

Einkommensorientierte Förderung (EOF) in München – 2024

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 40 % (25 Jahre Belegungsbindung),

bis zu 50 % (40 Jahre Belegungsbindung),

bis zu 60 % (55 Jahre Belegungsbindung)

der maßgeblichen Kostenobergrenze gewährt.

Die Kostenobergrenze im Jahr 2024 liegt bei 3.100 € je m² Wohnfläche.

Der Festbetrag für das staatliche objektabhängige Darlehen liegt bei einer 40-jährigen Belegungsbindung bei max. 1.550 € je m² Wohnfläche (Wfl.). Soweit es die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zulässt, ist im Einzelfall – unter Berücksichtigung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung - gemäß Nr. 20.1 Satz 3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) - 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. 20.2 WFB 2023 Gebrauch. Für rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2-R kann das auf diese Wohnungen entfallende **objektabhängige Darlehen** um 15 % erhöht werden (ausgehend von einer 40-jährigen Belegungsbindung würde sich das objektabhängige Darlehen auf max 1.783 € je m² Wohnfläche erhöhen).

Beteiligung der Landeshauptstadt München

Die Landeshauptstadt München beteiligt sich an der EOF-Finanzierung mit eigenen Fördermitteln und macht deshalb auch von der in Nr. 17.2 WFB 2022 vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch, zur Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Belange, in den Förderbescheiden von den §§ 558 und 559 BGB abweichende Mieterhöhungsregelungen festzusetzen.

Anpassung der städtischen Kofinanzierung in der EOF

Die städtische Kofinanzierung in der EOF erfolgt ab dem Jahr 2023 entsprechend der Zielsetzung einer gestuften, flexiblen Förderung auf Darlehensbasis wie folgt:

- die städtische **Kofinanzierung** beim **objektabhängigen Darlehen** (mit den Konditionen Zinssatz 0,5 % p.a. und 1 % Tilgung p.a. Annuität) wird weitergeführt. Die bisherige Variante, anstelle des Darlehens auch einen Zuschuss zu gewähren, entfällt. Abhängig von der Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Vorhabens kann das Darlehen auch zinslos oder leistungsfrei gewährt werden.
- **Zusätzlich** kann, um die Wirtschaftlichkeit zu erreichen, ein „**ergänzendes städtisches EOF-Baudarlehen**“ in folgender Höhe und mit folgenden Konditionen („Stufenmodell“) gewährt werden:
 - **Höhe:**
im Jahr 2024 bis zu **1.028,50 €/m² Wfl.**

Konditionen (Stufenmodell)

Das städtische EOF-Baudarlehen dient der Sicherung der Wirtschaftlichkeit und damit der Realisierung der Vorhaben. Um hier (bei Anwendung gleicher Grundvoraussetzungen z.B. hinsichtlich Eigenkapitaleinsatz und -verzinsung für die Bauherr*innen) flexibel auf die jeweilige Kosten und Finanzierungssituation auch im Verlauf des Programmzeitraums reagieren zu können, gleichzeitig aber auch eine Überförderung zu vermeiden, erfolgt die Förderung in einem 4-stufigen Modell. Sie beginnt immer mit einer Prüfung in der Stufe 1 und steigt in den Stufen nur so lange auf, bis eine angemessene Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Vorhabens erreicht wird.

Stufe 1:

Darlehen (0,5 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a. Annuität)

Stufe 2:

Darlehen (0 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a.)

Stufe 3:

Leistungsfreies Darlehen. Für jedes bestimmungsgemäße Bindungsjahr bezogen auf die in der EOF höchstzulässige Bindungsdauer von 40 Jahren wird der Zins von 0,5 % auf 0 % ermäßigt, die Tilgung auf 0 % reduziert und ein Kapitalnachlass von 2,5 % bezogen auf die 40-jährige Darlehenslaufzeit gewährt.

Nach 40 Jahren vertragsgemäßer Verwendung der EOF-Wohnungen erlischt damit die Darlehensschuld.

Stufe 4:

Es kann ausnahmsweise ein **höheres als das im Bewilligungsjahr max. EOF-Baudarlehen** gewährt werden. Auch hier wird geprüft, ob das erhöhte Darlehen ganz oder teilweise als verzinsliches oder zinsloses Darlehen ausgereicht werden kann oder aber ein leistungsfreies Darlehen erforderlich ist.

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 objektabhängigen Darlehens zu den bis dahin geltenden Konditionen und das belegungsabhängige Darlehen ab sofort mit dem für eine Neubewilligung geltenden Zinssatz 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 2,75 % für den gesamten Bindungszeitraum.
- Die Tilgung beträgt 1 % (zuzüglich ersparter Zinsen) und beginnt erst ab dem 15. 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 22.3 WFB 2023) 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 Abschnitt 3 WFB 2023

Allgemeiner Zuschuss Nr. 25 WFB 2023

Zusätzlich zu den vorgenannten Baudarlehen wird ein allgemeiner **Zuschuss** in Höhe von max. **600,- €/m² Wfl.** gewährt.

Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“ Nr. 27 WFB 2023

Für die zusätzlichen Kosten aufgrund eines besonders nachhaltigen Vorhabens entsprechend Nr. 27 WFB 2023 wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von max. **200,- €/m² Wfl.** gewährt.

Förderbaustein „Ortskernzuschuss“ Nr. 28 WFB 2023

Für Maßnahmen innerhalb der Landeshauptstadt München wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von max. **100,- €/m² Wfl.** gewährt.

Förderhöhe 2024 (Beispiel)

Die maximale Förderung für eine EOF-Wohnung mit 70 m² Wfl. (Bindungsdauer 40 Jahre), die bei der Erstbelegung an einen Haushalt der Einkommensstufe I vermietet wird, beträgt in Summe ausgehend von einem Zuschuss („Allgemeiner Zuschuss“ und „Ortskernzuschuss“) in Höhe von 49.000 € (ohne ergänzenden Zuschuss „nachhaltige Vorhaben“), einem objektbezogenem Darlehen in Höhe von 108.500 € und einem belegungsabhängigem Darlehen in Höhe von 74.667 €. Insgesamt ergibt sich ein Betrag von 232.167 €. Bei Erfüllung der Voraussetzungen für den ergänzenden Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“ (Nr. 27 WFB 2023) ergibt sich ein weiterer Zuschuss von 14.000 € und somit ein insgesamter max. Betrag von 246.167 €. 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 **2024** beträgt **11,00 € je m² Wohnfläche** monatlich zuzüglich Betriebskosten i.S.d. Art. 15 Abs. 1 BayWoFG.

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 5,00 € 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 München

Zuschussprogramm „Wohnen ohne Lärm“ der Landeshauptstadt München

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