

Teilprogramme B (Benachteiligte)
Teilprogramm C (Clearinghäuser)
Teilprogramm SBW (Sozial Betreute Wohnhäuser)

- **Städtische Grundstücke:** Grundstückswertansatz für die Ermittlung des Erbbauzinses 150 €/m² GF zzgl. Erschließungskosten. Belegung ausschließlich mit Haushalten bis maximal Einkommenstufe I. Der Erbbauzins ist lageunabhängig und stellt den Verkehrswert mit sozialer Bindung für die Teilprogramme B, C und SBW dar. Möglich ist es auch den Erbbauzins als Einmalbetrag für die gesamte Laufzeit zu bezahlen. Hierzu wird der Erbbauzins für die gesamte Erbbauzeit berechnet (inkl. angemessener Erhöhungen als Inflationsausgleich) und anschließend mit einem kalkulatorischen Zinssatz wieder abgezinst, um den Barwert zu ermitteln. Die Entscheidung (Erbbauzins jährlich oder einmalig) trifft die Landeshauptstadt München.
- **Private Grundstücke:** Bei Privatgrundstücken werden die kalkulatorischen Erbbaukosten ebenfalls auf die Bemessungsgrundlage von 150 €/m² GF zzgl. Erschließungskosten gesenkt. Das Privatgrundstück wird hierzu von der Stadt im Erbbaurecht zum Verkehrswert übernommen und anschließend ein Untererbbaurecht an eine Investorin / einen Investor zum Verkehrswert mit sozialer Bindung von 150 €/m² GF (Bemessungsgrundlage für den Erbbauzins) vergeben. Städtische Wohnbaugesellschaften erhalten bei Bedarf eine Kapitalerhöhung in Höhe der kapitalisierten Kosten des Untererbbauzinses. Die Belegung erfolgt durch die Landeshauptstadt München/Sozialreferat im Rahmen einer Direktbelegung.
- Die Bindungsdauer bei externen Investorinnen und Investoren bzw. auf dem freien Markt akquirierten Grundstücken beträgt mindestens 40 Jahre.
- Investorinnen und Investoren mit Erbbaurechten die einer dauerhaften Belegungsbindung von mindestens 70 Jahren zustimmen, erhalten einen Investitionskostenzuschuss i.H.v. 500 €/m² Wohnfläche.
- Die Erstvermietungsmiete beträgt monatlich 6,50 - 7,00 €/m² Wohnfläche.
- Die im Förderbescheid festgelegte Eingangsmiete (netto/kalt) ist in den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht zu erhöhen. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen nicht harmonisierten Verbraucherpreisindex (Indexwert neu: Indexwert alt) x 100-100 = prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert. Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet; der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.
- Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 1,50 Euro/m² Wohnfläche unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben. Die Vereinbarung einer Indexmiete nach § 557 b BGB ist zulässig und wird empfohlen. Ausgeschlossen sind Staffelmietverträge nach § 557 a BGB.
- Bei einer Neuvermietung während der Bindungszeit darf nur die Miete verlangt werden, die sich bei Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten zum Zeitpunkt der Neuvermietung maximal ergeben hätten.

- Als Finanzierungshilfe erhält die Bauherrin bzw. der Bauherr ein städtisches Darlehen, welches in der Höhe so bemessen ist, dass bei einem Eigenkapitaleinsatz von mind. 15% 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 (für Clearinghäuser und Sozial Betreute Wohnhäuser vom Sozialreferat) festgelegt.
- Bei der Erstellung der Ausführungsplanung sind die Wohnraumförderbestimmungen WFB in der jeweils aktuellen Fassung (derzeit WFB 2012) und der nach dem städtischen Bedarf für die spezifischen Programme festgelegte Wohnungsaufteilungsschlüssel zu beachten.