

Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm

Umsetzung der zweiten Säule des Wohnungspakts Bayern

von Daniel Kaus, Baudirektor, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, München

Der Bayerische Ministerrat hat mit dem Wohnungspakt Bayern ein umfangreiches Maßnahmenpaket für mehr preisgünstigen Wohnraum beschlossen. Der Wohnungspakt umfasst drei Säulen. Der Schwerpunkt dieses Beitrags liegt auf der zweiten Säule, dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm.

I. Wohnungspakt Bayern

Nach Abschluss des Asylverfahrens genießen anerkannte Flüchtlinge Residenzfreiheit und müssen sich selbst mit Wohnraum am Wohnungsmarkt versorgen. Häufig verfügen sie jedoch nur über eingeschränkte finanzielle Mittel und sind daher auf mietgünstige, geförderte Wohnungen angewiesen. Die Lage am Wohnungsmarkt ist insbesondere in vielen Ballungsräumen in Bayern allerdings jetzt schon äußerst angespannt. Um den dringend erforderlichen zusätzlichen Wohnraum für alle – Einheimische wie anerkannte Flüchtlinge – zu schaffen, hat die Bayerische Staatsregierung daher am 09.10.2015 mit dem Wohnungspakt Bayern ein aus drei Säulen bestehendes Maßnahmenbündel beschlossen. Ziel des Wohnungspakts ist es, die Wohnungsbautätigkeit deutlich zu erhöhen. Neben einem Sofortprogramm, in dem der Staat selbst baut (erste Säule), sollen mit einem Kommunalem Wohnraumförderungsprogramm (zweite Säule) die Gemeinden in die Lage versetzt werden, entsprechend der örtlichen Gegebenheiten Wohnraum für Menschen zu schaffen, die dafür Unterstützung benötigen. Als dritte Säule des Wohnungspakts Bayern wird die staatliche Wohnraumförderung gestärkt durch die Aufstockung der Mittel und die Schaffung von zusätzlichen Anreizen und Erleichterungen für die Wohnungswirtschaft. Der Wohnungspakt zielt auf eine Allianz der Staatsregierung mit den kommunalen Spitzenverbänden, den Kirchen und der Wohnungswirtschaft. Das gemeinsame Ziel, mehr Wohnungen für alle zu schaffen, kann nur erreicht werden, wenn die Aktivitäten aller Beteiligten verstärkt, gebündelt und aufeinander abgestimmt werden.

1. Erste Säule: Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge

Im Rahmen des staatlichen Sofortprogramms als erster Säule des Wohnungspakts plant und baut der Staat selbst Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge. Damit wird kurzfristig Wohnraum für diese Personen bereitgestellt, die derzeit noch in Gemeinschaftsunterkünften leben und von dort nicht ausziehen können, weil sie keine Wohnung finden. Die Plätze dieser sog. »Fehlbeleger« werden für nachkommende Asylbewerber benötigt. Die Planung und Durchführung der Projekte im Sofortprogramm erfolgen durch die Staatlichen Bauämter und Regierungen. Die Oberste Baubehörde ist für Koordination und

Lenkung des Programms verantwortlich. Die Bauten werden überwiegend auf staatlichen Grundstücken errichtet. Das Programmvolumen von 70 Mio. € wird voraussichtlich auf 30 bis 40 Einzelprojekte in allen sieben Regierungsbezirken aufgeteilt.

Die Wohngebäude sind mit einem einfachen Bau- und Wohnstandard konzipiert. Einfacher Standard bedeutet zum Beispiel, dass die Wohnflächen geringer sind und dass auf eine Unterkellerung verzichtet wird. Es sind grundsätzlich zwei Wohntypen vorgesehen: Im »Typ A« werden Kleinstwohnungen vorwiegend für Familien geplant. Auf ca. 45 m² sollen drei bis vier Personen untergebracht werden. Beim »Typ B« handelt es sich um Wohnheimplätze mit rd. 15 m² für ein bis zwei Personen und zugehörige Gemeinschaftseinrichtungen. Die Wohnhäuser werden vorwiegend in Modul- oder Systembauweise errichtet. Vorteil ist dabei der erwartete Zeitgewinn wie auch die Möglichkeit, die Gebäude einfacher nach Ende der begrenzten Standzeit von bis zu zehn Jahren zurückzubauen. Mit diesem Wohnungsangebot soll die Zeit überbrückt werden, bis andere Programme im Wohnungsbau nachziehen können und die anerkannten Flüchtlinge entweder dort oder auf dem freien Markt Wohnungen finden. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit wird im Jahr 2016 liegen, zahlreiche Projekte sind bereits 2015 angelaufen.

2. Zweite Säule: Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

Mit dem Kommunalem Wohnraumförderungsprogramm unterstützt der Freistaat Bayern die Gemeinden dabei, selbst Wohnraum zu planen und zu bauen. Der Ministerrat hatte das Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr am 10.11.2015 mit der Aufstellung des Förderprogramms beauftragt. Die Ausgestaltung des Programms wurde mit dem Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, der BayernLabo und den kommunalen Spitzenverbänden (namentlich Städtetag und Gemeindetag, da Landkreise und Bezirke aufgrund der verfassungs- und kommunalrechtlichen Vorgaben nicht antragsberechtigt sind) eng abgestimmt. Das am 01.01.2016 in Kraft getretene Vier-Jahres-Programm umfasst ab 2016 – unter Vorbehalt künftiger Haushaltsbeschlüsse – pro Jahr 150 Mio. €. Mit dem Programm sollen Wohngebäude gefördert werden, die langfristig nutzbar sind und dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Projekte mit deutlich abgesenkten Standards werden nicht angestrebt.

a) Antragsberechtigung

Antragsberechtigt im Kommunalem Wohnraumförderungsprogramm sind alle bayerischen Gemeinden, auch in kommunaler Zusammenarbeit in den Formen von Zweckvereinbarungen

und Zweckverbänden. Die Gemeinden oder die Zweckverbände müssen während der 20jährigen Bindungsfrist Eigentümer des geförderten Mietwohnraums bleiben. Sie können aber zur Umsetzung der Maßnahmen Dritte wie bspw. kommunale oder kirchliche Wohnungsunternehmen beauftragen, soweit erforderlich unter Beachtung des Vergaberechts. Die Kirchen können als Kooperationspartner der Gemeinden in das Programm integriert werden. Sie können bspw. den Gemeinden durch Erbbaurecht Grundstücke zur Verfügung stellen.

Die derart ausgestaltete Unterstützung der Gemeinden bei der Erfüllung der ihnen gem. Art. 106 Abs. 2 Bayerische Verfassung originär zugewiesenen Aufgabe der Wohnraumversorgung vermeidet EU-beihilferechtliche Anforderungen infolge einer möglichen Beeinträchtigung des Wettbewerbs zwischen den Anbietern von Wohnraum. Eine unmittelbare Förderung kommunaler, kirchlicher oder sonstiger Wohnungsunternehmen durch den Staat würde erhebliche EU-beihilferechtliche Probleme aufwerfen, da diese insofern im Wettbewerb mit privatrechtlichen Unternehmen stünden. Hier steht die allgemeine Wohnraumförderung (dritte Säule) zur Verfügung.

b) Förderfähige Maßnahmen

Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm können der Bau von Mietwohnungen, der Umbau zu Mietwohnungen und die Modernisierung von Mietwohnungen gefördert werden. Förderfähig sind auch der Grunderwerb (Grundstücke oder leer stehende Gebäude) und das Freimachen von Grundstücken (Abbruchmaßnahmen und Entsiegelung), soweit sie im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen stehen. Die Förderung setzt sich zusammen aus einem Zuschuss in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten sowie einem zinsverbilligten Darlehen, für das ein ergänzendes Programm der Bayern-Labo angeboten wird. Einen 10 %-igen Eigenanteil müssen die Gemeinden selbst leisten, dieser kann auch in einem bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstück bestehen. Die etwaige Förderung eines Grunderwerbs erfolgt aus dem Darlehensteil. Damit ist gewährleistet, dass die staatlichen Mittel im Programm vorrangig dem Förderzweck Schaffung von Wohnraum entsprechend verwendet werden. Gefördert werden auch vorbereitende Maßnahmen wie Planungen und Gutachten (z.B. Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe). Für diese Maßnahmen kann ein Zuschuss in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten gewährt werden.

c) Belegung, Miethöhe und Einkommensgrenzen

Die Zielgruppe des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms umfasst anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen, die dasselbe Wohnungsangebot nachfragen. Die Wohnungen sollen in angemessenem Umfang anerkannten Flüchtlingen entsprechend dem Bedarf vor Ort zur Verfügung gestellt werden. Dies zu steuern ist Aufgabe der jeweiligen Gemeinde. Die Miethöhen sind von der Gemeinde so zu gestalten, dass die Wohnungen insbesondere auch von einkommensschwachen Personen wie Empfängern von Trans-

ferleistungen genutzt werden können, bspw. in Anlehnung an die angemessene Miete nach § 22 Abs. 1 Zweites Buch Sozialgesetzbuch. Die Einkommensgrenzen, die die Mieter der Wohnungen einhalten müssen, sollen sich an den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung orientieren (vgl. Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG).

d) Bewilligungsstellen und Mittelverteilung

Mit der Umsetzung des Programms werden die Bezirksregierungen betraut. Diese verfügen als Bewilligungsstellen der staatlichen Wohnraumförderung über die nötige Erfahrung. Den Regierungen werden bedarfsgerechte Kontingente zur Bewirtschaftung zugewiesen. Zum Auftakt des Programms werden vorerst 100 Mio. € an die Regierungen ausgereicht, die Aufteilung orientiert sich an der Einwohnerzahl. Die Verteilung der restlichen Mittel sowie der Mittel der folgenden Programmjahre soll auf Grundlage der Erfahrungen aus dem Vollzug des Programms erfolgen.

3. Dritte Säule: Staatliche Wohnraumförderung

Im Rahmen der dritten Säule des Wohnungspakts planen und bauen Investoren wie kommunale, kirchliche oder private Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften in bewährter Weise. Für die Wohnraumförderung steht 2016 ein Betrag von 379,1 Mio. € zur Verfügung, zuzüglich 22,5 Mio. € für die Studentenwohnraumförderung. Der Freistaat Bayern fördert im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms die Schaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern für Wohnungssuchende, die mit ihrem Einkommen eine bestimmte Einkommensgrenze einhalten (Art. 11 BayWoFG), mit zinsgünstigen Baudarlehen. Um die erforderlichen Anreize für die Ausweitung der Bautätigkeit zu geben, wird die bestehende Darlehensförderung um eine Zuschusskomponente ergänzt. Dieser Zuschuss kann bis zu 300 € je m² Wohnfläche betragen. Die Modernisierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen fördert der Freistaat Bayern mit dem Bayerischen Modernisierungsprogramm. Auch in diesem Programm wird die Darlehensförderung um eine Zuschussförderung aus Haushaltsmitteln ergänzt. Hier ist ein Zuschuss von bis zu 100 € je m² Wohnfläche möglich.

II. Fazit

Mit dem Wohnungspakt Bayern leistet der Freistaat einen wichtigen Beitrag zur Ankerbelung des Wohnungsbaus und zur Versorgung aller auf dem Wohnungsmarkt. Dabei dehnt das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm die Förderfähigkeit des Freistaats Bayern im Bereich des Wohnungsbaus auf einen neuen Adressatenkreis – die Gemeinden – aus. Das Programm bietet für die Gemeinden durch die Kombination aus Zuschussförderung und Darlehensprogramm der Bayern-Labo ein attraktives Gesamtpaket.

<Ar-261.1603-00005>

Materialien zum Wohnungsbau

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern



Oberste Baubehörde
im Bayerischen
Staatsministerium
des Innern,
für Bau und Verkehr

WOHNEN IN BAYERN

Merkblatt

Förderung des Schaffens von Mietwohnraum
in Mehrfamilienhäusern
im Bayerischen Wohnungsbauprogramm -
Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung

Bayern.
Die Zukunft.

Stand Juli 2016

Herausgegeben von der
OBERSTEN BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN,
FÜR BAU UND VERKEHR
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München (Postfach 22 12 53, 80502 München)
www.wohnen.bayern.de

Wichtige Hinweise:

Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (Mietwohnungen) kann nur dort gefördert werden, wo nachweislich ein deutlicher, nicht nur kurzfristiger Bedarf besteht. Die Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben richtet sich deshalb nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs.

Bauvorhaben, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungszielen stehen oder Lösungen für besondere Wohnformen bieten, werden bevorzugt gefördert. Vorrangig gefördert werden Baumaßnahmen, die zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden beitragen, die vorhandene Bausubstanz nutzen (Änderung oder Erweiterung von Gebäuden), auf brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen entstehen oder im Rahmen einer angemessenen Verdichtung oder Ergänzung bestehender Siedlungsgebiete durchgeführt werden.

Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

Eine Förderung ist nicht möglich, wenn vor der Bewilligung der staatlichen Mittel mit dem Bau begonnen wurde. Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag einem vorzeitigen Baubeginn zustimmen, wenn die Fördervoraussetzungen erfüllt sind und sie einen für den beantragten Förderungsfall ausreichenden Bewilligungsrahmen hat oder erwarten kann.

Kommunale Fördermittel können in der Regel neben den staatlichen Wohnraumförderungsmitteln eingesetzt werden. Die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden sollen berücksichtigt werden.

Auskünfte über die wirtschaftlichen, finanziellen und technischen Einzelheiten erteilen die für den Bauort zuständigen Bewilligungsstellen (Regierungen, Landeshauptstadt München, Städte Augsburg und Nürnberg, s. Anlage). Bauherren, die zur Finanzierung ihres Vorhabens staatliche Fördermittel beantragen wollen, wird empfohlen, sich frühzeitig mit der Bewilligungsstelle in Verbindung zu setzen.

Eine Zusammenfassung über die besonderen Fördermöglichkeiten von Wohnraum, der für Menschen mit Behinderung bestimmt ist, finden Sie unter Nr. 16.

Rechtsgrundlagen der Wohnraumförderung:

- Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG –
- Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 – WFB 2012 –

Weitere Informationen zum Thema Wohnraumförderung (z. B. aktuelle Bekanntmachungen, Merkblätter, Antragsformulare) finden Sie in unserem Internetangebot

www.wohnen.bayern.de

1. Fördergegenstände

Fördergegenstände sind das Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch

- Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen, selbstständigen Gebäude geschaffen wird,
- Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird.

Im Wohnungsbestand wird auch die Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse behinderter Menschen gefördert.

2. Förderempfänger

Die Fördermittel können Bauherren (natürliche oder juristische Personen) erhalten, die Eigentümer, Erbbauberechtigte oder Nießbraucher eines geeigneten Grundstücks sind. Sie müssen die Voraussetzungen für eine einwandfreie Vorbereitung und ordnungsgemäße Durchführung eines Bauvorhabens erfüllen oder sich eines geeigneten Baubetreuers bedienen.

3. Technische Anforderungen

Die DIN 18040, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen, ist für alle im Bayerischen Wohnungsbauprogramm zu fördernden Wohnungen verbindlich vorgeschrieben.

Es werden nur Bauvorhaben gefördert, die den in den WFB 2012 festgelegten Mindeststandard nicht unterschreiten und auf Dauer einen guten Wohn- und Nutzwert bieten. Die Wohnungen müssen abgeschlossen und angemessen groß sein.

Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens

| Nr. | Wohnungstyp | Haushaltsgröße | Wohnfläche |
|-----|---------------------|-------------------------|-------------------|
| 1 | Ein-Zimmer-Wohnung | Eine Person | 40 m ² |
| 2 | Zwei-Zimmer-Wohnung | Eine Person | 50 m ² |
| 3 | Zwei-Zimmer-Wohnung | Zwei Personen | 55 m ² |
| 4 | Drei-Zimmer-Wohnung | Zwei Personen | 65 m ² |
| 5 | Drei-Zimmer-Wohnung | Drei oder vier Personen | 75 m ² |
| 6 | Vier-Zimmer-Wohnung | Vier Personen | 90 m ² |

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer höheren Zimmerzahl zulässig. Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m² betragen.

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

4. Kostenobergrenze

Für die Kosten der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion ohne die Kosten der Garagen) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276 ist die Kostenobergrenzen von 1.870 € je m² Wohnfläche einzuhalten.

5. Förderfähige Kosten

Förderfähig sind die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung. Abweichend von § 8 Abs. 1 und 2 II. BV können die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (aus der Kostengruppe 700 der DIN 276) unter den Baunebenkosten pauschal mit 18 v.H. der Kosten der Kostengruppen 300 und 400 angesetzt werden. Bei einer Gebäudeänderung und Gebäudeerweiterung kann dazu ein Zuschlag von 20 v.H. angesetzt werden.

6. Art und Umfang der Förderung

Die Förderung besteht aus einer Grundförderung, die sich aus einem Darlehen und einem Zuschuss zusammensetzt, sowie einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte. Das Darlehen der Grundförderung umfasst einen objektabhängigen und in der Regel einen belegungsabhängigen Darlehensteil. Die Gewährung des belegungsabhängigen Darlehensteils setzt voraus, dass der Abstand zwischen der höchstzulässigen Miete und der für die jeweilige Einkommensstufe zumutbaren Miete mindestens 1 € je m² Wohnfläche monatlich beträgt. Sofern ein belegungsabhängiges Darlehen gewährt wird, besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Zusatzförderung.

7. Belegungsbindung

Die Dauer der Belegungsbindung beträgt 25 Jahre.

8. Wirtschaftlichkeit

Die Baumaßnahme soll wirtschaftlich sein. Eine angemessene Eigenleistung soll erbracht werden. Der Bauherr muss nachweisen, dass er einen etwaigen Minderertrag dauerhaft anderweitig abdecken kann.

9. Objektabhängiges Darlehen

Der Festbetrag des Darlehens beträgt je m² geförderter Wohnfläche 50 v.H. der Kostenobergrenze (vgl. Nr. 4). Die Bewilligungsstelle kann den Festbetrag im Einzelfall angemessen verringern, wenn die Wirtschaftlichkeit des Fördervorhabens es zulässt.

Bei besonders förderungswürdigen Vorhaben oder Wohnungen kann das auf diese Wohnungen entfallende Darlehen im Hinblick auf den erforderlichen Mehrbedarf wie folgt erhöht werden:

| | Neubau | Gebäudeänderung/ - erweiterung |
|--|---------------|---|
| Für Rollstuhlfahrer | 15 v.H. | 15 v.H. |
| Zur Stärkung oder Aufwertung innerörtlicher Lagen | 10 v.H. | 5 v.H. |
| Für besondere energetische Maßnahmen, die die gesetzlichen Anforderungen erheblich überschreiten | 5 v.H. | 15 v.H. |

Während der Dauer der Belegungsbindung beträgt der Zinssatz 0,5 v.H. Nach Ablauf der Belegungsbindung kann der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst werden, soweit dadurch die Wirtschaftlichkeit der geförderten Maßnahme nicht gefährdet wird. Die ersten drei Jahre sind tilgungsfrei. Danach beträgt die Tilgung mindestens 1 v.H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen.

Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 3 v.H. des Darlehensnennbetrages erhoben. Wird kein belegungsabhängiges Darlehen gewährt, ermäßigt sich der einmalige Verwaltungskostenbeitrag auf 2 v.H. des Darlehensnennbetrages.

10. Zuschuss

Der Zuschuss beträgt bis zu 300 € je Quadratmeter Wohnfläche.

11. Belegungsabhängiges Darlehen

Das Darlehen wird in seiner Höhe so bemessen, dass die sich daraus ergebenden Zinserträge ausreichen, um den für die Zusatzförderung aufzubringenden Betrag zu erwirtschaften.

Der Zinssatz beträgt 2,75 v.H. jährlich. Nach Ablauf der Belegungsbindung kann der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst werden, soweit dadurch die Wirtschaftlichkeit der geförderten Maßnahme nicht gefährdet wird. Die Tilgung beträgt 1 v.H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen. Die ersten zehn Jahre sind tilgungsfrei. Besteht kein Anspruch auf eine Zusatzförderung, wird der Zinssatz während der Dauer der Belegungsbindung auf 0,5 v.H. gesenkt.

12. Zusatzförderung

Grundlage für die Bemessung der Zusatzförderung ist der Unterschiedsbetrag zwischen der höchstzulässigen Miete und der zumutbaren Miete. Dieser Betrag bleibt für die Bindungsdauer unverändert. Die Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts (vgl. Art. 5 BayWoFG) und dessen Zuordnung in folgende Einkommensstufen:

| Haushaltsgröße | Grenzen für die Einkommensstufen*) | | |
|---|------------------------------------|---------------|----------------|
| | Stufe I € | Stufe II € | Stufe III € |
| Einpersonenhaushalt | 12.000 | 15.600 | 19.000 |
| Zweipersonenhaushalt | 18.000 | 23.400 | 29.000 |
| Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person | 4.100 | 5.300 | 6.500 |
| Zuzüglich für jedes Kind i.S.d. Art. 11 Satz 2 BayWoFG; das Gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen des Art. 11 Satz 3 BayWoFG vorliegen | 500 | 750 | 1.000 |

*) Bei der Einkommensberechnung werden bestimmte Beträge vom Einkommen abgezogen. Das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen kann daher erheblich über den genannten Grenzen liegen.

Haushalte der Einkommensstufe 1 erhalten den vollen Unterschiedsbetrag als Zusatzförderung. Bei Haushalten der Einkommensstufen II und III vermindert sich die Zusatzförderung je Stufe um 1,00 € je m² Wohnfläche monatlich oder um den noch verbleibenden Restbetrag.

13. Höchstzulässige Miete und zumutbare Miete

Die Bewilligungsstelle legt die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Wohnraum als zulässige Erstvermietungsmiete im Bewilligungsbescheid fest. Die höchstzulässige Miete ist die Erstvermietungsmiete zuzüglich möglicher Mieterhöhungen nach §§ 558, 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

Sie legt auch entsprechend dem örtlichen Mietenniveau die jeweils zumutbare Miete fest. Die Bandbreite der zumutbaren Miete beträgt 3,50 € bis 6,00 € je m² Wohnfläche monatlich. Die Bewilligungsstelle kann in begründeten Einzelfällen davon abweichen.

14. Sonderregelung für Personen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt

Wenn Mietwohnraum für Personen geschaffen werden soll, deren Einkommen sich längerfristig nicht nennenswert erhöhen wird und die deshalb oder aus anderen Gründen Probleme auf dem Wohnungsmarkt haben, kann die Bewilligungsstelle besondere Regelungen treffen. Im Bewilligungsbescheid wird dann für diesen Personenkreis ein (befristeter) Vergabevorbehalt festgelegt; als höchstzulässige Miete wird die zumutbare Miete bestimmt. Solange der Vergabevorbehalt besteht, besteht kein Anspruch auf eine Zusatzförderung. Der Zinssatz des belegungsabhängigen Darlehens wird während dieses Zeitraums auf 0,5 v.H. gesenkt.

Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Die Aufwendungsorientierte Förderung (AOF) ist eine weitere Methode der Mietwohnraumförderung. Der Bauherr erhält statt der üblichen Festbetragsförderung ein zinsgünstiges Darlehen, das im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung gewährt wird und eine ausgewogene Wirtschaftlichkeit des geförderten Objektes gewährleistet.

15. Förderfähige Kosten

Förderfähig sind die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 der Zeiten Berechnungsverordnung (II. BV). Dazu gehören insbesondere die Grundstücks- und Erschließungskosten, die Bau- sowie die Baunebenkosten.

16. Art und Umfang der Förderung

Gefördert wird im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung mit einem Förderdarlehen zu 0,5 v.H. Zins und 1 v.H. Tilgung sowie einem Zuschuss. Bei Neubauten ist zunächst von einem Darlehensbetrag von 1.000 € je m² Wohnfläche, bei Aus- und Umbaumaßnahmen von 670 € je m² Wohnfläche auszugehen. Der Zuschuss beträgt bis zu 300 € Quadratmeter Wohnfläche. Der tatsächliche Mittelbedarf errechnet sich anhand einer Aufwands- und Ertragsrechnung (siehe auch unten Nr. 18).

17. Belegungsbindung

Die Dauer der Belegungsbindung beträgt 25 Jahre.

Die Wohnungen sind in diesem Zeitraum an Haushalte zu vermieten, deren Einkommen die Einkommensstufen der Tabelle in Nr. 12 einhält.

18. Wirtschaftlichkeit

Das Darlehen ist in der Höhe zu bewilligen, dass die Mieterträge ausreichen, um die jährlichen laufenden Aufwendungen für Fremd- und Eigenkapitalzinsen, Bewirtschaftungskosten und Abschreibung („laufende Aufwendungen“) zu decken.

Für Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung) ist eine Pauschale von 15 € je m² Wohnfläche jährlich anzusetzen. Für Garagen und Carports kann ein Betrag je Stellplatz von jährlich 113 € angesetzt werden.

Es kann eine Abschreibung von bis zu 1,25 % der abschreibungsfähigen Kosten (§ 25 Abs. 1 und 2 II.BV) angesetzt werden.

Der Mindestkapitaleinsatz beträgt 15 v.H. der Gesamtkosten.

19. Zulässige Miete und Mieterhöhung

Die zulässige Miete ist die zumutbare Miete (Bewilligungsmiete). Die zumutbare Miete richtet sich nach Nr. 12 dieses Merkblatts und nach Nr. 15 der WFB 2012.

Die festgelegte Bewilligungsmiete darf nach Ablauf von fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen folgendermaßen erhöht werden:

| | Einkommensstufen (siehe oben Nr. 12) | | |
|---|--------------------------------------|---------------|----------------|
| | Stufe I € | Stufe II € | Stufe III € |
| Erhöhungsbetrag je m² monatlich | 0,30 | 0,35 | 0,40 |

Nach Ablauf von jeweils weiteren fünf Jahren ist eine erneute Mieterhöhung in gleicher Höhe zulässig. Die ortsübliche Miete darf nicht überschritten werden.

20. Sonstige Förderungsvoraussetzungen

Die Nrn. 1- 3 gelten für die AOF entsprechend.

21. Besondere Wohnformen

Besondere Wohnformen, insbesondere Wohngemeinschaften für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung oder sonstige Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung und Hilfeleistung werden im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert. Dabei haben die Bewilligungsstellen ausreichend Spielraum, um den sozialen und wohnungswirtschaftlichen Umständen des Einzelfalls gerecht werden zu können. Als angemessen gilt eine Wohnfläche von höchstens 50 m² pro Person.

Bei Wohngemeinschaften kann ein angemessen großer Gemeinschaftsraum vorgesehen werden.

Neue Wohnformen, wie etwa Wohnungen für Senioren mit Gemeinschaftsbereichen, können nach Nr. 19 der WFB entsprechend den speziellen Erfordernissen geplant werden. So können Wohngemeinschaften für ältere Menschen aus einzelnen Apartments oder Zwei-Zimmer-Wohnungen, die alle Funktionen eines selbstbestimmten Wohnens (Wohnen, Schlafen, Kochen und Bad mit WC) enthalten, oder aus einzelnen Wohnschlafräumen mit eigener Nasszelle und zusätzlichen Gemeinschaftsflächen (wie etwa Küche, Wohnräume oder Pflegebad) bestehen.

Besondere Wohnformen können sowohl in der EOF als auch in der AOF gefördert werden.

Weitere Förderungsmöglichkeiten

22. Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Im Bestand von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern können bauliche Maßnahmen zur Anpassung des Wohnraums an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung mit einem leistungsfreien Darlehen von bis zu 10.000 € je Wohnung gefördert werden (s. auch "Besondere Fördermöglichkeiten für Wohnraum für Menschen mit Behinderung").

23. Besondere Fördermöglichkeiten von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

- Der Festbetrag des objektabhängigen Darlehens kann in der EOF beispielsweise für rollstuhlgerechte Wohnungen, die die nach DIN 18040 Teil 2 mit R gekennzeichneten Anforderungen erfüllen, um bis zu 15 v.H. erhöht werden.
- Die Bewilligungsstelle kann für behindertengerechten Wohnraum, der für Rollstuhlfahrer geeignet ist, die jeweils zumutbare Miete um 0,40 € je m² Wohnfläche niedriger ansetzen.
- Für bauliche Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung, die durch Art und Grad der Behinderung notwendig werden, können Vermieter ein leistungsfreies Darlehen (im Ergebnis ei-

nen Zuschuss) bis zu 10.000 € erhalten. In Frage kommen z.B. der Einbau von behindertengerechten sanitären Anlagen, von Treppenliften, aber auch Aufzügen oder Rampen für Rollstuhlfahrer. Das Gesamteinkommen des Mieterhaushalts darf die Grenze des Art. 11 BayWoFG nicht überschreiten.

- Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens des Haushalts wird für jede schwerbehinderte Person ein Freibetrag von 4.000 € abgesetzt.

24. Planungsempfehlungen und Hinweise zur Baudurchführung

Allgemeines

Wohnungen für kinderreiche Familien sollen vorrangig im Erdgeschoss (möglichst mit unmittelbarem Zugang nach außen) geplant werden. In Wohnanlagen ab etwa 50 Wohnungen sollen Gemeinschaftsräume mit einer Fläche von bis zu 0,5 m² je Wohnung vorgesehen werden.

Bei jeder Wohnung mit Zugang vom Freien, auch z.B. bei Laubenganghäusern, soll ein Windfang am Wohnungs- oder Hauseingang vorgesehen werden. Die Erschließungsflächen sollen – auch auf den Grundstücken – möglichst klein, die oberirdischen Versiegelungsflächen möglichst gering gehalten werden.

Wohnungsgrundriss

Bei der Bauplanung soll auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe geachtet werden. Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sollen mit einer variablen Grundrissgestaltung wechselnden Nutzerbedürfnissen (etwa für allein erziehende Personen, Senioren) gerecht werden. Leicht auszuführende Grundrissänderungen sollen die Wohnung an geänderte Wohnbedürfnisse anpassen. Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen sollen nicht alle in einem Raum ausgeübt werden. Wenn sich bei Familienwohnungen gefangene Räume nicht vermeiden lassen, sollen zumindest Schlafräume und Bad/WC durch einen gemeinsamen Zwischenflur verbunden sein. Es soll eine Möblierung mit handelsüblichen Möbeln möglich sein.

Küche, Bad, WC

In Wohnungen für vier Personen soll ein räumlich vom Bad getrenntes WC mit einem Handwaschbecken geplant werden. In Wohnungen ab fünf Personen soll ein WC im Bad und ein räumlich vom Bad getrenntes zweites WC mit einem Waschtisch vorhanden sein.

Abstellraum

Nach Art. 46 Abs. 2 BayBO muss jede Wohnung einen ausreichend großen Abstellraum haben. Dieser soll belüftbar sein und mindestens eine Grundfläche von 5 m² aufweisen. Innerhalb der Wohnung soll eine Abstellfläche von mindestens 1 m² vorhanden sein. Enthalten Wohnungen Abstellräume, die Keller ersetzen, bleiben diese bis zu 6 m² bei der Feststellung der angemessenen Wohnfläche außer Betracht.

Stellplätze

Stellplätze, Zufahrten und Rampen sind flächensparend anzulegen und so auszubilden, dass Belästigungen durch Lärm oder Abgase soweit wie möglich vermieden werden.

Anstelle von Garagen sollen offene Stellplätze bzw. Carports vorgesehen werden. Hoch- und Tiefgaragen sollen nur in Betracht kommen, wenn sie entweder baurechtlich erforderlich sind oder es die Wohnqualität erfordert.

Freiflächen

Für jede Wohnung soll ein Balkon oder eine Loggia oder eine Terrasse mit einer nutzbaren Mindestfläche von 3 m² und einer Mindestdtiefe von 1,70 m oder ein Mietergarten vorgesehen werden.

Nach Art. 7 Abs. 2 BayBO sind Kinderspielplätze anzulegen, wenn Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen errichtet werden. Die DIN 18034, Spielplätze und Freiräume zum Spielen, gibt wertvolle Hinweise wie etwa zur Gestaltung und Nutzung. Bei Mehrfamilienwohnhäusern wird empfohlen, Wäschetrockenplätze auch im Freien vorzusehen. Für die getrennte Sammlung von Abfall und für Kompostieranlagen sind an nicht störender Stelle die baulichen Voraussetzungen mit geeignetem Sichtschutz zu schaffen.

Barrierefreiheit

Alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen sind nach der DIN 18040 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen zu gestalten. Die Wohnungen einer Wohnebene müssen stufenlos erreichbar

sein. Alle weiteren zur Wohnanlage gehörenden Wohnebenen müssen so geplant sein, dass sie zumindest durch die nachträgliche Schaffung eines Aufzugs oder einer Rampe stufenlos erreichbar sind. Diese Wohnungen erfüllen die baulichen Grundvoraussetzungen für eine generationenübergreifende Nutzung. Auf diese Weise ist von vorne herein für das "Älterwerden" oder für eine im Lauf des Lebens eintretende schwere Erkrankung oder Behinderung baulich Vorsorge getroffen. Sind die Wohnungen für Rollstuhlnutzer bestimmt, sind die in der DIN 18040 Teil 2 mit R gekennzeichneten Anforderungen einzuhalten. Die Wohnfläche kann dann bis zu 15 m² mehr betragen.

Wirtschaftlichkeit

Zur Wirtschaftlichkeit tragen bei

- eine frühzeitige Koordination zwischen Gebäude- und Bauleitplanung,
- sorgfältige Planung,
- verdichtete Bauweise,
- wirtschaftliche Erschließung,
- sparsame Grundrisszuschnitte,
- die Wiederholung von Grundriss- und Gebäudetypen,
- einfache Konstruktion und Baudetails,
- wiederkehrende Planungselemente,
- die Verwendung von Fertigteilen und standardisierten Bauelementen (z.B. Systembauweisen),
- einfache bautechnische Ausstattungen und haustechnische Anlagen,
- eine rationelle Baudurchführung und
- kurze Bauzeiten

Das Bauwerk soll langfristig einen geringen Bauunterhalt und einen sparsamen Energiebedarf und Wasserverbrauch sicherstellen.

Besonderer Wert ist auf ein umweltschonendes Bauen und gesundes Wohnen zu legen. Bei der Planung und Ausstattung der Gebäude können die Voraussetzungen für einen sparsamen Umgang mit Energie und Wasser geschaffen werden. Bei der Baustoffauswahl tragen Erzeugnisse dazu bei

- die sich durch Langlebigkeit, Reparaturfreundlichkeit und Wiederverwendbarkeit oder Wiederverwertbarkeit auszeichnen,

- die im Vergleich zu anderen Erzeugnissen zu weniger oder zu entsorgungsfreundlicher Abfällen führen,
- die aus Reststoffen oder Abfällen hergestellt worden sind.

Beratungsstellen und Veröffentlichungen

Die Bewilligungsstellen beraten Sie auch in Fragen zur Planung.

Die Beratungsstelle "Barrierefreies Bauen" der Bayerischen Architektenkammer bietet ebenfalls eine fachübergreifende Beratung für alle am Bau Beteiligten an.

<http://www.byak.de/start/beratungsstelle-barrierefreiheit>

Weitere Informationen zur Planung und Ausstattung von Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 finden Sie in unserer Broschüre „Barrierefreies Wohnen - Mehr Wohnwert im Alltag - 2. überarbeitete Auflage Materialien zum Wohnungsbau“

(<http://www.innenministerium.bayern.de/sug/barrierefreiheit/wohnen/index.php>).

Die ausführliche Darstellung zu den Themen Ökologie und Modernisierung enthalten die Arbeitsblätter der Reihe "Wohnen in Bayern":

Nummer 1: Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

Nummer 6: Umweltverträgliches Bauen und gesundes Wohnen – Neubau

Nummer 7: Umweltverträgliches Bauen und gesundes Wohnen – Bestand

Anlage

Bewilligungsstellen für Mietwohnraum

Regierung von Mittelfranken

91511 Ansbach
Telefon 0981 53-0
Fax 0981 53-2 06 oder 14 56
E-Mail: poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-mittelfranken.bayern.de>

Regierung von Niederbayern

84023 Landshut
Telefon 0871 808-01
Fax 0871 808-10 02
E-Mail: poststelle@reg-nb.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-niederbayern.bayern.de>

Regierung von Oberbayern

80534 München
Telefon 089 21 76-0
Fax 089 21 76-29 14
E-Mail: poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-oberbayern.bayern.de>

Regierung von Oberfranken

95420 Bayreuth
Telefon 0921 604-12 16
Fax 0921 604-42 16
E-Mail: poststelle@reg-ofr.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-oberfranken.bayern.de>

Regierung der Oberpfalz

93039 Regensburg
Telefon 0941 56 80-0
Fax 0941 56 80-106
E-Mail: poststelle@reg-opf.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-oberpfalz.bayern.de>

Regierung von Schwaben

86145 Augsburg
Telefon 0821 327-01
Fax 0821 327-22 89
E-Mail: poststelle@reg-schw.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-schwaben.bayern.de>

Regierung von Unterfranken

97064 Würzburg
Telefon 0931 380-0
Fax 0931 380-22 22
E-Mail: poststelle@reg-ufr.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-unterfranken.bayern.de>

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
80331 München
Telefon 089 233-2 66 28
Fax 089 233-2 80 78
E-Mail: plan.ha3-1@muenchen.de
Internet: <http://www.muenchen.de>

Stadt Augsburg

Wohnungs- und Stiftungsamt
Schießgrabenstr. 4
86150 Augsburg
Telefon 0821 324-90 81
Fax 0821 324-90 82
E-Mail: wohnbauforderung@augzburg.de
Internet: <http://www.augszburg.de>

Stadt Nürnberg

Stab Wohnen
Marienstr. 6
90317 Nürnberg
Telefon 0911 231-26 04
Fax 0911 231-22 15
E-Mail: ws1@stadt.nuernberg.de
Internet: <http://www.wohnen.nuernberg.de>

