

## Info-Blatt „Darmstädter Modell“

### Idee

Eine ungeförderte Wohnung, für die nur die wohnungsbezogenen Pflichteinlagen von 200 €/m<sup>2</sup> eingezahlt werden, wird voraussichtlich eine monatliche Miete von ca. 14 €/m<sup>2</sup> ausweisen. Diese Miete enthält Zinsen und Tilgung für die zur Finanzierung der Wohnung eingesetzten Kredite. Aufgrund der aktuellen Kreditbedingungen ist der Tilgungsanteil sehr hoch. Das nutzende Mitglied bekommt deshalb von der Genossenschaft den Teil der Tilgung, der über die Abschreibung hinausgeht („Übertilgung“), gutgeschrieben.

Beim Darmstädter Modell bezahlt die Stadt Darmstadt einen Teil der „Übertilgung“ als Kredit an die Genossenschaft. Dadurch sinkt die monatliche Miete auf 10 €/m<sup>2</sup>.

### Miete

Die Anfangsmiete beträgt monatlich 10 € / m<sup>2</sup>.

Sie kann im Laufe der folgenden 20 Jahre in der Höhe der Steigerung der Lebenshaltungskosten (Inflationsrate) erhöht werden.

Die Bindung beträgt 20 Jahre.

Nach 20 Jahren wird die Miete neu berechnet.

### Einkommensgrenzen

Das anrechenbare Einkommen des Haushalts darf 55 % über den Grenzen des Sozialen Mietwohnungsbaus (Untere Einkommen) liegen. Die folgende Tabelle gibt das maximal zulässige Bruttoeinkommen eines Haushalts grob an. Im Zweifelsfall muss eine genaue Berechnung erfolgen.

Zum Einkommen eines Haushaltes gehören alle Einkommensarten der Haushaltsmitglieder: Lohneinkommen, Kapitaleinkommen, Transfereinkommen.

Pers.	Lohnabhängig		Beamte		Rentner	
	1 Einkommen	2 Einkommen	1 Einkommen	2 Einkommen	1 Einkommen	2 Einkommen
1	37.206		32.680		28.262	
2	55.930	56.930	49.064	50.064		42.927
3	68.416	69.416	59.989	60.989		
4	80.903	81.903	70.915	71.915		
5	93.389	94.389	82.840	82.840		

Sollte sich nach Bezug der Wohnung das Einkommen erhöhen, hat das keine Auswirkung.

## Wohnungsgrößen

Es sind abhängig von der Personenzahl folgende Wohnungsgrößen maximal förderfähig und möglich:

Pers.	Wohnfläche
1	50
2	66
3	79
4	92
5	106

## Finanzielle Beteiligungen an der Genossenschaft

Die Haushalte müssen die wohnungsbezogene Pflichteinlage von 200 €/m<sup>2</sup> leisten. Auf dieser Grundlage berechnen sich die Mieten.

Eine zusätzliche Baukostenbeteiligung ist maximal in Höhe von 45.000 € möglich. Für Haushalte, die mehr einlegen können, macht die Förderung keinen Sinn.

## Miethöhe ohne Darmstädter Modell

Die folgende Tabelle zeigt die Miethöhe pro qm ohne DA-Förderung abhängig von der Höhe der Baukostenbeteiligung in Euro.

Die Zeile „zu bezahlen“ gibt die monatlich zu bezahlende „Miete“ an, die die Übertilgung, die die Bank haben möchte, enthält.

Die Zeile "ohne Übertilgung" gibt an, wie hoch die Kostenmiete ist, das heißt, was für eine Miete eigentlich bezahlt werden müsste, wenn die Bank keine Übertilgung verlangen würde.

Wohnfläche	Baukostenbeteiligung	0      45.000      100.000		
		0	45.000	100.000
50 qm	zu bezahlen	<b>14,18</b>	<b>11,96</b>	<b>9,07</b>
	ohne Übertilgung	6,90	5,93	5,23
66 qm	zu bezahlen	<b>13,71</b>	<b>11,96</b>	<b>9,88</b>
	ohne Übertilgung	7,58	6,84	5,94
92,4 qm	zu bezahlen	<b>13,40</b>	<b>12,11</b>	<b>10,55</b>
	ohne Übertilgung	8,20	7,67	7,01

Tabelle: Einfluss der BKB auf die Miethöhe ((Jahr 1-5; KfW-Zins 1,1%)

Die zu viel bezahlte Miete (die Differenz zwischen der Zeile "zu bezahlen" und der Zeile "ohne Übertilgung") wird spätestens bei Auszug wieder ausbezahlt (ev. erfolgt die Auszahlung für die ersten 10 Jahre bereits nach 10 Jahren).

Letztendlich muss also nur die in der Zeile " ohne Übertilgung" genannte Miete bezahlt werden.

Die Stadt Darmstadt gibt im Rahmen der Darmstädter-Modell-Förderung WohnSinn einen Kredit über den Teil der Miete, der 10 Euro übersteigt.

Dadurch beträgt die Miete dann 10 Euro/m<sup>2</sup>.

Wer eine Baukostenbeteiligung (BKB) tätigt, reduziert die Miethöhe, da sich dadurch Übertilgung und die Zinszahlung vermindern. Die Reduzierung der Zinszahlung wird in der Zeile "ohne Übertilgung" sichtbar: Die Kostenmiete sinkt, wenn die Baukostenbeteiligung steigt.

Damit das Darmstädter Modell Sinn macht, darf die Baukostenbeteiligung nur so hoch sein, dass die monatlich "zu bezahlende" Miete mindestens 12 € pro qm beträgt. Dies bedeutet, dass die BKB im Rahmen der Darmstädter Förderung maximal 45.000 € betragen darf.

Wer die Möglichkeit hat, eine BKB über 45.000 Euro zu tätigen, sollte dies tun, und auf die Darmstädter Förderung verzichten, da er dadurch seine Zinszahlung vermindert und damit letztendlich (nach Auszahlung der Tilgungsgutschrift) eine geringere Miete hat, als wenn er die Darmstädter Förderung genutzt hätte.

Stand: 4.11.2021 (Bernd, Conny)