

Wohnraumförderung

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Angesichts der angespannten Wohnungsmärkte in den bayerischen Ballungsräumen hat die Bayerische Staatsregierung am 15.05.2018 ein Maßnahmenpaket des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für mehr bezahlbaren Wohnraum beschlossen. Mit verbesserten und verlässlichen Rahmenbedingungen soll der Neubau geförderter Wohnungen im Mietwohnungsbau und im Wohneigentum verstärkt unterstützt werden.

2. Mietwohnraumförderung

40-jährige Belegungsbindung

In der Einkommensorientierten Förderung (EOF) betrug die Belegungsbindung bisher 25 Jahre. Der Bestand geförderter, belegungsgebundener Wohnungen nimmt bundesweit infolge Bindungsauslaufs deutlich ab. Dies gilt auch für Nürnberg (vgl. AfS vom 30.03.2017). Gleichzeitig steigt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Um den geförderten Wohnungsbestand langfristiger zu sichern, wird neben der 25-jährigen auch eine 40-jährige Belegungsbindung ermöglicht. Der Antragsteller kann zwischen beiden Optionen wählen. Der Zinssatz für das belegungsabhängige Darlehen beträgt sowohl für den 25-jährigen als auch für den 40-jährigen Bindungszeitraum 1,75 %.

Verlängerung bestehender Bindungen

Bei Belegungsbindungen, welche in den nächsten fünf Jahren auslaufen, wird den Förderkunden das Angebot gemacht, dass bei einer Verlängerung der Belegungsbindung um weitere 15 Jahre die bestehende Restvaluta des belegungsabhängigen Darlehens ab sofort mit 1,75 % verzinst wird. Für diese Fälle bedeutet das bei Verlängerung der Laufzeit eine deutliche Zinsabsenkung (bisher 5,75 %).

Einschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)

Der Anstieg der Mietpreise insbesondere in den Ballungsgebieten führt zwischenzeitlich auch bei EOF-geförderten Wohnungen zu Mieten, die von den berechtigten Mietern, gerade der niedrigeren Einkommensstufen, trotz Zusatzförderung immer schwerer aufzubringen sind. Damit die Mieten längerfristig bezahlbar bleiben, werden die Mieterhöhungsmöglichkeiten bei neuen Fördervorhaben eingeschränkt.

Das Verfahren richtet sich weiterhin nach den §§ 558 und 559 BGB. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB werden aber dahingehend eingeschränkt, dass die ersten **fünf** Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit keine Erhöhung möglich ist; anschließend kann die Miete nach jeweils weiteren drei Jahren um bis zu **7,5 %** erhöht werden.

Ersterwerb im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF)

In Nürnberg wie in anderen Städten werden im Rahmen von städtebaulichen Verträgen feste Quoten für den geförderten Wohnungsbau vorgeschrieben, wenn neues Baurecht geschaffen wird. Durch städtebauliche Verträge werden auch kommerzielle Bauträger zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums verpflichtet. Deren Geschäftsmodell ist aber nicht immer die Bestandsverwaltung von Wohnanlagen über einen längeren Zeitraum. Das Bayerische Wohnungsbauprogramm wurde daher um eine Förderung des Ersterwerbs von Mietwohnraum erweitert. Damit wird der Erwerb der

Wohnungen durch ein bestandsverwaltendes Wohnungsunternehmen von dem errichtenden Investor gefördert.

Ersterwerb bedeutet, dass die zu kaufenden Wohngebäude den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen genügen, neu geschaffen und erstmals belegt werden. Die Wohnungen dürfen also nicht bereits als Wohnraum genutzt worden sein.

Nachwirkungsfrist

Die Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung wird von bisher sieben Jahre auf zehn Jahre verlängert. Dies bedeutet, dass bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung der Fördermittel die Mietpreis- und Belegungsbindungen noch für zehn Jahre nach dem Zeitpunkt der Rückzahlung bestehen bleiben.

Frist zur Fertigstellung der Baumaßnahme

Bezahlbarer Wohnraum muss möglichst rasch zur Verfügung stehen. Deshalb wird eine Frist von fünf Kalenderjahren eingeführt, in der die Baumaßnahme ab Bewilligung durchgeführt und beendet werden soll.

3. Eigenwohnumförderung

Erhöhung des Kinderzuschusses

Der bisher in Verbindung im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms bewilligte Kinderzuschuss in Höhe von 2.500 Euro pro Kind wird auf 5.000 Euro pro Kind erhöht.

Ergänzender Zuschuss

Um neue Eigentümer und Selbstnutzer, insbesondere Familien, für den Zweiterwerb bereits bestehender Familienheime und Eigentumswohnungen zu gewinnen und damit einen Beitrag zum Flächensparen zu leisten, wird ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 30.000 Euro, eingeführt.

Dieser ergänzende Zuschuss wird auch gewährt, wenn das erworbene Gebäude durch einen Neubau ersetzt oder wenn ein Neubau auf einer Konversionsfläche oder innerörtlichen Brachfläche errichtet wird. Allerdings muss der Antragsteller selbst die Umnutzung vornehmen wie z.B. Abbrüche, Entsiegelungen oder Umbauten beauftragen, aber nicht die Gemeinde oder ein sonstiger Dritter.

4. Weitere Maßnahmen

Baukindergeld Plus und Bayerische Eigenheimzulage

Die Bayerische Staatsregierung hat am 15.05.2018 die Einführung eines Bayerischen Baukindergelds Plus sowie einer Bayerischen Eigenheimzulage beschlossen. Mit dem Bayerischen Baukindergeld Plus erhöht der Freistaat Bayern das Baukindergeld des Bundes von 1.200 Euro pro Kind und Jahr über einen Zeitraum von 10 Jahren um zusätzlich 300 Euro pro Kind und Jahr. Die Einkommensgrenze liegt für das Baukindergeld bei 75.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr und zusätzlich 15.000 Euro pro Kind.

Außerdem wird eine Bayerische Eigenheimzulage in Höhe von einmalig 10.000 Euro gewährt. Die Förderung soll rückwirkend für alle Kaufverträge bzw. Baugenehmigungen für selbstgenutzte Immobilien gezahlt werden, die seit dem 1. Januar 2018 neu abgeschlossen oder erteilt wurden. Die Abwicklung der beiden bayerischen Förderinstrumente soll durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) erfolgen.

Staatliche Wohnungsbaugesellschaft

Die inzwischen am 18.07.2018 gegründete BayernHeim GmbH soll bis 2025 vor allem auf staatseigenen Grundstücken 10.000 neue preisgünstige Wohnungen schaffen. Die ersten drei Projekte sollen in München, Fürth und Bayreuth entstehen.

5. Résumé

Mit dem Maßnahmenpaket schafft die Bayerische Staatsregierung zahlreiche Anreize für den Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen. Insbesondere die zahlreichen Verbesserungen der Förderkonditionen im geförderten Wohnungsbau sind sehr zu begrüßen. Auch der Wohnungsbau in Nürnberg wird davon profitieren.