: ca.! 600 MM-bzw.-Staatsbed.-Wohnungen

Wer kann das München Modell beanspruchen?



- Haushalte ohne und mit Kind/Kindern aus LH und Region München
- mittleres Einkommen
- Angebot für Personen ohne Zugang zu EoF(„Sozial“)- und Staatsbediensteten-Wohnungen
- zum 1.1.2013 galten dabei folgende Einkommensgrenzen, unterschieden nach Käufer/innen bzw. Mieter/innen

Geförderter Wohnungsbau in München

Einkommengrenzen für eine Kaufberechtigung im München Modell-Eigentum

Unverbindliche **Modellrechnung** für das höchstzulässige **Arbeitseinkommen**

	München Modell 1		München Modell 2		München Modell 3	
	Kaufpreis: max. 2.800 €/qm Wfl. *		Kaufpreis: max. 3.000 €/qm Wfl. *		Kaufpreis: max. 3.200 €/qm Wfl. *	
Haushaltsgröße		Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa	Art. 11 BayWoFG	Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa		Entspricht einem Bruttoeinkommen von jährlich etwa
1 – Person	15.600 €	23.200 €	19.000 €	28.100 €	22.800 €	33.500 €
2 – Personen	23.400 €	34.300 €	29.000 €	42.300 €	34.200 €	50.000 €
3 – Personen	28.700 €	41.900 €	35.500 €	51.600 €	41.900 €	61.000 €
4 – Personen	34.000 €	49.500 €	42.000 €	60.900 €	49.600 €	72.000 €
5 – Personen	39.300 €	57.100 €	48.500 €	70.200 €	57.300 €	83.000 €
je weitere Person	5.300 €	7.600 €	6.500 €	9.200 €	7.700 €	11.000 €
zusätzlich für jedes Kind	750 €	1.100 €	1.000 €	1.400 €	1.250 €	1.750 €
Freibeträge, z.B.						
Schwerbehinderte (ab GdB 50)	4.000 €	5.700 €	4.000 €	5.700 €	4.000 €	5.700 €
für junge Ehepaare (beide unter 40 J. + bis 10 J. verheiratet) – oder als Kinderkomponente für Haushalte mit Kind/Kindern, falls die Voraussetzung „junges Ehepaar“ nicht vorliegen	5.000 €	7.100 €	5.000 €	7.100 €	5.000 €	7.100 €

Einkommensgrenzen MM Miete



- Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze gem. Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG), zzgl. erhöhter zusätzlicher Einkommensfreibetrag von 5.000 EUR je Kind (sogenannte Kinderkomponente), z. B.:
- Einkommensgrenze zwei Erw / 1 Kind: bis etwa 58.000 EUR Bruttojahreseinkommen
- bei 2 Erw / 2 Kindern: bis maximal etwa 73.000 Euro (inkl. Kinderkomponente)

Grenzen Miethöhe; Mietvertrag



- Anfangsmiete Neubau von 7,50 EUR bis 10,20 EUR je qm Wohnfläche (Netto-Kaltmiete) im Monat; am Ackermannbogen dzt. ca. 9,50 EUR
- danach jährliche Erhöhung um max. 5 % möglich; Mindestabstand von 1,50 EUR mtl. / qm Wohnfläche zur ortsüblichen Vergleichsmiete; zusätzliche Bestimmung (Obergrenzen) siehe nächste Folie; BGB-Bestimmungen gültig
- erforderlich: Bescheinigung Sozialreferat / Amt für Wohnen und Migration
- Mietvertrag ohne Beteiligung der LHM

Grenzen Miethöhe; Mietvertrag



- Mietobergrenzen lt. Infoblatt München – Modell Miete 2013:

„Bei der Erstvermietung darf auf die Dauer von fünf Jahren keine höhere Miete als die festgelegte Eingangsmiete verlangt werden. Ab dem 6. Jahr ... kann, soweit die dann geltenden gesetzlichen Bestimmungen dem nicht entgegen stehen, die Miete jährlich maximal um die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Differenz zwischen dem Verbraucherpreisindex für Deutschland der beiden vorhergehenden Jahre (Jahresdurchschnitt) erhöht werden.“

Weitere Voraussetzungen



- Hauptwohnsitz oder Arbeitsplatz mind. die letzten 3 Jahre durchgehend in der LH M
 - Haushalte mit Kindern: Verkürzung auf 1 Jahr, dabei mindestens ein Haushaltsmitglied mit Hauptwohnsitz und / oder Arbeitsplatz ohne Unterbrechung im Stadtgebiet München oder in der Region 14 (LK M, EBE, ED, FR, DAC, FFB, STA, LL)
 - Haushalte mit Kindern bei Vergabe bevorzugt
 - Bei Kauf: Kein Immobilienbesitz oder Miteigentumsanteile an Immobilien (In- und Ausland)
-



- Bindung bei Kauf: 20 Jahre zur Selbstnutzung (bisher : 10 / 15 Jahre)
- Verkauf nur an Berechtigte zu Gestehungskosten
- Kapitalanleger: 20 Jahre Vermietung zu MM Miet-Konditionen (bisher 15 Jahre); ggf. 40 Jahre
- Bindung Miete: 25 Jahre, dann wie eine freifinanzierte Wohnung (bisher 15 Jahre); ggf. 40 Jahre

Weitere Informationen



- Referat für Stadtplanung und Bauordnung
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung.html>
dort weiter bei: “geförderter Wohnungsbau”
 - Infoblatt München Modell Miete 2013:
http://avira.search.ask.com/web?l=dis&o=APN10261&qsrc=2869&gct=kwd&q=infoblatt+m%C3%BCnchen+modell+miete+2013&locale=de_DE
 - Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration:
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt.html>
prüft Berechtigung MM-Miete
-



Diskussion

- Erfolg des München Modells hier am Ackermannbogen?
 - Probleme: bisherige Bindungsfristen, Fehler bei Vertragsgestaltungen
 - Entwicklung des München Modells am Ackermannbogen
 -
 -
-