

Einkommensorientierte Förderung (EOF) in München – 2022

Die Förderung von Mietwohnraum in der staatlichen EOF besteht aus zwei Darlehen und verschiedenen Zuschüssen für die Bauherr*innen sowie einem laufenden, einkommensabhängigen Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für die begünstigten Haushalte. Die Antragsteller*innen haben i.d.R. eine 40-jährige Belegungsbindung; eine Verlängerung für auslaufende Belegungsbindungen ist möglich. Der Ersterwerb ist gemäß Art. 10 Abs. 1 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) im Rahmen der EOF – Förderung zulässig.

Hinweis: Die Baumaßnahmen sollen zügig begonnen und zeitnah abgeschlossen werden. Aufgrund der geltenden haushaltsrechtlichen Vorgaben des Freistaates Bayern sind geförderte Bauvorhaben **innerhalb von fünf Kalenderjahren** ab dem Zeitpunkt der Bewilligung **restlos fertigzustellen und die Mittel auszuzahlen**.

Die/der Bauherr*in 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 25 % der maßgeblichen Kostenobergrenze gewährt.

Die Kostenobergrenze im Jahr 2022 liegt bei 2.600 € je m² Wohnfläche.

Der Festbetrag für das staatliche objektabhängige Darlehen liegt bei max. 650 € je m² Wohnfläche (Wfl.). Soweit es die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zulässt, ist im Einzelfall – unter Berücksichtigung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung gemäß Nr. 13 Satz 2 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) - 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 zwei Jahre sind tilgungsfrei.
- Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 2 % erhoben. Dieser ist anstelle der Tilgung in den ersten 2 Jahren jeweils mit 0,5 % halbjährlich zu entrichten.

Die Bewilligungsstelle München macht von der Möglichkeit der Nr. 23.2 WFB 2022 Gebrauch, bei besonders förderwürdigen Vorhaben oder Wohnungen, das darauf entfallene **objektabhängige Darlehen** wie folgt **zu erhöhen**:

	Neubau	max. Darlehen je m² Wfl. (Erhöhung)	Gebäude- änderung/ -erweiterung	max. Darlehen je m ² Wfl. (Erhöhung)
Für rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2-R	+ 15%	747,50 € (+ 97,50 €)	+ 15 %	747,50 € (+ 97,50 €)
Zur Stärkung und Aufwertung innerörtlicher Lagen	+ 10 %	715 € (+ 65 €)	+ 10 %	715 € (+ 65 €)

Beteiligung der Landeshauptstadt München

Die Landeshauptstadt München beteiligt sich an der EOF-Finanzierung mit eigenen Fördermitteln und macht deshalb auch von der in Nr. 19.2 WFB 2022 vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch, zur Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Belange, in den Förderbescheiden von den §§ 558 und 559 BGB abweichende Mieterhöhungsregelungen festzusetzen. Grundlage hierfür ist „Wohnen in München VI“ sowie die sogenannte EOF mit modifizierter städtischer Kofinanzierung (gemäß Stadtratsbeschluss vom 26.06.2019 – Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13560). Diese sieht zur Herbeiführung der Wirtschaftlichkeit unter anderem die Möglichkeit vor, das staatliche objektabhängige Darlehen zur Hälfte oder mehr zu übernehmen und als Darlehen (zinslos mit Tilgung), als Zuschuss oder als Mischung (Darlehen und Zuschuss) auszureichen.

Bindungsdauer und Verlängerung bestehender Bindungen

Bei einem EOF-Vorhaben beträgt die Laufzeit der staatlichen Darlehen bzw. des städtischen Darlehens und die Dauer der Bindung i.d.R. **40 Jahre**.

Fördernehmer*innen, 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 Mieter*innen erwirtschaften lässt.

Konditionen:

- Der Zinssatz beträgt 1,75 % für den gesamten Bindungszeitraum.
- Die Tilgung beträgt 1 % (zuzüglich ersparter Zinsen) und beginnt erst ab dem 11. Jahr.

Die/der Bauherr*in stellt die geförderten Wohnungen zu der im Förderbescheid festgelegten Erstvermietungsmiete zuzüglich Mieterhöhungen (siehe Punkt Miete) bereit, verpflichtet sich zu

einer bestimmten Belegung (in München derzeit i.d.R. zu mindestens 80 % der geförderten Wohnfläche mit Haushalten bis zur Einkommensstufe I (Ziffer 25.3 WFB 2022) und zu 20 % der geförderten Wohnfläche mit Haushalten bis zur Einkommensstufe II) und räumt der Stadt ein Belegungsrecht während des Bindungszeitraumes (in Form einer Dienstbarkeit) ein.

Zuschüsse nach Nr. 22 WFB 2022

Zusätzlich zu den vorgenannten Baudarlehen wird ein ergänzender **Zuschuss** in Höhe von max. **500,- €/m² Wfl.** gewährt.

Für die zusätzlichen Kosten aufgrund eines besonders nachhaltigen Vorhabens entsprechend Nr. 29 WFB 2022 wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von max. **200,- €/m² Wfl.** gewährt.

Für die zusätzlichen Kosten aufgrund von erhöhten energetischen Anforderungen gegenüber dem im Gebäudeenergiegesetz (GEG) geförderten Mindeststandard entsprechend Nr. 30 WFB 2022 wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von max. **100,- €/m² Wfl.** gewährt.

Details zu den ergänzenden Zuschüssen können aus dem technischen „Infoblatt für Bauherr*innen und Planer*innen von geförderten Mietwohnraum“ Punkt B3 entnommen werden.

Förderhöhe 2022 (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 einem Zuschuss in Höhe von 35.000 € (ohne ergänzende Zuschüsse „nachhaltige Vorhaben“ und „energetische Anforderungen“), einem objektbezogenem Darlehen in innerörtlicher Lage in Höhe von 50.100 € und einem belegungsabhängigem Darlehen in Höhe von 61.100 €. Insgesamt ergibt sich ein Betrag von 146.200 €. Bei Erfüllung der Voraussetzungen für die ergänzenden Förderbausteine „Nachhaltigkeitszuschuss“ und „Energieeffizienz“ (Nrn. 29 und 30 WFB 2022) ergibt sich ein weiterer Zuschuss von 21.000 € und somit ein insgesamt max. Betrag von 167.200 €. Falls es zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens erforderlich ist, kann das objektabhängige Darlehen durch eine städtische Zusatzförderung (Darlehen ggf. auch leistungsfrei) angemessen erhöht werden.

Miete

Die anfängliche Erstvermietungsmiete für das Jahr **2022** beträgt **10,00 € je m² Wohnfläche** monatlich zuzüglich Betriebskosten i.S.d. Art. 15 Abs. 1 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 nachgewiesenen erzielbaren Energiekosteneinsparung bei Heizung und Warmwasser maximal aber um 0,15 € je m² Wohnfläche monatlich 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 Förderbescheid.

Einkommensabhängiger Zuschuss für die Mieter*innenhaushalte

Die Mieter*innenhaushalte in der EOF können einen **einkommensabhängigen Zuschuss** (Subjektförderung) erhalten, der von der Landeshauptstadt München i.d.R. direkt an die Mieter*innenhaushalte 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 4,00 € je m² Wohnfläche monatlich für Mieter*innenhaushalte bis zur Einkommensstufe I. Mit jeder folgenden Einkommensstufe (II und III) vermindert er sich um je 1,50 € je m² Wohnfläche monatlich bzw. entfällt bei einem Einkommen über der Stufe III. Mieterhöhungen führen nicht zu einem höheren Zuschuss für den Mieter*innenhaushalt. Der Zuschuss ist im Abstand von 24 Monaten vom Mieter*innenhaushalt neu zu beantragen.

Hinweis auf weitere Fördermöglichkeiten

Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG) der Landeshauptstadt München

Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW-Effizienzhaus

Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ der Landeshauptstadt Münchenf

Zuschussprogramm „Wohnen am Ring“ der Landeshauptstadt München

Wichtiger Hinweis:: Wir bitten zu beachten, dass die staatlichen und kommunalen Fördermittel subsidiär einzusetzen sind.