

Förderkonditionen für den Münchner Wohnungsbau im Jahr 2018

- **Grundstückswertansatz** (erschließungsbeitragsfrei): 300 €/m² Geschossfläche
Der Grundstückspreis ist lageunabhängig und stellt den Verkehrswert mit sozialer Bindung für das Programm Münchner Wohnungsbau dar.
- Die **Bindungsdauer** beträgt 40 Jahre (ab Erstbelegung).
- Private Investorinnen bzw. Investoren, die sich zu einer **Verlängerung der Bindungsdauer** von 40 auf 70 Jahre bereit erklären, können zusätzlich zur allgemeinen Finanzierungshilfe (siehe unten) analog dem Eigenkapitalersatzdarlehen aus dem Beschluss zu „Wohnen in München IV“ einen Investitionskostenzuschuss von 500 €/m² Wohnfläche erhalten.
- Die **Belegung** erfolgt durch die Landeshauptstadt München/ Sozialreferat im Rahmen einer Direktbelegung.
- **Erstvermietungsmiete** (Stand: 2018): 6,00 – 7,00 €/m² Wohnfläche bzw. 0,40 €/m² Wohnfläche weniger für Wohnungen, die zur Belegung mit fünf oder mehr Personen geeignet sind (große Mietwohnungen) und für rollstuhlgerechte Wohnungen (Mietpreis jeweils monatlich, netto kalt).
- Für **Mietanpassungen** gelten die Regelungen aus dem Beschluss des Stadtrates vom 15.11.2016 „Wohnen in München VI – 2017-2021“ (Sitzungsvorlage Nr.14-20/V07205), Beschlussziffer 23. Diese sehen vor, dass in den ersten fünf Jahren nach Bezug die festgesetzte monatliche Erstvermietungsmiete (netto kalt) nicht erhöht werden darf. Ab dem fünften 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 Verbraucherindex der beiden vorhergehenden Jahre (Jahresdurchschnitt) erhöht werden. Die Mieten müssen zudem bei jeder Erhöhung mindestens 25% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Staffelmietverträge nach §557 a BGB sind ausgeschlossen.
- Als **Finanzierungshilfe** erhält die Bauherrin bzw. der Bauherr ein städtisches Darlehen, das in der Höhe so bemessen sind, dass bei einem Eigenkapitaleinsatz von 25 % die Finanzierung und die dauerhafte Wirtschaftlichkeit während der Bindungszeit sichergestellt ist (sogenannte Fehlbetragsfinanzierung). Die näheren Inhalte der Förderung werden in einem Bescheid durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III festgelegt.
- Bei der Erstellung der Ausführungsplanung sind die **staatlichen Wohnraumförderbestimmungen 2012** (WfB 2012) und der nach dem städtischen Bedarf für die spezifischen Programme festgelegte Wohnungsaufteilungsschlüssel zu beachten.
- **Investorinnen und Investoren mit eigenem Grundstück** (private Grundstücksakquise) können einen Grundstückszuschuss erhalten, der die kalkulatorischen Grundstückskosten im Rahmen der Errichtung des geförderten Bauprojektes auf 300 €/m² GF senkt. Dieser wird in Form eines Bewilligungsbescheides des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ausgereicht.