



Journal

Aktivitäten der Baugesellschaft München-Land GmbH



**Liebe
Leserinnen
und Leser,**

*in dem Bestreben,
Wohnraum mit erschwinglichen Mieten zu schaffen, suchen wir immer wieder neue Wege. Die Frage der Finanzierung spielt dabei eine wesentliche Rolle.*

Welche öffentliche Förderung uns derzeit zur Verfügung steht und welche Bedingungen dafür erfüllt werden müssen, möchten wir Ihnen in dieser Ausgabe eingehend erläutern.

Auch über unsere Neubauplanungen berichten wir.

Ihr Ulrich Bittner,

*Geschäftsführer der BML
Baugesellschaft München-Land
GmbH*

BML Journal, Ausgabe 2

Herausgeber:
BML Baugesellschaft
München-Land GmbH
Ludwig-van-Beethoven-Str. 12
85540 Haar
Tel.: 089 / 45677 -0
Fax: 089 / 45677 -132
bml@bml-online.de
www.bml-online.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Ulrich Bittner,
Tel.: 089 / 45677 -124,
E-Mail: bittner@bml-online.de

Redaktion und Gestaltung:
MM Mertig
Marktkommunikation,
München

Günstige Mieten durch öffentliche Förderung

In Ballungsräumen eine gute und preiswerte Wohnung zu finden, ist nicht leicht. Von dieser Problematik sind vor allem Menschen mit niedrigem Einkommen betroffen. Seit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen ist es schwierig geworden, Wohnungen zu erschwinglichen Mietpreisen anzubieten. Dennoch ist die BML Baugesellschaft München Land GmbH ihrer Philosophie und dem sozialen Gedanken treu geblieben. Das Beispiel eines Projektes in Garching zeigt, wie sich die öffentliche Förderung EOF (Einkommensorientierte Förderung) auf den Mietwohnungsbau auswirkt.

Auf einem Erbbaurechts-Grundstück in Garching wurden zwei nicht sanierungsfähige Gebäude mit insgesamt 16 Wohneinheiten abgerissen. Auf dem Areal sollten wieder Mietwohnungen errichtet werden. In Gesprächen mit der Stadtverwaltung Garching und der Förderstelle der Regierung von Oberbayern entschieden sich die Beteiligten für zwei Mietwohnungsgebäude mit je zwölf gleichartigen 3-Zimmerwohnungen. Da die Stadt Garching keine umfangreichen Fördermittel für den freifinanzierten Mietwohnungsbau zur Verfügung stellen konnte, wurde

staatliche Förderung beantragt. Derzeit bietet sich hier nur die „Förderung des Schaffens von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern“ (2002 die sog. „vereinbarte, einkommensorientierte Förderung“, EOF) an. Der Vorteil dieser Förderung ist, dass die Wohnungen mit Mietern unterschiedlicher Einkommensgruppen belegt werden können, womit eine eventuelle einseitige Belegung in der Wohnanlage vermieden wird. Die Wohnungen werden je nach Einkommen und gemäß eines fünfstufigen Systems vergeben (siehe Tabelle unten).

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze in €				
	Stufe 1	Stufe 2 (+ 15%)	Stufe 3 (+ 30%)	Stufe 4 (+ 45%)	Stufe 5 (+ 60%)
Ein-Personen-Haushalt	12.000	13.800	15.600	17.400	19.200
Zwei-Personen-Haushalt	18.000	20.700	23.400	26.100	28.800
Für jede weitere haushalts- angehörige Person zzgl.	4.100	4.715	5.330	5.945	6.560
Für jedes Kind im Sinne des Einkommensteuergesetzes zzgl.	500	575	650	725	800

Diese Einkommensgrenzen erhöhen sich unter bestimmten Voraussetzungen für schwer behinderte Menschen, junge Ehepaare, Kinder einer allein erziehenden Person und Kinder nach vollendetem 16. Lebensjahr mit eigenem Einkommen.

Das maßgebende Einkommen ist das Bruttojahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen abzüglich diverser Frei- und Abzugsbeträge gemäß §§ 20ff. WoFG.

Normalerweise wird das Einkommen zu Grunde gelegt, das in einem Jahr ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist.

Die Förderung ist an bestimmte Bedingungen geknüpft, die im Einzelnen auf Seite 4 aufgeführt sind. Die Einhaltung der Förderbedingungen ist nicht leicht und kann nur in enger Zusammenarbeit der Beteiligten erfüllt werden.

Staatliche Förderung durch Grund- und Zusatzförderung

Diese Förderung besteht aus einer Grundförderung (Baudarlehen für den Bauherrn) und einer Zusatzförderung (laufender Zuschuss zur Miete). Bewilligungsstelle ist die Regierung von Oberbayern.

Zur Grundförderung gehören ein objektabhängiges Baudarlehen und bei Vorliegen zusätzlicher Voraussetzungen ein belegungsabhängiges Baudarlehen.

Objektabhängiges Darlehen

Die Höhe des objektabhängigen Darlehens ermittelt sich nach der Dauer der Belegungsbindung, Anzahl und Größe der Wohnungen sowie dem Standort der Wohnanlage. Außerdem erfolgt ein Abzug in Höhe von 15 % für

Wohnungen, die für Haushalte der Einkommensstufe 4 und 5 bestimmt sind.

Die Darlehenshöhe pro Wohnung schwankt im Großraum München zwischen 13.500 € für 1-Zimmer-Wohnungen und 51.100 € für 5-Zimmer-Wohnungen.

Dieses Darlehen ist mindestens auf die Dauer der Belegungsbindung zinsfrei. Es sind lediglich 0,5 % Verwaltungskosten jährlich zu bezahlen.

Belegungsabhängiges Darlehen und höchstzulässige Miete

Das belegungsabhängige Darlehen richtet sich insbesondere nach der Differenz zwischen der örtlichen durchschnittlichen Miete für Erstvermietungen und der dem Haushalt zumutbaren Miete. Letztere wird nach dem Einkommen der Mieter/innen bei der Erstbelegung ermittelt.

Dafür muss in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern eine angenommene Marktmiete (Nettokaltmiete, welche sich an den ortsüblichen Vergleichsmieten orientiert) festgelegt werden. Im Fall der Stadt Garching waren dies 8,00 €/m² Wohnfläche.

Anschließend wird anhand des Einkommens der Mieter/innen bei der Erstbelegung die zumutbare Miete ermittelt. Je nach der Zugehörigkeit einer Gemeinde zu einer der gesetzlich festgelegten Gebietskategorien sind höchstens folgende Mieten je Quadratmeter Wohnfläche monatlich zumutbar:

- Kategorie I: 4,75 € bis 5,25 €
- Kategorie II: 4,25 € bis 4,75 €

Im Fall der Stadt Garching wurde für Haushalte, welche die Grenzen der Einkommensstufe 1 einhalten, 5,00 €/m² Wfl. als zumutbare Miete bestimmt.

Aus der Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und zumutbarer Miete, also 3,00 €, wird anhand der betroffenen Wohnfläche der Darlehensbetrag für die entsprechenden Mietwohnungen ermittelt. Die zumutbare Miete erhöht sich bei jeder Einkommensstufe um jeweils 0,50 €/m² Wfl. Sollte die Differenz zwischen der örtlichen durchschnittlichen Erstvermietungsmiete und der zumutbaren Miete weniger als 1,00 €/m² Wfl. betragen, wird ein belegungsabhängiges Darlehen nicht gewährt.

Der vereinbarte Zinssatz beträgt jährlich 5,75%. Die Zinseinnahmen aus dem belegungsabhängigen Darlehen dienen der Finanzierung eines Zuschusses, den die Mieter/innen zu ihrer Miete erhalten. Dies bedeutet, dass alle Mieter/innen einen Mietvertrag mit einer Anfangsmiete in Höhe der angenommenen Marktmiete über 8,00 €/m² Wfl. erhalten.

Zusatzförderung

Als Grundlage für die Bemessung der Zusatzförderung dient der Unterschiedsbetrag zwischen der in der Förderzusage festgelegten höchstzulässigen Miete und der zumutbaren Miete je Quadratmeter Wohnfläche (im Fall der Stadt Garching 3,00 €/m² Wfl.).

Die Höhe des Zuschusses zur Miete bemisst sich nach der Höhe des Einkommens des betreffenden Haushalts:

Haushalte der Einkommensstufe 1 erhalten den vollen Unterschiedsbetrag als Zusatzförderung.

Bei Haushalten der Einkommensstufen 2 bis 5 vermindert sich die Zusatzförderung je Stufe um 0,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich oder um

Mietwohnungsbau

den noch verbleibenden Restbetrag. Bei Haushalten mit einem Einkommen, das über dem der Einkommensstufe 5 liegt, entfällt die Zusatzförderung.

Den Antrag auf Zusatzförderung können die Mieter/innen bei der Kreisverwaltung einreichen. Die Zusatzförderung wird für jeweils 24 Monate ab dem Beginn des Mietverhältnisses, frühestens jedoch ab dem Ersten des Monats der Antragstellung, bewilligt (Bewilligungszeitraum). Er ist für den jeweils folgenden Bewilligungszeitraum zu wiederholen. Die Auszahlung der Zusatzförderung erfolgt grundsätzlich an die Mieter/innen.

Die Zusatzförderung wird längstens für die Dauer der festgelegten Belegungsbindung gewährt. Zum besseren Verständnis steht unten ein Berechnungsbeispiel auf der Basis von 24 Mietwohnungen ohne Tiefgarage.



Wirtschaftlichkeitsberechnung

A) Gesamt-Herstellungskosten:

auf der Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages

3.346.000,00 €

B) Finanzierung:

		Zins	Tilgung	Kapitaldienst gesamt
Kapitalmarktdarlehen	600.000,00 €	4,99%	1,00%	35.940,00 €
Staatl. Förderung, Dauer 25 Jahre				
belegungsabhängiges Baudarlehen	773.100,00 €	5,75%	1,00%	52.184,00 €
objektabhängiges Baudarlehen	873.600,00 €	0,50%	1,00%	13.104,00 €
Finanzierungsbeitrag Kommune				
24 WE à 8.333,33 Euro	200.000,00 €	0,00%		0,00 €
Eigenmittel Baugesellschaft München Land				
24 WE à 35.000,00 Euro	899.300,00 €	4,65%		42.027,00 €
Erbbauzinsen				100,00 €
gesamt	<u>3.346.000,00 €</u>			<u>143.355,00 €</u>

C) Aufwendungen für:

Kapitalkosten		143.355,00 €
Bewirtschaftungskosten gem. Förderantrag pauschal 15 €/m ² /Wfl.		26.565,00 €
Gesamtaufwendungen		<u>169.920,00 €</u>

D) Mieterträge bei Netto-Durchschnittsmiete:

8,00 Euro (Mieter erhält Zuschuss von 3,00 €)	multipliziert mit 590 m ² x 12	56.640,00 €
8,00 Euro (Mieter erhält Zuschuss von 2,00 €)	multipliziert mit 590 m ² x 12	56.640,00 €
8,00 Euro (Mieter erhält Zuschuss von 1,00 €)	multipliziert mit 590 m ² x 12	56.640,00 €
		<u>169.920,00 €</u>

Förderbedingungen

Die Förderung beruht auf dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) und den danach vom Freistaat Bayern erlassenen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2003).

1. Belegungsbindung

Es ist eine Belegungsbindung einzuhalten, welche je nach Höhe der Förderbeträge i. d. R. 15 oder 25 Jahre (gerechnet ab der Bezugsfertigkeit der Wohnung) beträgt.

2. Wohnungsbedarf

Es muss ein entsprechender nicht nur kurzfristiger Bedarf an „Sozialwohnungen“ vorhanden sein.

3. Technische Voraussetzungen

Auch die technischen Fördervoraussetzungen wie z.B. Wohnungsgröße, Barrierefreiheit im Erdgeschoss, Zimmergrößen usw. müssen eingehalten werden.

4. Baukostenobergrenzen

Die Kostenobergrenzen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, Ausgabe Juni 1993, ohne Kosten der Garage) betragen im Regierungsbezirk Oberbayern 1.250,00 Euro je m² Wohnfläche. Überschreitungen sind nur in Ausnahmefällen bei besonderer Bauausführung in

Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern möglich.

5. Erbbaugrundstück

Bei einem Erbbaugrundstück muß die Laufzeit mindestens 75 Jahre betragen.

6. Vergabeverfahren, Einkommensgrenzen, maßgebliches Einkommen

Die geförderten Mietwohnungen sind folgendermaßen zu vergeben:

- a) mindestens ein Drittel an Haushalte der Einkommensstufe 1 mittels Benennungsrecht der Kreisverwaltung, d. h. den Verfügungsberechtigten werden mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl benannt
- b) ein Drittel an Haushalte der Einkommensstufen 2 und 3 durch eigenverantwortliche Belegung seitens des Verfügungsberechtigten an Wohnungssuchende mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein
- c) die übrigen Wohnungen an Haushalte der Einkommensstufen 4 und 5 durch eigenverantwortliche Belegung; wie b

Neubau von Eigentumswohnungen in Dornach

In unserer letzten Ausgabe hatten wir berichtet, dass in Aschheim-Dornach der Bau einer Mietwohnanlage geplant ist. Nach reiflichen Überlegungen hat sich die Gemeinde Aschheim

nunmehr dazu entschlossen, am Amselweg in Aschheim-Dornach neun Eigentumswohnungen mit oberirdischen Garagen zu errichten. Die Baumaßnahmen beginnen im Frühjahr 2005. Bis dahin

sollen auch die künftigen Erwerber feststehen. Bei der Vergabe der Wohnungen sollen vorrangig Einheimische der Gemeinde Aschheim berücksichtigt werden.

Aschheim erhält weitere 28 Wohnungen

Anfang 2001 erstellte die BML in Aschheim im Auftrag der Gemeinde Aschheim eine Wohnanlage im Sinne des „Betreuten Wohnens“. Das Gebäude enthält 46 Wohneinheiten für Senioren und gehbehinderte Personen sowie eine Hausmeisterwohnung und zwei Wohnungen für Pflegepersonal.

Nach Bezug der Wohnanlage stellte die Gemeinde Aschheim Bedarf an weiteren entsprechenden Wohnungen fest. Aus diesem Grunde wurde bereits im Jahre 2001 mit den Planungen für einen Erweiterungsbau begonnen. Nach mehreren Umplanungen aufgrund der sich ständig ändernden Bedarfs- und Finanzsituation der Gemeinde Aschheim entschied sich der Gemeinderat zum Bau von weiteren 28 Wohneinheiten für Senioren und junge Familien. Für den Bau der Wohnanlage

sollten keine öffentlichen Mittel in Anspruch genommen werden. Der Erweiterungsbau wird mit einem Verbindungsbau an den ersten Bauabschnitt gekoppelt. Damit können die Bewohner des zweiten Bauabschnittes auf direktem Weg alle Einrichtungen des ersten Bauabschnittes nutzen, in welchem sich die Nachbarschaftshilfe, die Mutter-Kind-Gruppen, und die Multiple-Sklerose-Gruppe der Gemeinde befinden. Zudem können der Clubraum und der Kiosk im Eingangsbereich mit genutzt wer-

den. Bei der Planung der Grundrisse wurde darauf geachtet, dass die Wohnungen barrierefrei sind, ausgenommen die Wohnungen im Dachgeschoss. Die Wohnungen, welche für Senioren bestimmt sind, werden seitens der Gemeinde Aschheim auch im zweiten Bauabschnitt mit Küchen ausgestattet. Eine Planungsvorgabe der Gemeinde Aschheim war, das Gebäude so zu errichten, dass bei Bedarf kurzfristig ein zweiter Flügel angebaut werden kann.