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 Fördermodel
- 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 Föderung'
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 aktuellsten 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 aktuellsten 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 Mieter gibt es **keine Voraussetzungen**. Jedes Mitglied kann sich auf unsere KMB-Wohnungen bewerben.

1. Übersicht der Fördermodelle und -bedingungen

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

Fördermodell	**EOF 1 *[1]**	**EOF 2 *[1]**	**MMG**	**KMB *[2]**
Einkommensgrenze	EK I	EK II	EK III und IV	
Nutzungsentgeld je Monat	5,85 €/m²	6,85 €/m²	11,00 €/m²	12,50 €/m²
Geschäftsanteile - einmalig	150,00 €/m²	400,00 €/m²	900,00 €/m²	1.050,00 €/m²
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
Alle Zahlen (Nutzungsentgeld und Geschäftsanteile) können sich in einzelnen Projekten ändern.
*[1] EOF-Nutzungsentgeld 9,60 €/m² abzgl. Zuschuss Wohnungsamt

2. Übersicht Einkommensgrenzen

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

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 €	
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 €	entfällt
für jeden weitere Person	5.000 €	7.100 €	7.850 €	11.200 €	13.300 €	19.000 €	
für jedes Kind	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 Brutteinkommen

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**in**k**ommensgrenze

Fördermodell	**EOF 1**		**EOF 2**		**München Modell**		**KMB** [*2]	
Einkommensgrenze	EK I		EK II		EK III und IV		keine	
Monatliche Kosten								
Nutzungsentgelt netto (je m²)	(9,60 €)	432,00 €	(9,60 €)	432,00 €				
Nutzungsentgelt netto (je m²) [*1]	(5,85 €)	263,25 €	(6,85 €)	308,25 €	(11,00 €)	495,00 €	(12,50 €)	562,50 €
Nebenkosten inkl. Heizung (je m²)	(2,50 €)	112,50 €	(2,50 €)	112,50 €	(2,50 €)	112,50 €	(2,50 €)	112,50 €
Nutzungsentgelt brutto ohne Auto		**375,75 €**		**420,75 €**		**607,50 €**		**675,00 €**
TG-Stellplatz pro Monat		80,00 €		80,00 €		80,00 €		80,00 €
Nutzungsentgelt brutto mit Auto		**455,75 €**		**500,75 €**		**687,50 €**		**755,00 €**
Geschäftsanteile (GA) = einmalige Kosten								
GA Wohnung (je m²) [*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 **E**inkommens-**O**rientierte **F**örderung
MMG **M**ünchen **M**odell **G**enossenschaft
KMB **K**onzeptioneller **M**ietwohnungs-**B**au

Fördermodell	**EOF 1**		**EOF 2**		**München Modell IV**		**KMB** [*2]	
Einkommensgrenze	EK I		EK II		EK III und IV		keine	
Monatliche Kosten								
Nutzungsentgelt netto (je m²)	(9,60 €)	864,00 €	(9,60 €)	864,00 €				
Nutzungsentgelt netto (je m²) [*1]	(5,85 €)	526,50 €	(6,85 €)	616,50 €	(11,00 €)	990,00 €	(12,50 €)	1.125,00 €
Nebenkosten inkl. Heizung (je m²)	(2,50 €)	225,00 €	(2,50 €)	225,00 €	(2,50 €)	225,00 €	(2,50 €)	225,00 €
Nutzungsentgelt brutto ohne Auto		**751,50 €**		**841,50 €**		**1.215,00 €**		**1.350,00 €**
TG-Stellplatz pro Monat		80,00 €		80,00 €		80,00 €		80,00 €
Nutzungsentgelt brutto mit Auto		**831,50 €**		**921,50 €**		**1.295,00 €**		**1.430,00 €**
Geschäftsanteile (GA) = einmalige Kosten								
GA Wohnung (je m²) [*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