## Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr



Stand: Januar 2016

### Übersicht über die Wohnraumförderung in Bayern

- 1. <u>Bayerisches Wohnungsbauprogramm:</u>
- 1.1 Förderung des Baus von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

### 1.1.1 Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Mieten	Bemerkungen
Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern	Darlehen	Grundförderung Objektabhängiger Darlehensteil: Je m² Wohnfläche bis zu 50 % der Kos-	Während der Dauer der 25-jährigen Belegungs-	Erstvermietungsmiete ist die örtliche durchschnittli- che Miete für neugeschaffe-	Die <b>Belegungsstruktur</b> orientiert sich am <b>örtlichen</b>
durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung		tenobergrenze nach Nr. 22.6 WFB 2012.  Bei besonders förderungswürdigen Vorhaben oder Wohnungen bestehen Erhöhungsmöglichkeiten bis zu max. 35 %.  Das objektabhängige Darlehen wird als Festbetrag gewährt.  Belegungsabhängiger Darlehensteil:  Die Höhe bemisst sich nach der Belegungsstruktur der Wohnungen.	bindung wird der Zins des objektabhängigen Darlehensteils auf 0,5 % gesenkt; Tilgung: 1,0 %  Der Zinssatz des belegungsabhängigen Darlehensteils beträgt 2,75 %,	nen Mietwohnraum.  Höchstzulässige Miete i.S.d.  Art. 15 Abs. 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete zuzüglich der Mieterhöhungen nach Maßgabe der §§ 558, 559 BGB.  Zumutbare Miete  3,50 € - 6,00 € je m² Wfl. mtl.	Wohnungsbedarf (Aufteilung der Wohnungen nach den Einkommensstufen, vgl. Übersicht Seite 4).  Eine mittelbare Belegung der geförderten Wohnungen ist möglich.
	Zuschuss	in Höhe von bis zu <b>300 €</b> /m² Wohnfläche <b>ergänzend</b> zur Regelförderung.	fest für 25 Jahre; 10 Jahre tilgungsfrei, danach 1,0 % Tilgung	Die Bewilligungsstelle legt die jeweils zumutbare Miete eigenverantwortlich fest.	samteinkommen die Grenzen der Einkommensstufe Inicht überschreitet, gilt die
	Zuschuss (zur Miete)	Zusatzförderung  Der Mieter der so geförderten Wohnung erhält einen Zuschuss, der den Unterschiedsbetrag zwischen der Erstvermietungsmiete und der für ihn nach seinem Einkommen zumutbaren Miete ausgleicht.  Voraussetzung: der Abstand zwischen der örtlichen Erstvermietungsmiete und der jeweils zumutbaren Miete beträgt mindestens 1,00 €/m² Wfl. mtl.		Sie orientiert sich dabei am örtlichen Mietenniveau.	jeweils festgesetzte zumutbare Miete.  Die zumutbare Miete erhöht sich je Einkommensstufe um je 1,00 €/m² Wfl. mtl.

## 1.1.2 <u>Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)</u>

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Mieten	Bemerkungen
Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung	Zuschuss	Bei Neubauten ist zunächst von einem Darlehensbetrag von 1.000 € /m² Wfl., bei Aus- und Umbaumaßnahmen von 670 €/m² Wfl. auszugehen.  Der tatsächliche Mittelbedarf errechnet sich anhand einer Aufwands- und Ertragsberechnung.  in Höhe von bis zu 300 €/m² Wohnfläche ergänzend zur Regelförderung.	Gefördert wird im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung mit einem Darlehen zu 0,5 % Zins und 1% Tilgung.  Der Mindesteigenkapitaleinsatz beträgt 15 %.  Es kann eine Abschreibung von bis zu 1,25 % der abschreibungsfähigen Kosten (§ 25 Abs. 1 und 2 II.BV) angesetzt werden.	Bewilligungsmiete  Beträgt 3,50 € - 6,00 € je m²  Wfl. mtl. für die Einkommensstufe I.  Nach Ablauf von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen bestehen folgende Mieterhöhungsmöglichkeiten:  Einkommensstufe I:  0,30 je m² mtl.  Einkommensstufe II:  0,35 € je m² mtl.  Einkommensstufe III:  0,40 je m² mtl.  Nach Ablauf von jeweils weiteren fünf Jahren ist eine erneute Mieterhöhung zulässig (max. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete).  Die Bewilligungsstelle legt die jeweils zumutbare Miete eigenverantwortlich fest.  Sie orientiert sich dabei am örtlichen Mietenniveau.	Die Bewilligungsmiete erhöht sich je Einkommensstufe um je 1,00 €/m² Wfl. mtl.  Die Belegungsstruktur orientiert sich am örtlichen Wohnungsbedarf (Aufteilung der Wohnungen nach den Einkommensstufen, vgl. Übersicht Seite 4).  Eine mittelbare Belegung der geförderten Wohnungen ist möglich.  Für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Grenzen der Einkommensstufe I nicht überschreitet, gilt die jeweils festgesetzte zumutbare Miete.

# 1.2 <u>Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern</u> (einschließlich darin befindlichen Mietwohnraums) und Eigentumswohnungen

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Einkommensgrenze	Bemerkungen
Fördergegenstand Schaffen von Eigenwohnraum durch Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb	Förderart  Darlehen und Zuschuss für Haushalte mit Kindern	Darlehen: Bei Bau und Ersterwerb max. 30 %, bei Zweiterwerb max. 40 % der förderfähigen Kosten (Gesamtkosten gem. §§ 5 bis 8 II. BV).	Während der Dauer der 15-jährigen Belegungsbindung wird der Zins auf 0,5 % gesenkt. Die Tilgung beträgt 1,0 % (bei Zweiterwerb 2,0 %). Ab 16. Jahr Anpassung an den Kapitalmarktzins (max. 7,0%). Verlängerung der Zinsabsenkung unter bestimmten	Einkommensgrenze: Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht Seite 4)	Die Förderung erfolgt nach der sozialen Dringlichkeit der Antragsteller. Mietwohnraum im Zweifamilienhaus wird nur dann gefördert, wenn er für Personen bestimmt ist, die mit dem Antragsteller in gerader Linie oder zwei- ten Grades in der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind, sowie für Pflegekinder und Pflegeeltern.
		Zuschuss: 2.500 €/Kind	Voraussetzungen möglich.		

### 1.3 Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Einkommensgrenze	Bemerkungen
Bauliche Maßnahmen im Bestand von Miet- und Eigenwohnraum	Leistungsfreies Baudarlehen	Bis zu 10.000 € je Wohnung	Zins- und tilgungsfrei Einmaliger Verwaltungs- kostenbeitrag von 1,0 %, der bei der Auszahlung einbehalten wird.	Einkommensgrenze: Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht Seite 4)	Nach Ablauf der Belegungsbindung von fünf Jahren: Erlass der Darlehensschuld Bagatellgrenze: mindestens 1.000 € förderfähige Kosten

### 2. Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Einkommensgrenze	Bemerkungen
Neubau sowie Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum	Zinsverbilligtes Darlehen	Bis zu 1/3 der Gesamtkosten	Zinsverbilligung für 10 oder 15 Jahre, Tilgung 1,0 %,danach Anpassung an den Kapitalmarktzins	Einkommensgrenze: Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III;	Das Darlehen kann allein oder ergänzend mit staatlichen Darlehen (vgl. Punkt 1.2) beantragt werden. Wird kein staatliches Darlehen beantragt, wird eine weitere Zinsverbilligung
			oder 30-jährige Bindung mit Volltilgung. Der Zinssatz ist bei der Bewilligungsstelle (Über- sicht S. 4) zu erfragen.	vgl. Übersicht Seite 4)	gewährt.

## 3. <u>Bayerisches Modernisierungsprogramm: Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern und von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach den §§ 71 und 72 SGB XI</u>

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Mieten	Bemerkungen
Modernisieren Wohnen	Zinsverbilligtes	Bis 100 % der för-	Zinssatzverbilligung des	Die Miete nach der	Das Gebäude muss mindestens 15 Jahre alt
Energieeffizient Sanieren	Darlehen	derfähigen Kosten.	jeweiligen Programms der	Modernisierung muss	sein und mindestens drei Mietwohnungen
Altersgerecht Umbauen		Kosten von Moderni-	KfW um 1,25 Prozent-	sozialverträglich sein.	bzw. acht Pflegeplätze umfassen.
		sierungen sind bis zu	punkte.	Mieterhöhungen nach	Belegungsbindung: 10 oder 20 Jahre
		60 % vergleichbarer	Aktueller Zinssatz unter	Maßgabe der	(jedoch nicht bei Pflegeeinrichtungen),
		Neubaukosten för-	www.labo-bayern.de.	§§ 558, 559 BGB.	Einkommensgrenze: Art. 11 BayWoFG
		derfähig	Zwei tilgungsfreie Jahre,		(entspricht Einkommensstufe III;
		(in begründeten Ein-	dann 1,50 % Tilgung.		vgl. Übersicht S. 4).
		zelfällen bis 75 %).	Zinsbindung: 10 Jahre		
	ergänzender	in Höhe von bis zu	Für den Programteil "Mo-		Nach 10 Jahren, im Programmteil "Moderni-
	Zuschuss	100 €/m² Wohnfläche	dernisieren Wohnen" wird		sieren Wohnen" wahlweise nach 10 oder 20
	243011433	100 €/m² vvonimache	auch eine 20-jährige		Jahren Anpassung an den Kapitalmarktzins.
			Zinsbindung angeboten.		

### 4. Förderung von Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach den §§ 71 und 72 SGB XI

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Bemerkungen
Ersatzneubauten von	Zinsverbilligtes	Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landes-	10 oder 20-jährige Zinsbin-	Die Hinweise der Bayerischen Staatsmini-
zugelassenen stationä-	Kapitalmarkt-	bodenkreditanstalt.	dung	sterien des Innern, für Bau und Verkehr
ren Pflegeeinrichtungen	darlehen	Dieses kann bei Stellung ausreichender Sicher-		und für Arbeit und Soziales, Familie und
nach dem SGB XI		heiten höchstens in Höhe des Fremdmittelbe-	Aktuelle Konditionen unter	Integration zum Verfahren bei der Vergabe
		e e e e e e e e e e e e e e e e e e e		von Darlehen für Modernisierungsmaß-
		währt werden. Wird eine Maßnahme auch mit	o o <u>mminaso sayonnao</u>	
		einem KfW- Kommunalkredit finanziert, verringert		nären Altenpflegeeinrichtungen sind zu
		sich der Fremdmittelbetrag um dessen Höhe.		beachten.

### 5. Förderung von Wohnraum für Studierende

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Bemerkungen
Schaffung von Wohnraum für Studierende durch	Leistungsfreies Baudarlehen.	Bei Neubau:	Zins- und tilgungsfrei dingliche Sicherung im	Vermietung für die Dauer von 25 Jahren nur an bedürftige Studierende staatlicher
Neubau, Ersterwerb, Erweiterung; Erwerb und Umbau von	Bei bestim- mungsgemä- ßer Belegung	Bis zu 32.000 € je Wohnplatz	Grundbuch.	oder staatlich anerkannter Hochschulen. Angemessene Berücksichtigung von ausländischen Studierenden.
bisher nicht zu Wohn- zwecken genutzten Ge- bäuden; Umbau von Stu- dentenwohnraum unter wesentlichem Bauauf- wand	wird jährlicher Kapitalerlass gewährt.	Bei Gebäudeänderung/Umbau anteilig weniger, soweit Neubaukosten nicht erreicht werden.		Die Leerraummiete beträgt höchstens 200 € mtl.je Wohnplatz. Mieterhöhungsmöglichkeiten alle 3 Jahre nach dem Verbraucherpreisindex

### Übersicht: Maßgebliches Einkommen bei Miet- und Eigenwohnraum

#### Grenzen für die Einkommensstufen Stufe I Stufe II Stufe III (Obergrenze gem. Art. 11 BayWoFG) Haushaltsgröße 1-Personen-Haushalt 19.000€ 12.000€ 15.600 € 2-Personen-Haushalt 18.000 € 23.400 € 29.000 € Zuzüglich für jede weitere Person 4.100 € 5.300 € 6.500 € für jedes Kind 500€ 750 € 1.000 €

Maßgeblich ist das Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts (Art. 5 BayWoFG). Bei der Einkommensberechnung werden bestimmte Beträge vom Einkommen abgezogen. Das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen kann daher deutlich über den genannten Grenzen liegen.

### Bewilligungsstellen:

Für Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern ist der Antrag bei der Regierung, der Landeshauptstadt München, den Städten Augsburg und Nürnberg einzureichen.

Für Eigenwohnraum sowie Mietwohnraum im Zweifamilienhaus ist der Antrag beim Landratsamt oder der kreisfreien Stadt einzureichen.

Die Auswahl der zu fördernden Wohnungen richtet sich bei

- ⇒ Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs,
- ⇒ Eigenwohnraum nach der sozialen Dringlichkeit der Anträge.

### Hinweis:

Weitere Informationen zum Thema Wohnraumförderung (Bekanntmachungen, Merkblätter, Formblätter) erhalten Sie auf der Internetseite www.wohnen.bayern.de