

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Der Freistaat Bayern und die Stadt Nürnberg fördern den Bau und den Ersterwerb von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm. Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit einem Baudarlehen und einem ergänzenden Zuschuss für den Bauherrn oder Ersterwerber 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 Mieterinkommen 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 – Stab Wohnen** – 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 18040-2:2011-9 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 für Wohnen, Bau und Verkehr 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.

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 18040 Teil 2 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 2		Stufe 3	
	Einkommensgrenze	entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa	Einkommensgrenze	entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa	Einkommensgrenze	entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa
Alleinstehend	14.000 EUR	21.000 EUR	18.300 EUR	27.100 EUR	22.600 EUR	33.200 EUR
Ehepaar	22.000 EUR	32.400 EUR	28.250 EUR	41.300 EUR	34.500 EUR	50.200 EUR
Ehepaar mit 1 Kind	27.000 EUR	39.500 EUR	36.250 EUR	52.700 EUR	45.500 EUR	66.000 EUR
Ehepaar mit 2 Kindern	32.000 EUR	46.600 EUR	44.250 EUR	64.200 EUR	56.500 EUR	81.700 EUR
Ehepaar mit 3 Kindern	37.000 EUR	53.800 EUR	52.250 EUR	75.600 EUR	67.500 EUR	97.400 EUR

¹⁾ Annahmen: Arbeitnehmerhaushalt mit einem Einkommen, bei einem Pauschalabzug von 1.000 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 oder Ersterwerber 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 1.050 EUR (50% der Kostenobergrenze, Kostengruppen 300 Bauwerk- Baukonstruktion und 400 Bauwerk- Technische Anlagen nach DIN 276, Ausgabe 1993) je m² geförderter Wohnfläche.

Die Konditionen sind:

0,5 %	Zins während der Belegungsbindung (danach Anpassung an Kapitalmarktzins),
1 %-max. 4 %	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.

Das belegungsabhängige Baudarlehen

Die Höhe des Baudarlehen wird so bemessen, dass sich aus den Zinserträgen (bei einem rechnerischen Ansatz von 5,75%) der Zuschuss für die Mieter erwirtschaftet.

Die Konditionen sind:

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

Zuschuss für den Bauherren

Der Bauherr erhält außerdem einen allgemeinen Zuschuss von bis zu 300 EUR je m² geförderter Wohnfläche.

Belegungsbindung

Bindungsdauer: 25 oder 40 Jahre Wohnungsbelegung:

- Mieter der Einkommensstufe 1. Diese Mietergruppe wird von der Stadt vorgeschlagen.
- Mieter der Einkommensstufen 2 und 3. Für diese Gruppen sucht der Vermieter die Mieter selbst aus. Die Mieter müssen über eine Vormerkkarte bzw. eine Wohnberechtigungsbescheinigung verfügen.

Miete

Die Erstvermietungsmiete orientiert sich am Nürnberger Mietenspiegel und wird in Absprache mit dem Bauherrn festgelegt. Momentan liegt sie bei einem Neubau zwischen 8,50 und 9,50 EUR/ m² Wfl.

Für Mieterhöhungen während der Bindungsdauer gelten §§ 558 und 559 BGB, jedoch ist in den ersten fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit keine Erhöhung möglich; anschließend kann die Miete nach jeweils weiteren drei Jahren um bis zu 7,5 % erhöht werden.

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 1,00 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 3, entfällt der Zuschuss.

Städtisches Darlehen

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

Die Konditionen sind:

0,5 %	Zins,
2,5 %	Tilgung

Weitere Fördermöglichkeiten für Mietwohnungen gibt es

- ▶ für die Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung
- ▶ im Bayerischen Modernisierungsprogramm



Haben Sie Fragen? Wir beraten Sie gerne!

Für Informationen wenden Sie sich an den

Stab Wohnen

Marienstraße 6, 90402 Nürnberg

www.wohnen.nuernberg.de

e-mail: stab.wohnen@stadt.nuernberg.de

Britta Walther Zi. 309, Tel. 231-2589, Leiterin des Stabs Wohnen

Werner Reißer Zi. 316, Tel. 231-2491 zu Fragen der Finanzierung

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

Herausgeber: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg

Änderungen der Förderbedingungen bleiben vorbehalten.

Titelseite: Skizze Büro Götze & Hadlich Architekten, München, Modernisierung einer Wohnanlage der GBW AG an der Oskar-von-Miller-Straße

Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Stand: Januar 2019