



Merkblatt: Förderung von Mietwohnungen (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz)

Hrsg.: Landratsamt München - Wohnungswesen und Wohnungsbauförderung
Stand: 02.01.2008

I. ALLGEMEINES

Mit dem Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) und den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2008) sollen Haushalte bei der Versorgung mit Mietwohnraum unterstützt werden. Hierzu zählt auch die Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (bis zum 31.12.02 die sog. vereinbarte, einkommensorientierte Förderung, „EOF“), sofern in der jeweiligen Gemeinde nachweislich ein entsprechender Wohnungsbedarf besteht.

Die in diesem Rahmen geförderten Mietwohnungen unterliegen einer Belegungs- und Mietbindung, d.h. die Vermieter/innen sind sowohl hinsichtlich der Auswahl der Mieter/innen als auch hinsichtlich der Festsetzung der Miethöhe an Vorgaben gebunden.

Die Förderung besteht aus einer Grundförderung (Baudarlehen für den Bauherrn) und einer Zusatzförderung (laufender Zuschuss für die Mieter/innen).

II. INFORMATIONEN FÜR BAUHERREN

Grundförderung

Die Förderung besteht aus einem objektabhängigen Baudarlehen und bei Vorliegen zusätzlicher Voraussetzungen einem belegungsabhängigen Baudarlehen.

Die Höhe des objektabhängigen Darlehens richtet sich insbesondere nach dem Wohnungstyp und der Dauer der Belegungsbindung. Der Zinssatz beträgt für die Dauer der Belegungsbindung 0,5 %. Die ersten drei Jahre sind tilgungsfrei, danach beträgt die Tilgung mindestens 1 %.

Das belegungsabhängige Darlehen richtet sich insbesondere nach der Differenz zwischen der höchstzulässigen Miete (siehe Begriffserläuterungen) und der dem Haushalt zumutbaren Miete (siehe Begriffserläuterungen). Der Zinssatz beträgt für die Dauer der Belegungsbindung 5,75 %. Die ersten zehn Jahre sind tilgungsfrei, danach beträgt die Tilgung 1 %.

Zuständig für die Grundförderung im Landkreis München ist die Regierung von Oberbayern.

Technische Voraussetzungen

Es müssen bestimmte technischen Fördervoraussetzungen eingehalten werden. Vorgaben gibt es z.B. hinsichtlich der maximalen Wohnungsgröße, der minimalen Zimmergröße und der Barrierefreiheit.

Baukostenobergrenzen

Es darf für das Wohngebäude bei den reinen Baukosten der Kostengruppe 3 und 4 der DIN 276 Stand 1993 (alle Hochbaugewerke) die Höchstgrenze von 1.400,00 € brutto pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschritten werden.

Belegungsbindung / Vergabeverfahren

Die Dauer der Belegungsbindung beträgt 15 oder 25 Jahre (gerechnet ab Bezugsfertigkeit der Wohnung). In dieser Zeit sind die geförderten Mietwohnungen in der Regel folgendermaßen zu vergeben:

1. Mindestens ein Drittel an Haushalte der Einkommensstufe 1
(Benennungsrecht der Kreisverwaltung, d. h. den Verfügungsberechtigten werden in der Regel fünf Wohnungssuchende zur Auswahl benannt)
2. Ein Drittel an Haushalte der Einkommensstufen 2 und 3
(Belegung durch die Verfügungsberechtigten an Wohnungssuchende mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein)
3. Die übrigen Wohnungen an Haushalte der Einkommensstufen 4 und 5
(eigenverantwortliche Belegung; wie 2.)

(Zur Festlegung der Einkommensstufen siehe Begriffserläuterungen)

III. INFORMATIONEN FÜR MIETER/INNEN: ZUSATZFÖRDERUNG

Während der Belegungsbindung kann den Mieter/innen eine Zusatzförderung als laufender Zuschuss zur Miete gezahlt werden. Grundlage für die Bemessung ist der Unterschied zwischen der höchstzulässigen und der zumutbaren Miete (siehe Begriffserläuterungen). Die Höhe des Zuschusses zur Miete bemisst sich nach der Höhe des Einkommens des betreffenden Haushalts:

Haushalte der Einkommensstufe 1 erhalten den vollen Unterschiedsbetrag als Zusatzförderung. Bei Haushalten der Einkommensstufen 2 bis 5 vermindert sich die Zusatzförderung je Stufe um 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich oder um den noch verbleibenden Restbetrag. Bei Haushalten mit einem Einkommen, das über dem der Einkommensstufe 5 liegt, entfällt die Zusatzförderung. (Zur Festlegung der Einkommensstufen siehe Begriffserläuterungen)

Die Zusatzförderung wird für jeweils 24 Monate ab dem Beginn des Mietverhältnisses, frühestens jedoch ab dem Ersten des Monats der Antragstellung, bewilligt (Bewilligungszeitraum). Er ist für den jeweils folgenden Bewilligungszeitraum zu wiederholen.

Der Antrag auf Zusatzförderung ist von den Mieter/innen bei uns (Kreisverwaltung) einzureichen.

IV. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Einkommensstufen

In der folgenden Tabelle werden die Einkommensgrenzen bezogen auf die Haushaltsgröße und die Einkommensstufen dargestellt:

Haushaltsgröße	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Ein-Personen-Haushalt	12.000 €	13.800 €	15.600 €	17.400 €	19.000 €
Zwei-Personen-Haushalt	18.000 €	20.700 €	23.400 €	26.100 €	29.000 €
Zuzüglich jede weitere haushalts- angehörige Person	4.100 €	4.700 €	5.300 €	5.900 €	6.500 €
Für jedes Kind im Sinn des Art. 11 Satz. 2 BayWoFG zuzüglich	500 €	625 €	750 €	875 €	1.000 €

Die Beträge erhöhen sich unter bestimmten Voraussetzungen für folgende Personen:

- schwer behinderte Menschen
- junge Ehepaare.

Maßgebendes Einkommen ist das gesamte Bruttojahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen abzüglich diverser Frei- und Abzugsbeträge gemäß Art. 5 ff. BayWoFG. Grundsätzlich ist das Einkommen zu Grunde zu legen, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt wurde.

Höchstzulässige Miete

Die höchstzulässige Miete orientiert sich an der örtlichen durchschnittlichen Erstvermietungsmiete für vergleichbaren neu geschaffenen, freifinanzierten Wohnraum. Sie wird bei der Bewilligung der Fördermittel von der Regierung im Benehmen mit der Gemeinde und dem Bauherrn festgelegt und in der Förderzusage ausgewiesen. Neben dieser Miete dürfen die Betriebskosten verlangt werden.

Zumutbare Miete

Die zumutbare Miete orientiert sich am örtlichen Mietniveau und beträgt monatlich zwischen 3,50 € und 5,25 € je Quadratmeter Wohnfläche.