

Einkommensorientierte Förderung (EOF) – 2019

Die Förderung von Mietwohnraum in der staatlichen EOF besteht aus zwei Darlehen und einem Zuschuss für den Bauherrn sowie einem laufenden, einkommensabhängigen Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für die begünstigten Haushalte.

Die Antragsteller haben die Wahlmöglichkeit zwischen einer 25-jährigen und einer 40-jährigen Belegungsbindung; eine Verlängerung für auslaufende Belegungsbindung ist möglich.

Der Ersterwerb ist gemäß Art. 10 Abs. 1 BayWoFG im Rahmen der EOF - Förderung zulässig.

Der Bauherr erhält als Grundförderung zwei Baudarlehen:

Das objektabhängige Baudarlehen

Das **objektabhängige Darlehen** wird in Form eines Festbetrags je m² geförderte Wohnfläche in Höhe von bis zu 50 % der maßgeblichen Kostenobergrenze gewährt.

Bei einer Kostenobergrenze von 2.100 € je m² Wohnfläche bezogen auf den verbindlichen Standard nach dem Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München VI“ (**WiM VI**) vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) liegt der Festbetrag bei max. **1.050 € je m² Wohnfläche**. Dieser Standard entspricht den bis 31.03.2016 geltenden Fördervoraussetzungen für ein KfW-Effizienzhaus 70 (Primärenergiebedarf Q_p : max. 70%, Transmissionswärmeverlust H_T : max. 85% des **Referenzgebäudes**) Soweit es die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zulässt, ist im Einzelfall – unter Berücksichtigung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung gemäß Nr. 13 Satz 2 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) - auch eine Verringerung des Festbetrags möglich.

Konditionen (staatliches Darlehen):

- Während der Belegungsbindung beträgt der Zinssatz 0,5 %; danach kann der Zinssatz dem Kapitalmarktzins, höchstens bis zu 7 % jährlich, angepasst werden, soweit dadurch die Wirtschaftlichkeit der geförderten Maßnahme nicht gefährdet wird.
- Die Tilgung beträgt mindestens 1% (zuzüglich ersparter Zinsen); eine höhere Tilgung ist grundsätzlich möglich. Die ersten drei Jahre sind tilgungsfrei.
- Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 3 % erhoben. Dieser ist anstelle der Tilgung in den ersten 3 Jahren jeweils mit 0,5 % halbjährlich zu entrichten.

Bei Erreichen oder Übertreffen der Fördervoraussetzungen für die unten dargestellten KfW-Effizienzhaus-Standards ergeben sich folgende Zuschläge auf die Kostenobergrenze:

Neubau	mit Fernwärme	ohne Fernwärme
Standard nach WiM VI	2.100 €/m ² Wfl.	2.200 €/m ² Wfl.
Effizienzhaus 55	2.200 €/m ² Wfl.	2.300 €/m ² Wfl.
Effizienzhaus 40	2.300 €/m ² Wfl.	2.400 €/m ² Wfl.

Beteiligung der Landeshauptstadt München

Die Landeshauptstadt München beteiligt sich an der EOF-Finanzierung mit eigenen Fördermitteln und macht deshalb auch von der in Nr. 14.2 WFB 2012 vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch, zur Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Belange, in den Förderbescheiden von den §§ 558 und 559 abweichende Mieterhöhungsregelungen festzusetzen.

Bindungsdauer und Verlängerung bestehender Bindungen

Bei einem EOF-Vorhaben auf einem städtischen Grundstück beträgt die Laufzeit der staatlichen bzw. des städtischen Darlehens und die Dauer der Bindung 40 Jahre. Bei Vorhaben auf privaten Grundstücken (z.B. mit Bindungen aus einem städtebaulichen Vertrag) besteht für die Antragstellerin/den Antragsteller die Wahlmöglichkeit zwischen einer 25-jährigen und einer 40-jährigen Laufzeit der staatlichen bzw. des städtischen Darlehens und Bindungsdauer. Fördernehmer, deren bestehende Belegungsbindung in den nächsten 5 Jahren ausläuft, haben die Möglichkeit bei einer freiwilligen Verlängerung der Belegungsbindung um weitere 15 Jahre auch die bestehende Restvaluta des belegungsabhängigen Darlehens ab sofort mit einer Verzinsung von 1,75 % zu verlängern.

Das belegungsabhängige Baudarlehen

Die Höhe des **belegungsabhängigen Darlehens** ist abhängig von der jeweils anfänglichen Einkommensstufe des Mieterhaushaltes.

Sie wird so bemessen, dass sich aus den Zinserträgen der einkommensabhängige Zuschuss für die Mieterinnen und Mieter erwirtschaften lässt.

Konditionen:

- Der Zinssatz beträgt sowohl für den 25-jährigen als auch für den 40-jährigen Bindungszeitraum 1,75 %.
- Die Tilgung beträgt 1 % (zuzüglich ersparter Zinsen) und beginnt erst ab dem 11. Jahr.

Der Bauherr stellt die geförderten Wohnungen zu der im Bewilligungsbescheid festgelegten Erstvermietungsmiete zuzüglich Mieterhöhungen (siehe Punkt Miete) bereit, verpflichtet sich zu einer bestimmten Belegung (in München derzeit i.d.R. zu zwei Dritteln mit Haushalten bis zur Einkommensstufe I (Ziffer 19.3 WFB 2012) und zu einem Drittel mit Haushalten bis zur Einkommensstufe II) und räumt der Stadt ein Belegungsrecht während des Bindungszeitraumes (in Form einer Dienstbarkeit) ein.

Zuschuss nach Nr. 17a WFB 2012

Zusätzlich zu den vorgenannten Baudarlehen wird ein **allgemeiner Zuschuss** in Höhe von **max. 300,- €/m² Wfl.** gewährt. Da dieser Zuschuss (ebenso wie das objektabhängige Darlehen) nur in der wirtschaftlich erforderlichen Höhe bewilligt werden darf, wobei eine angemessene Eigenkapitalverzinsung zugelassen werden kann, ist im Einzelfall ein geringerer Zuschuss möglich. Die Auszahlung erfolgt zusammen mit der ersten Rate der Darlehen.

Förderhöhe 2019 (Beispiel)

Die maximale Förderung für eine EOF-Wohnung mit 70 m² Wfl., die bei der Erstbelegung an einen Haushalt der Einkommensstufe I vermietet wird, beträgt in Summe von Zuschuss (21.000 €), objektbezogenem Darlehen (73.500 €) und belegungsabhängigem Darlehen (57.300 €) insgesamt **151.800 €**.

Miete

Die anfängliche Erstvermietungsmiete für das Jahr **2019** beträgt **9,60 € je m² Wohnfläche monatlich** zuzüglich Betriebskosten i.S.d. Art. 15 Abs. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG).

Bei besonders energieeffizienten Vorhaben kann **nach** Prüfung und vorheriger Zustimmung der Bewilligungsstelle die höchstzulässige **Erstvermietungsmiete** um **max. 50%** der durch Vergleichsberechnungen **gegenüber dem Standard** nach **WiM VI** (siehe Seite 1) nachgewiesenen erzielbaren Energiekosteneinsparung bei Heizung und Warmwasser maximal aber um 0,15 € je m² Wohnfläche angehoben werden.

Für Wohnungen, die zur Belegung mit fünf und mehr Personen geeignet sind und für behindertengerechte Wohnungen ist die zumutbare Miete um 0,40 € je m² Wohnfläche monatlich abzusenken.

Die Mieterhöhungen richten sich nach den Bestimmungen im jeweiligen Bewilligungsbescheid.

Einkommensabhängiger Zuschuss für die Mieterhaushalte

Die Mieterhaushalte in der EOF können einen **einkommensabhängigen Zuschuss** (Subjektförderung) erhalten, der von der Landeshauptstadt München i.d.R. direkt an die Mieterhaushalte ausbezahlt wird. Dieser Zuschuss ist dazu gedacht, den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Erstvermietungsmiete zu der nach dem Haushaltseinkommen zumutbaren Miete auszugleichen.

Der Zuschuss beträgt höchstens 3,75 € je m² Wohnfläche monatlich für Mieterhaushalte bis zur Einkommensstufe I. Mit jeder folgenden Einkommensstufe (II und III) vermindert er sich um je 1 € je m² Wohnfläche monatlich bzw. entfällt bei einem Einkommen über der Stufe III. Mieterhöhungen führen nicht zu einem höheren Zuschuss.

Der Zuschuss ist im Abstand von 36 Monaten vom Mieterhaushalt neu zu beantragen.