

Einkommensorientierte Förderung (EOF) – 2021

Die Förderung von Mietwohnraum in der staatlichen EOF besteht aus zwei Darlehen und einem Zuschuss 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 50 % der maßgeblichen Kostenobergrenze gewährt.

Die Kostenobergrenze im Jahr 2021 liegt bei 2.250 € je m² Wohnfläche. Sie bezieht sich auf Gebäude, die den verbindlichen energetischen Mindeststandard (gemäß Stadtratsbeschluss „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 - Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) einhalten. Dieser energetische 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 nach GEG).

Der Festbetrag für das objektabhängige Darlehen liegt bei max. 1.125 € je m² Wohnfläche. 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.

Die Bewilligungsstelle München macht von der Möglichkeit der Nr. 17.2 WFB 2012 Gebrauch, bei besonders förderwürdigen Vorhaben oder Wohnungen, das darauf entfallene **objektabhängige Darlehen** wie folgt **zu erhöhen**:

	Neubau	max. Darlehen je m² Wfl. (Erhöhung ca.)	Gebäude- änderung/ -erweiterung	max. Darlehen je m² Wfl. (Erhöhung ca.)
Für rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2-R	+ 15%	1.295 € (+ 170 €)	+ 15 %	1.295 € (+ 170 €)
Zur Stärkung und Aufwertung innerörtlicher Lagen	+ 10 %	1.240 € (+ 115 €)	+ 5 %	1.180 € (+ 55 €)
Für besondere energetische Maßnahmen: mind. Effizienzhaus 55	+ 5 %	1.180 € (+ 55 €)	+ 15 %	1.295 € (+ 170 €)

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 BGB abweichende Mieterhöhungsregelungen festzusetzen.

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 Bewilligungsbescheid festgelegten Erstvermietungsmiete zuzüglich Mieterhöhungen (siehe Punkt Miete) bereit, verpflichtet sich zu einer bestimmten Belegung (in München derzeit i.d.R. zu mindestens 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 2021 (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 in innerörtlicher Lage (86.700 €) und belegungsabhängigem Darlehen (61.100 €) insgesamt 168.800 €.

Miete

Die anfängliche Erstvermietungsmiete für das Jahr **2021** 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 (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 4,00 € 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 für den Mieterhaushalt. Der Zuschuss ist im Abstand von 36 Monaten vom Mieterhaushalt neu zu beantragen.