

## Wussten Sie, dass eine Familie mit zwei Kindern und einem Jahreseinkommen <sup>2)</sup> von 70.625 Euro ein Anrecht auf eine geförderte Wohnung hat?

Nachdem für einen immer größer werdenden Teil der Gesellschaft bis weit in die Mittelschicht hinein der Mietwohnungsmarkt eng wird, ist diese Bemessungsgrundlage nur stimmig. Gründe für den enormen Mangel an bezahlbarem Wohnraum sind aus unserer Sicht die Privatisierung von Wohnungen in öffentlicher Hand und der Zwang zum Sparen, die dazu geführt haben, dass die Anzahl der Wohnungen mit Sozialbindung über die letzten Jahre stark zurückging. Vielleicht stehen Sie in Ihrer Kommune ebenfalls vor der Frage, wie es gelingen kann, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

**„Eine wachsende Lücke zeichnet sich dagegen beim geförderten Wohnraum bzw. im niedrigen und mittleren Preissegment ab. In diesen Segmenten ist die Bautätigkeit vergleichsweise gering und im Vergleich zum Bedarf weit unterdurchschnittlich während die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum anhaltend hoch ist bzw. steigt. Mit anderen Worten: Es wird nicht nur zu wenig gebaut, sondern auch zu teuer.“**

Quelle: Studie Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten (Prognose)

Die InnZeit Bau GmbH unterstützt Sie in enger Kooperation mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (z. B. Wohnungsgröße, etc.) bei der Schaffung von geförderter Wohnraum (bezahlbarem) Wohnbau von Anfang an. Wir sind kein klassischer Bauträger, sondern Projektentwickler, Bau- und Realisierungsgesellschaft sowie Investor, Hausverwalter und Vermieter, d. h. dass wir aufgrund eines rund 50köpfigen Kompetenzteams aus fest angestellten Fachkräften in der Lage sind, für Ihre Kommune die komplette Umsetzung abzuwickeln: Vom bezugsfertigen Geschosßbau in modularer Bauweise bis hin zur Verwaltung und Vermietung der Wohnungen kümmern wir uns im Auftrag der Gemeinde um das gesamte Feld „geförderter Wohnraum“.



**VERENA RUDOLPH:** Die gebürtige Rosenheimerin ist seit 16 Jahren im Bereich Immobilienverkauf und Vermietung tätig. Bei DAHOAM im INNTAL wickelte Verena Rudolph den kompletten Vertrieb ab und engagiert sich nun auch im Bereich „bezahlbarem Wohnraum (nach EOF)“ für Sie.

Telefon: +49 8034 909809-21 E-Mail: [vrudolph@innzeit.com](mailto:vrudolph@innzeit.com)

InnZeit Bau GmbH  
Inntalstraße 33 | 83098 Brannenburg  
Telefon: +49 8034 909809-0  
E-Mail: [info@innzeit.com](mailto:info@innzeit.com)

[dahoam-im-inntal.de](http://dahoam-im-inntal.de)



## GEFÖRDERTER WOHNRAUM für Kommunen

(nach BayWoFG)



Die wichtigste und sozial verantwortungsvollste Bauaufgabe ist es, den Bedürfnissen der Menschen gerecht zu werden, die in den Gebäuden wohnen werden und gleichzeitig sparsam mit den vorhandenen Mitteln umzugehen. Wir sehen uns in der Pflicht, nicht nur für die wirtschaftliche, sondern auch für die gestalterische Qualität im sozialen Wohnungsbau zu sorgen.

Hierzu gehören zum Beispiel nachfolgende Komponenten:

Hochwertiger Hochdämmziegel ohne Vollwärmeschutz




Alle Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet

Bodenbelag ist mit Fliesen oder Parkett ausgeführt

Barrierefreiheit auf allen Ebenen gewährleistet

Hochwertig gestaltete Außenanlagen u. v. m.

Unsere drei Rechenbeispiele geben einen guten Eindruck, welche Einkommensgrenzen (s. Definition) laut EOF Programm für unterschiedliche Familienkonstellationen gelten:

STUFE 1	STUFE 2	STUFE 3
ALLEINERZIEHEND MIT 1 KIND	FAMILIE MIT 2 KINDERN	FAMILIE MIT 3 KINDERN
		
Mtl. Einkommensgrenze: 2.395,83 Euro jährl. Einkommensgrenze: 28.750,00 Euro	Mtl. Einkommensgrenze: 4.609,38 Euro jährl. Einkommensgrenze: 55.312,50 Euro	Mtl. Einkommensgrenze: 7.031,25 Euro jährl. Einkommensgrenze: 84.375,00 Euro

Die Berechtigung, eine geförderte Wohnung zu beziehen, bescheinigt die zuständige Stelle im Landratsamt (LRA). Der Wohnberechtigungsschein wird nach Antrag vom Wohnungssuchenden im LRA ausgestellt. Das LRA kommt mit dem jeweiligen Bewerber auf die InnZeit Bau GmbH zu, wobei die Belegung in enger Abstimmung mit der Kommune erfolgen würde.

#### WEITERE INFORMATIONEN

<http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayWoFG>true?AspxAutoDetectCookieSupport=1>

Sie fragen sich vielleicht, welche Grundstücksvarianten hierbei zur Bebauung denkbar sind? Wir haben für Sie die verschiedenen Varianten aufgeführt:

#### Kommunales Erbpacht-Grundstück

Die InnZeit Bau GmbH baut auf dem Grundstück der Gemeinde geförderten Wohnraum im EOF oder im AOF (einkommens- oder aufwandsorientierte Förderung).

- 25jährige Bindung an die einkommensorientierte Wohnungsvergabe
- Nach 70 Jahren fällt das Grundstück mit dem Gebäude wieder der Kommune zu

#### Kauf eines kommunalen Grundstückes

Die InnZeit Bau GmbH kauft ein kommunales Grundstück und baut gefördertern Wohnraum im EOF oder im AOF (einkommens- oder aufwandsorientierte Förderung).

- 25jährige Bindung an die einkommensorientierte Wohnungsvergabe
- Der geförderte Wohnraum bleibt im Eigenbestand und wird von uns vermietet und verwaltet
- Die Belegung der Wohnungen erfolgt in enger Abstimmung mit Gemeinde und LRA

#### Vermittlung eines privaten Erbpacht-Grundstücks durch die Kommune

#### Realisierung von gefördertem Wohnbau für Projektentwickler & Bauträger

Wir übernehmen die Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau als Bauträger und realisieren den Teil geförderten Wohnbau.

Von der Konzeption über die Förderung, der Vergabe der Wohnungen und der Hausverwaltung begleiten wir Kommunen federführend aus einer Hand. Dabei verlieren wir nie unseren Fokus aus den Augen: Wir bauen nicht nur Häuser, Gebäude, Straßen und Wohnungen, wir schaffen nachhaltigen „Lebensraum“ für Menschen.

EOF Programm<sup>1)</sup> – Wer ist förderungsberechtigt, welche Einkommensgrenzen (EK-Grenze) gilt es zu beachten?

Förderungsberechtigt sind alle Haushalte, welche unter diese Einkommensgrenze gemäß Artikel 11 BayWoFG fallen.

	STUFE 1		STUFE 2		STUFE 3	
	A	B	A	B	A	B
Einzelperson/ Rentner/in	1.458,33 €	17.500,00 €	1.906,25 €	22.875,00 €	2.354,17 €	28.250,00 €
Erwachsenes Paar	2.916,67 €	35.000,00 €	3.812,50 €	45.750,00 €	4.708,33 €	56.500,00 €
Alleinerziehend <b>+ 1 KIND</b>	2.395,83 €	28.750,00 €	3.125,00 €	37.500,00 €	3.854,17 €	46.250,00 €
Alleinerziehend <b>+ 2 KINDER</b>	2.916,67 €	35.000,00 €	3.958,33 €	47.500,00 €	5.000,00 €	60.000,00 €
Familie <b>+ 1 KIND</b>	2.812,50 €	33.750,00 €	3.776,04 €	45.312,50 €	4.739,58 €	56.875,00 €
Familie <b>+ 2 KINDER</b>	3.333,33 €	40.000,00 €	4.609,38 €	55.312,50 €	5.885,42 €	70.625,00 €
Familie <b>+ 3 KINDER</b>	3.854,17 €	46.250,00 €	5.442,71 €	65.312,50 €	7.031,25 €	84.375,00 €
Familie <b>+ 4 KINDER</b>	4.375,00 €	52.500,00 €	6.276,04 €	75.312,50 €	8.177,08 €	98.125,00 €

MTL. EK-GRENZE BRUTTO<sup>2)</sup> **A**  
JÄHRL. EK-GRENZE BRUTTO<sup>2)</sup> **B**

<sup>1)</sup> EOF Programm (WFB 2012) nach BayWoFG Art. 11

<sup>2)</sup> Jahreseinkommen ist die Summe der positiven Einkünfte i.S.d. §2 Abs. 1,2 und 5a des EStG. Dazu gehören auch steuerfreie, nicht steuerbare und andere Einkünfte (BayWoFG Art. 6) (z.B.: Bruttolohn + Urlaubsgeld + Weihnachtsgeld + Unterhalt Kinder abzüglich, falls vorhanden, zusätzliche 10 % für Lebensversicherung und, oder Altersvorsorge.)