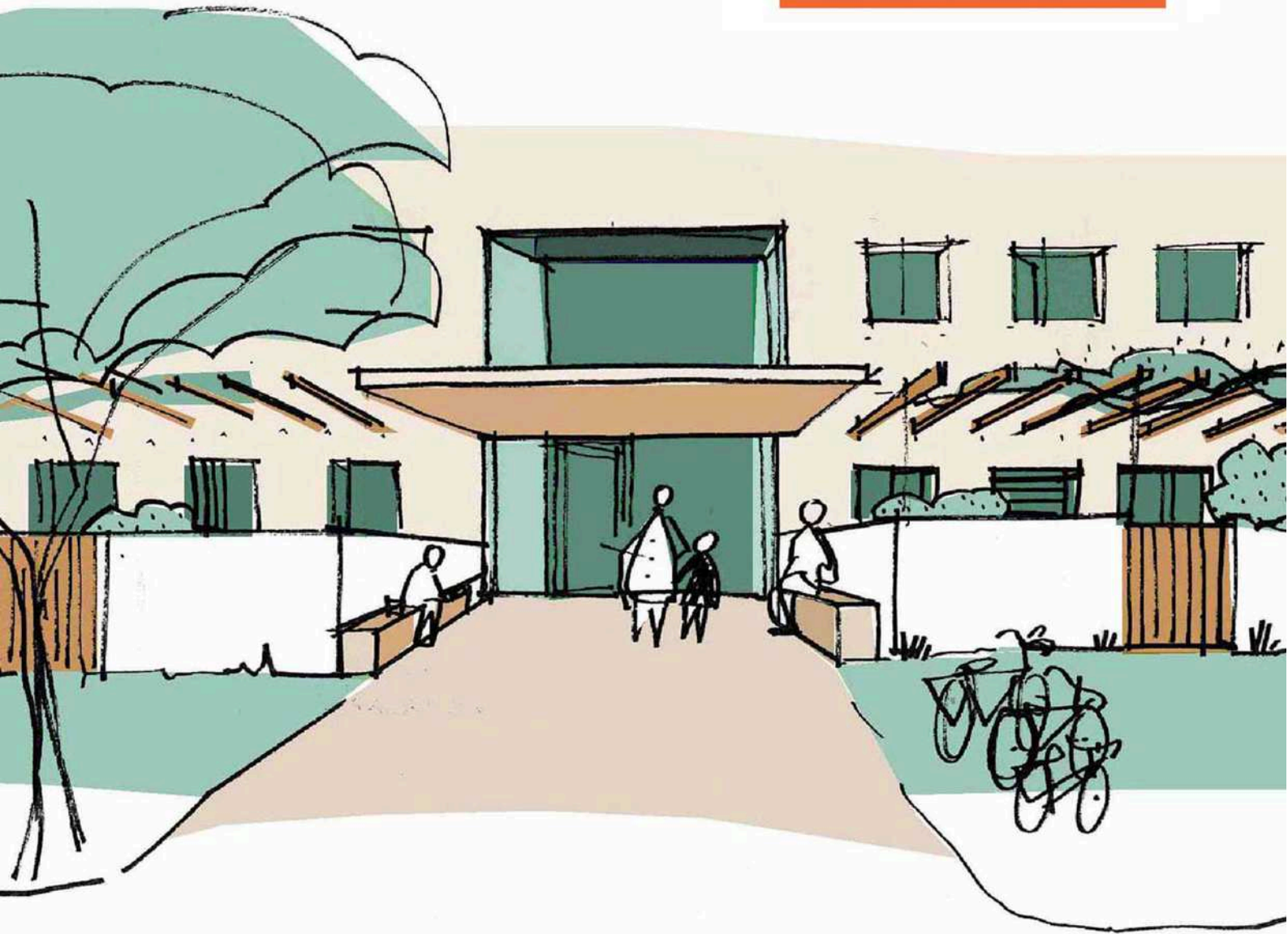


Nürnberg

Mietwohnungen
Fördermöglichkeiten
für Neubau und
Umbau
2011



WIRTSCHAFTSREFERAT

Geschäftsbereich Wohnen und Stadterneuerung



Nürnberg



Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Der Freistaat Bayern und die Stadt Nürnberg fördern den Bau von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm. Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit einem Baudarlehen für den Bauherrn und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der Mieter.

Zur Grundförderung für den Bauherrn gehören ein objektabhängiges und ein belegungsabhängiges Baudarlehen. Mit dem objektabhängigen Baudarlehen werden Belegungsrechte an neuzuschaffenden Mietwohnungen erworben, deren höchstzulässige Miete sich an der ortsüblichen Miete orientiert.

Durch das belegungsabhängige Baudarlehen wird diese Miete entsprechend dem Mietereinkommen bis auf die jeweils zumutbare Miethöhe herabsubventioniert.

Auf die Bewilligung von Fördermitteln besteht kein Rechtsanspruch.

Diese Broschüre kann und will das persönliche Beratungsgespräch nicht ersetzen. Auch können sich kurzfristige Änderungen der Fördervoraussetzungen oder Modalitäten ergeben. Für weitere Auskünfte und Einzelheiten – auf jeden Fall vor Antragstellung – steht die **Bewilligungsstelle Nürnberg – Amt für Wohnen und Stadtentwicklung** – gerne zur Verfügung.

Geld für familiengerechte Wohnungen

Die Bauprojekte sollen eine gute Gestaltung und einen hohen Wohnwert bieten. Um diesen Standard zu erreichen, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein.

Gefördert werden:

- Wohnobjekte, bei denen die Gebäudeplanung und das Bauprogramm die zulässige Nutzung des Grundstücks ausschöpfen. Die Erschließungsflächen - auch auf den Grundstücken - sollen möglichst klein, die oberirdischen Versiegelungsflächen möglichst gering gehalten werden,
- angemessen große und wirtschaftlich geplante Wohnungen,
- Wohnungen, die für Familien geeignet sind. Der Grundriss sollte aber in jedem Fall so aussehen, dass die Wohnungen den unterschiedlichen Ansprüchen wechselnder Mieter gerecht werden,
- besondere Wohnformen wie z.B. Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder betreute Wohngemeinschaften,
- Wohnungen, die barrierefrei nach DIN 18025 Teil 1 oder Teil 2 gestaltet sind. Die Wohnungen einer Ebene müssen stufenlos erreichbar sein.

Ökologisches Bauen

Besonderer Wert wird auf umweltschonendes Bauen und gesundes Wohnen gelegt. Eine ausführliche Darstellung ökologischer Belange enthalten die Arbeitsblätter "Umweltverträgliches Bauen und gesundes Wohnen" des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, die im Internet unter www.wohnen.bayern.de bereitgestellt sind.

Nicht gefördert werden:

- Bauvorhaben, bei denen vor der Bewilligung der Fördermittel mit dem Bau begonnen worden ist,
- Wohnungen, die in ihrer Bauausführung und Ausstattung nicht allgemein üblichen und nicht durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen,
- Baumaßnahmen, deren reine Baukosten über 1.398 EUR/m² Wohnfläche liegen.

Wohnqualität = Lebensqualität

Aus den genannten Förderkriterien wird deutlich, dass der Freistaat Bayern und die Stadt Nürnberg auf gute Wohnqualität achten und damit ein Stück Lebensqualität für die zukünftigen Mieter und Mieterinnen fördern. Deshalb werden keine Fördermittel bewilligt, wenn der Wohnraum wegen seiner Lage, Größe, Planung und Ausführung keinen ausreichenden Wohnwert besitzt oder zum dauernden Wohnen ungeeignet ist, wie Behelfs- und Primitivbauten,

Wohnlauben, Wochenendhäuser oder Wohncontainer.

Nicht zu groß bauen

Bei der Planung müssen die festgelegten Größen beachtet werden (siehe Tabelle). In Einzelfällen können die Grenzwerte überschritten werden. Wird eine Wohnung beispielsweise rollstuhlgerecht nach DIN 18025 Teil 1 geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen.

| Die angemessene Größe von Mietwohnungen beträgt höchstens: | | |
|------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Wohnungstyp | Haushaltsgröße | Wohnfläche bis zu ... m ² |
| 1-Zimmer-Wohnung | 1 Person | 40 |
| 2-Zimmer-Wohnung | 1 Person | 50 |
| 2-Zimmer-Wohnung | 2 Personen | 55 |
| 3-Zimmer-Wohnung | 2 Personen | 65 |
| 3-Zimmer-Wohnung | 3 oder 4 Personen | 75 |
| 4-Zimmer-Wohnung | 4 Personen | 90 |

Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m² betragen.

Ab 5 Personen kann für jede weitere Person im Haushalt die Wohnfläche bis zu 15 m² größer sein.

Die Einkommensgrenzen bestimmen die Mieterstruktur

Die geförderten Wohnungen sind für Mieter bestimmt, die bestimmte Einkommensgrenzen des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) nicht überschreiten. Die Berechnung der Einkommensgrenze ist individuell und abhängig von der Größe des Haushalts, von Pauschalabzügen, Freibeträgen etc.

In jedem Fall liegt das jährliche Bruttoeinkommen wesentlich über dieser Grenze. In der nachfolgenden Tabelle sind beispielhaft Haushalte mit dem maximalen Jahresbruttoeinkommen aufgezeigt.

| Haushaltstyp | Stufe 1 | | Stufe 3 | | Stufe 5 | |
|-----------------------|------------------|--------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|
| | Einkommensgrenze | entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa | Einkommensgrenze | entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa | Einkommensgrenze | entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa |
| Alleinstehend | 12.000 EUR | 18.000 EUR | 15.600 EUR | 23.200 EUR | 19.000 EUR | 28.060 EUR |
| Ehepaar | 18.000 EUR | 26.600 EUR | 23.400 EUR | 34.300 EUR | 29.000 EUR | 42.340 EUR |
| Ehepaar mit 1 Kind | 22.600 EUR | 33.200 EUR | 29.450 EUR | 43.000 EUR | 36.500 EUR | 53.060 EUR |
| Ehepaar mit 2 Kindern | 27.200 EUR | 40.000 EUR | 35.500 EUR | 51.600 EUR | 44.000 EUR | 63.770 EUR |
| Ehepaar mit 3 Kindern | 31.800 EUR | 46.300 EUR | 41.550 EUR | 60.300 EUR | 51.500 EUR | 74.490 EUR |

¹⁾ Annahmen: Arbeitnehmerhaushalt mit einem Einkommen, bei einem Pauschalabzug von 920 EUR für Werbungskosten sowie von 30% für die Entrichtung von Steuern und laufenden Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zur Altersversorgung.

Zwei Baudarlehen

Der Bauherr erhält zwei Baudarlehen: ein **objektabhängiges Darlehen** und ein **belegungsabhängiges Darlehen**, mit dem die Zusatzförderung erwirtschaftet wird. Dafür stellt der Investor die geförderten Wohnungen zur örtlichen durchschnittlichen Miete bereit und verpflichtet sich zu einer bestimmten Belegung. Die Mieter erhalten einen **einkommensabhängigen Zuschuss** (Subjektförderung), der ihre Mietbelastung auf eine zumutbare Höhe senkt.

Das objektabhängige Baudarlehen

Der Festbetrag des Darlehens beträgt – abhängig von der Gesamtwirtschaftlichkeit des Vorhabens bis zu 699 EUR (50% der Kostenobergrenze, Kostengruppen 300 Bauwerk- Baukonstruktion und 400- Bauwerk- Technische Anlagen nach DIN 276, Ausgabe 1993) je m² geförderter Wohnfläche. Bei einer Belegungsbindung von 15 Jahren verringert sich der Höchstbetrag um 20%.

Das belegungsabhängige Baudarlehen

Die Höhe des Baudarlehen wird so bemessen, dass sich aus den Zinserträgen der Zuschuss für die Mieter erwirtschaftet.

Die Konditionen sind:

- 5,75 % Zins während der Belegungsbindung (danach Anpassung an Kapitalmarktzins),
- 1 % Tilgung ab dem 11. Jahr.

Wahlmöglichkeiten

Der Bauherr kann auswählen:

- Bindungsdauer: 15 oder 25 Jahre
- Wohnungsbelegung:
 - Mieter der Einkommensstufe 1 (mindestens ein Drittel)
 - Mieter der Einkommensstufen 2 bis 5

Die erste Mietergruppe wird von der Stadt vorgeschlagen, für die anderen Gruppen sucht der Vermieter die Mieter selbst aus. Die Mieter müssen über eine Vormerkkarte bzw. eine Wohnberechtigungsbescheinigung verfügen.

Die Konditionen sind:

- 0,5 % Zins während der Belegungsbindung (danach Anpassung an Kapitalmarktzins),
- 1 % Tilgung ab 3. Jahr
- 3 % einmaliger Verwaltungskostenbeitrag.

Der Festbetrag kann im begründeten Einzelfall erhöht werden, zum Beispiel wenn besonders förderungswürdige Wohnungen (etwa für Rollstuhlfahrer oder bei über die EnEV hinausgehenden Maßnahmen) geschaffen werden.

Miete

Die Erstvermietungsmiete orientiert sich am Nürnberger Mietenspiegel sowie dem Standort und liegt bei Neubau zwischen 7,00 EUR und 7,40 EUR. Für große Wohnungen (geeignet zur Belegung mit 5 und mehr Personen) und für behindertengerechte Wohnungen ist die Miete 0,40 EUR/m² Wfl. geringer.

Für Mieterhöhungen während der Bindungsdauer gelten §§ 558 und 559 BGB.

Zuschuss für den Mieter

Der Mieter erhält einen Zuschuss, der den Unterschied zwischen der Erstvermietungsmiete zu der für ihn nach seinem Einkommen zumutbaren Miete ausgleicht. Die zumutbare Miete erhöht sich je Einkommensstufe um 0,50 EUR je m² Wohnfläche.

Beträgt der Unterschied zwischen der zumutbaren Miete und der höchstzulässigen Miete weniger als 1,00 EUR oder übersteigt das Einkommen die Grenze der Stufe 5, entfällt der Zuschuss.

Städtisches Darlehen

Die Stadt Nürnberg gewährt – falls erforderlich - für den Bau von Mietwohnungen für Mieter innerhalb der Einkommensgrenze der Stufe 1 und bei 25jähriger Bindung komplementär zu dem staatlichen objektabhängigen Baudarlehen ein eigenes städtisches Wohnungsbaudarlehen.

Die Konditionen sind:

1 % Zins,
3 % Tilgung.

Weitere Fördermöglichkeiten für Mietwohnungen gibt es

- ▶ für die Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung
- ▶ im Bayerischen Modernisierungsprogramm
- ▶ im Schallschutzfensterprogramm der Stadt Nürnberg

Haben Sie Fragen? Wir beraten Sie gerne!

Für Informationen wenden Sie sich an Ihr

Amt für Wohnen und Stadtentwicklung
Marienstraße 6, 90402 Nürnberg
e-mail: ws1@stadt.nuernberg.de

Britta Walther Zi. 316, Tel. 231-2589, Leiterin der Wohnungsbauförderung

Werner Reißer Zi. 312, Tel. 231-2491, zu Fragen der Finanzierung

Christine Daubner Zi. 323, Tel. 231-2614 und

Marion Wenzler Zi. 323, Tel. 231-2616 für die technische Beratung

Herausgeber: Stadt Nürnberg, Amt für Wohnen und Stadtentwicklung, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg

Redaktion und Gestaltung: Britta Walther

Änderungen der Förderbedingungen bleiben vorbehalten.

Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Stand: Oktober 2011