

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
V/50/WM021 T. 2442

Verantwortliche/r:
Sozialamt

Vorlagennummer:
50/111/2018

Einkommensorientierte Förderung

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	13.06.2018	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen
Sozialbeirat	13.06.2018	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen

Beteiligte Dienststellen

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Die einkommensorientierte Förderung (EOF) ist ein Instrument der Wohnungsbauförderung und keine Sozialleistung wie z.B. Wohngeld.

Die Förderung von Mietwohnraum in der EOF besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen für den Projektträger/Bauherrn und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für die Mieterhaushalte.

Der Bauherr erhält als Grundförderung zwei Baudarlehen:

Objektabhängiges Baudarlehen

Das objektabhängige Darlehen wird in Form eines Festbetrages je qm geförderte Wohnfläche vergeben. Die Laufzeit des Darlehens entspricht der Bindungszeit der Wohnungen von 25 Jahren. Das Darlehen kann z.B. bei Wohnungen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, erhöht werden.

Belegungsabhängiges Baudarlehen

Ferner wird ein belegungsabhängiges Darlehen ausgereicht. Die Höhe dieses Baudarlehens ist abhängig von der Einkommensstufe der Mieterhaushalte beim Erstbezug. Sie wird so bemessen, dass sich aus den Zinserträgen der einkommensabhängigen Zuschuss für die Mieter erwirtschaften lässt.

Einkommensabhängige Zusatzförderung als Zuschuss für die Mieterhaushalte

Die Mieterhaushalte erhalten einen einkommensabhängigen Zuschuss (Subjektförderung), der den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten anfänglichen Miete zu der für ihn nach dem Haushaltseinkommen zumutbaren Miete ausgleicht. Bei der Ermittlung des einkommensabhängigen Zuschusses werden drei Einkommensstufen zugrunde gelegt; die derzeit geltenden Grenzen der Einkommensstufen können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Bei den Beträgen handelt es sich jeweils um bereinigte Netto-Beträge, d.h. Bruttoeinkommen abzügl. 30 % pauschal für Krankenversicherung/Rentenversicherung/Steuern sowie 1000 Euro Werbungskosten.

Haushaltgröße	Grenzen für die Einkommensstufen		
	Stufe I €	Stufe II €	Stufe III €
Einpersonenhaushalt	12.000	15.600	19.000
Zweipersonenhaushalt	18.000	23.400	29.000
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	4.100	5.300	6.500
Zuzüglich für jedes Kind i.S.v. Art. 11 Abs. 1 Satz 2 BayWoFG; das Gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen des Art. 11 Abs. 1 Satz 3 BayWoFG vorliegen	500	750	1.000

Zum 01.05.2018 wurden die Höchstbeträge der Einkommensstufen in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG neu festgelegt. Die Beträge können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Allerdings gelten diese neuen Höchstbeträge nur für Bewilligungsverfahren zur Förderung von Mietwohnraum, die ab dem 01.05.2018 durch die entsprechenden Förderentscheidungen (Bewilligungsbescheide) abgeschlossen werden.

Es ist allerdings eine Änderung der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) geplant, bei deren Inkrafttreten diese neuen Höchstbeträge auch für den bisherigen Wohnungsbestand anwendbar sein werden.

Auch bei diesen Beträgen handelt es sich jeweils um bereinigte Netto-Beträge.

Haushaltgröße	Grenzen für die Einkommensstufen		
	Stufe I €	Stufe II €	Stufe III €
Einpersonenhaushalt	14.000	18.300	22.600
Zweipersonenhaushalt	22.000	28.250	34.500
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	4.000	6.250	8.500

Haushaltgröße	Grenzen für die Einkommensstufen		
	Stufe I	Stufe II	Stufe III
	€	€	€
Zuzüglich für jedes Kind i.S.v. Art. 11 Abs. 1 Satz 2 BayWoFG; das Gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen des Art. 11 Abs. 1 Satz 3 BayWoFG vorliegen	1.000	1.750	2.500

Die zumutbare Miete für Haushalte der Einkommensstufe I beträgt in Erlangen 4,80 €. Für Haushalte der Einkommensstufen II und III erhöht sich die zumutbare Miete um jeweils 1€/qm gegenüber der nächstniedrigeren Stufe. Für Wohnungen, die zur Belegung mit fünf und mehr Personen geeignet sind und für rollstuhlgerechte Wohnungen wird die zumutbare Miete um weitere 0,40 €/qm Wohnfläche mtl. abgesenkt. Der Zuschuss ist von den Mietern grundsätzlich im Abstand von drei Jahren neu zu beantragen.

Miete

Der Projektträger stellt die geförderten Wohnungen zu einer höchstzulässigen Miete, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert, bereit und verpflichtet sich zu einer Belegung mit Haushalten bestimmter Einkommensstufen. Im Regelfall sollte mindestens ein Drittel der Wohnungen für Haushalte der untersten Einkommensstufe I vorgesehen werden. Die übrigen Wohnungen können nach Bedarf auf die Stufen II und III verteilt werden. Eine Mischung mit freifinanzierten Wohnungen ist möglich.

Vergabe

Bei der Vergabe der Wohnungen muss die festgelegte Einkommensstufe der Wohnung mit der Einkommensstufe des Mieters übereinstimmen, dies gilt vor allem bei einem Neubau. Ändert sich das Einkommen des Mieters während der Mietzeit, ist die Förderung anzupassen, d.h. der Mieter bekommt entweder eine höhere, eine geringere oder gar keine Förderung mehr. Allerdings darf er in der Wohnung verbleiben.

Die EOF –Förderung ist der Unterschiedsbetrag zwischen der in der Förderzusage festgelegten höchstzulässigen Miete (z.B. Neubau Brüxer Str. 9,40,-- € pro qm) und der zumutbaren Miete nach Stufe I (Neubau Brüxer Str. 4,80 € pro qm).

Derzeit gibt es in Erlangen knapp 500 EOF-geförderte Wohnungen. Alle geförderten Neubauten werden im Rahmen der Wohnraumförderungsbestimmungen errichtet, die Zahl wird voraussichtlich in den nächsten drei bis fünf Jahren um ca. 700 Wohnungen steigen.

Anlagen:

III. Behandlung im Gremium

Beratung im Sozial- und Gesundheitsausschuss am 13.06.2018

Protokollvermerk:

Auf Antrag von Herrn StR Winkler wird diese Mitteilung zur Kenntnis zum Tagesordnungspunkt erhoben.

Dr. Preuß
Vorsitzende

Zrenner
Schriftführerin

Protokollvermerk:

Auf Antrag von Herrn StR Winkler wird diese Mitteilung zur Kenntnis zum Tagesordnungspunkt erhoben.

Dr. Preuß
Vorsitzende

Zrenner
Schriftführerin

IV. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
V. Zum Vorgang