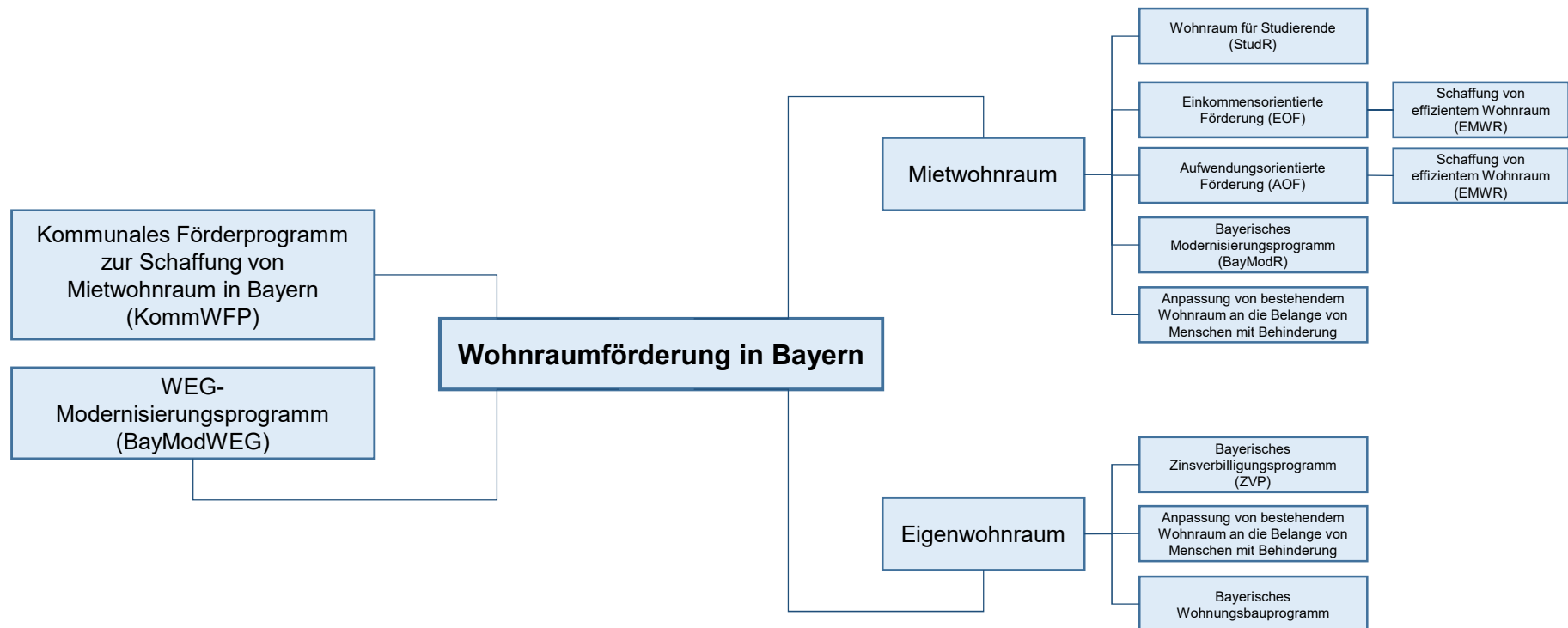


## Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

### Übersicht über die Wohnraumförderung



# 1. Bayerisches Wohnungsbauprogramm:

## 1.1 Förderung des Baus von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Stand: Mai 2022

### 1.1.1 Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Mieten	Bemerkungen	
Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (= mind. drei Wohnungen) durch <b>Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung</b>	<b>Darlehen</b>	Bei Neubauten ist zunächst von einem Darlehensbetrag von 1.500 €/m <sup>2</sup> Wfl., bei Aus- und Umbaumaßnahmen von 1.000 €/m <sup>2</sup> Wfl. auszugehen.  Der tatsächliche Mittelbedarf errechnet sich anhand einer Aufwands- und Ertragsberechnung.	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.	<b>Bewilligungsmiete</b> Beträgt 3,50 € - 7,00 € je m <sup>2</sup> Wfl. mtl. für die Einkommensstufe I.  Nach Ablauf von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen bestehen folgende Mieterhöhungsmöglichkeiten: Einkommensstufe I (siehe Seite 8): 0,40 € je m <sup>2</sup> Einkommensstufe II: 0,50 € je m <sup>2</sup> mtl. Einkommensstufe III: 0,60 je m <sup>2</sup> 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 1,50 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.  Die <b>Belegungsstruktur</b> orientiert sich am <b>örtlichen Wohnungsbedarf</b> (Aufteilung der Wohnungen nach den Einkommensstufen, vgl. Übersicht Seite 8).  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.	
	<b>ergänzender Zuschuss</b>	in Höhe von <b>bis zu 500 €/m<sup>2</sup></b> Wohnfläche ergänzend zur Regelförderung.				
	<b>Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“</b>	In Höhe von bis zu <b>200 €/m<sup>2</sup></b> Wohnfläche für besonders <b>nachhaltige</b> Vorhaben.				
	<b>Förderbaustein „Energieeffizienz-zuschuss“</b>	In Höhe von bis zu <b>100 €/m<sup>2</sup></b> Wohnfläche für zusätzliche Kosten aufgrund <b>erhöhter energetischer Anforderungen</b> .				

## 1.1.2 Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Mieten	Bemerkungen	
Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (= mind. drei Wohnungen) durch <b>Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung, Ersterwerb</b>	<b>Darlehen</b>	<p><b>Grundförderung</b></p> <p><b>a) Objektabhängiger Darlehensteil:</b> Je m<sup>2</sup> Wohnfläche <b>bis zu 25 % der Kostenobergrenze</b> nach Nr. 12.8 WFB 2022.</p> <p>Bei besonders förderungswürdigen Vorhaben oder Wohnungen bestehen Erhöhungsmöglichkeiten bis zu max. 25 %.</p> <p>Das objektabhängige Darlehen wird als Festbetrag gewährt.</p> <p><b>b) Belegungsabhängiger Darlehensteil:</b> Die <b>Höhe bemisst sich nach der Belegungsstruktur</b> der Wohnungen.</p>	<p>Zu a) Während der Dauer der <b>25-jährigen oder 40-jährigen Belegungsbindung</b> wird der Zins auf 0,5 % gesenkt; 2 Jahre tilgungsfrei, danach 1,0 % - max. 4 % Tilgung</p> <p>Zu b) Der Zinssatz beträgt 1,75 %, fest für 25 oder 40 Jahre; 10 Jahre tilgungsfrei, danach 1,0 % Tilgung</p>	<p><b>Erstvermietungsmiete</b></p> <p>ist die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Mietwohnraum. Höchstzulässige Miete i.S.d. Art. 15 Abs. 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete.</p> <p>Mieterhöhungen können frühestens nach Ablauf des fünften Kalenderjahres ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit gemäß den §§ 558 und 559 BGB um bis zu 7,5% erfolgen. Spätere Mieterhöhungen sind innerhalb des Bindungszeitraums nach jeweils drei Kalenderjahren um bis zu 7,5% zulässig.</p> <p><b>Zumutbare Miete</b></p> <p>3,50 € - 7,00 € je m<sup>2</sup> Wfl. mtl. Die Bewilligungsstelle legt die jeweils zumutbare Miete eigenverantwortlich fest. Sie orientiert sich dabei am örtlichen Mietenniveau.</p>	<p>Die <b>Belegungsstruktur</b> orientiert sich am <b>örtlichen Wohnungsbedarf</b> (Aufteilung der Wohnungen nach den Einkommensstufen, vgl. Übersicht Seite 8).</p> <p>Eine mittelbare Belegung der geförderten Wohnungen ist möglich.</p> <p>Für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Grenzen der Einkommensstufe I nicht überschreitet, gilt die jeweils festgesetzte zumutbare Miete.</p> <p>Die <b>zumutbare Miete</b> erhöht sich je Einkommensstufe um bis zu 1,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.</p>	
	<b>ergänzender Zuschuss</b>	In Höhe von bis zu <b>500 €/m<sup>2</sup></b> Wohnfläche <b>ergänzend</b> zur Regelförderung.				
	<b>Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“</b>	In Höhe von bis zu <b>200 €/m<sup>2</sup></b> Wohnfläche für besonders <b>nachhaltige</b> Vorhaben.				
<b>Förderbaustein „Energieeffizienz-zuschuss“</b>	In Höhe von bis zu <b>100 €/m<sup>2</sup></b> Wohnfläche für zusätzliche Kosten aufgrund <b>erhöhter energetischer Anforderungen</b> .					

	<p><b>Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“</b></p> <p><b>Zuschuss (zur Miete)</b></p>	<p><b>Erhöhung des ergänzenden Zuschusses auf bis zu 125% für Gebäudeerweiterung und auf bis zu 75% für Modernisierung des Bestands.</b></p> <p><b>Zusatzförderung</b> Der Mieter der so geförderten Wohnung erhält einen Zuschuss, der den <b>Unterschiedsbetrag</b> zwischen der <b>Erstvermietungsmiete</b> und der für ihn nach seinem Einkommen <b>zumutbaren Miete</b> ausgleicht. Voraussetzung: der Abstand zwischen der örtlichen Erstvermietungsmiete und der jeweils zumutbaren Miete beträgt mindestens 1,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.</p>			
--	--	--	--	--	--

### 1.1.3 Förderung von Schaffung von effizientem Mietwohnraum (EMWR)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Bemerkungen
Schaffen von bezahlbarem effizientem Wohnraum durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung, Ersterwerb	<b>Darlehen</b>	<p>Zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der. Dabei ist von einem Darlehensbetrag von max. 2.600 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche auszugehen.</p> <p>Die von der Bewilligungsstelle vorgesehene Mietwohnraumförderung nach Teil 2 der WFB 2022 ist zu berücksichtigen.</p>	<p>Nach 3 tilgungsfreien Jahren ist das Darlehen mit zunächst 1,5% zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen.</p> <p>Die Darlehenslaufzeit beträgt max. 35 Jahre</p>	<p>Gefördert werden Maßnahmen soweit diese zugleich nach Teil 2 der WFB 2022 gefördert werden und für die die Voraussetzungen nach Nr. 30 der WFB 2022 erfüllt sind.</p> <p>Die Fördermittel müssen vor Beginn des zu fördernden Bauvorhabens zusammen mit dem Antrag der staatlichen Förderprogramme EOF und AOF bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle (Bezirksregierung, Landeshauptstadt München oder Städte Nürnberg und Augsburg) beantragt werden.</p>

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

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Einkommensgrenze	Bemerkungen
Schaffen von Eigenwohnraum durch <b>Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb</b>	<b>Darlehen</b> und <sup>1</sup> <b>Zuschuss</b> für Haushalte mit Kindern; <sup>2</sup> Zuschuss für den Zweiterwerb und Ersatzneubau eines Familienheims oder einer Eigentumswohnung, Neubau auf Konversionsflächen/Brachflächen	<u>Darlehen:</u> Bei <b>Bau und Erst-erwerb max. 30 %</b> , bei <b>Zweiter-erwerb max. 40 %</b> der förderfähigen Kosten (§§ 5 bis 8 II. BV). <u>Zuschuss:</u> <sup>1</sup> <b>5.000 €/Kind</b> <sup>2</sup> <b>10% der förderfähigen Kosten; max. 30.000 €</b>	Während der Dauer der 15-jährigen Belegungsbindung wird der <b>Zins auf 0,5 %</b> 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 Voraussetzungen möglich.	Einkommensgrenze: Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht Seite 8)	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 zweiten Grades in der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind, sowie für Pflegekinder und Pflegeeltern.  Bei einem Neubau auf Konversions- oder Brachflächen wird der ergänzende Zuschuss nur gewährt, wenn der Antragsteller selbst die Umnutzung vornimmt (z.B. Abbrüche, Entsiegelungen oder Umbauten beauftragt) und nicht die Gemeinde oder ein sonstiger Dritter.

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

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Einkommensgrenze	Bemerkungen
<b>Bauliche Maßnahmen im Bestand von Miet- und Eigenwohnraum</b>	Leistungsfreies <b>Baudarlehen</b>	<b>Bis zu 10.000 €</b> je Wohnung	<b>Zins- und tilgungsfrei</b> Einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 1,0 %, der bei der Auszahlung einbehalten wird.	Einkommensgrenze: Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht Seite 8)	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
Schaffen von Eigenwohnraum durch <b>Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb</b>	Zinsverbilligtes <b>Darlehen</b>	Bis zu 1/3 der Gesamtkosten	<b>Zinsverbilligung</b> für 10 oder 15 Jahre, Tilgung 2,0 %, danach Anpassung an den Kapitalmarktzins oder 30-jährige Bindung mit Volltilgung. Der Zinssatz ist bei der Bewilligungsstelle (Übersicht S. 8) zu erfragen.	Einkommensgrenze: Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht Seite 8)	Das Darlehen kann allein oder ergänzend mit staatlichen Darlehen (vgl. Punkt 1.2) beantragt werden. Wird kein staatliches Darlehen beantragt, wird eine weitere Zinsverbilligung gewährt.

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

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Mieten	Bemerkungen
<b>Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung)</b>	Zinsgünstiges <b>Darlehen</b>	<b>Bis 100 % der förderfähigen Kosten.</b> Kosten von Modernisierungen sind bis zu 60 % vergleichbarer Neubaukosten förderfähig (in begründeten Einzelfällen bis 75 %).	Aktueller Zinssatz unter <a href="http://www.labo-bayern.de">www.labo-bayern.de</a> . Zwei tilgungsfreie Jahre, dann 1,50 % Tilgung. Zinsbindung: 10 Jahre oder 20 Jahre	Die Miete nach der Modernisierung muss sozialverträglich sein. Mieterhöhungen nach Maßgabe der §§ 558, 559 BGB.	Das Gebäude muss mindestens 15 Jahre alt sein und mindestens drei Mietwohnungen bzw. acht Pflegeplätze umfassen. Werden Maßnahmen nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude durchgeführt, muss das Gebäude mindestens 5 Jahre alt sein. Belegungsbindung: 10 oder 20 Jahre (jedoch nicht bei Pflegeeinrichtungen), Einkommensgrenze: Art. 11 BayWoFG (entspricht Einkommensstufe III; vgl. Übersicht S. 8).
	<b>ergänzende Zuschüsse:</b>				
	<b>Basis</b>	in Höhe von bis zu <b>200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			
	<b>Nachhaltigkeit</b>	in Höhe von bis zu <b>200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			





## 5. WEG-Modernisierungsprogramm (BayModWEG)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Bemerkungen
<b>Modernisierungen und Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum der WEG:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Energieeffizientes Sanieren</li> <li>Nichtenergetische Maßnahmen</li> </ul>	zinsgünstiges Darlehen (Verbandskredit)	bis zu <b>85 %</b> der Kosten.	Zinsbindung <b>10 Jahre</b> .  <b>10 Jahre Zinsverbilligung</b> bei energieeffizienter Sanierung.  Das Gebäude soll mind. 15 Jahre alt sein und muss mind. drei Wohnungen umfassen.	<b>Kumulierung</b> mit Fördermitteln aus einem anderen Programm möglich.  Keine dingliche Sicherung.  Keine Bonitätsprüfung.

## 6. Förderung von Wohnraum für Studierende

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Bemerkungen
Schaffung von Wohnraum für Studierende durch  <b>Neubau, Ersterwerb und Erweiterung;</b>  <b>Erwerb und Umbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und dessen Umbau zu Wohnraum für Studierende</b>  <b>Unter wesentlichem Bauaufwand erfolgende Änderung von Studentenwohnraum, wenn seit Bezugsfertigkeit des Gebäudes mindestens 25 Jahre vergangen sind.</b>	Leistungsfreies <b>Baudarlehen</b> .  Bei bestimmungsgemäßer Belegung wird jährlicher Kapitalerlass gewährt.	<b>Bis zu 40.000 € je Wohnplatz</b>	<b>Zins- und tilgungsfrei</b> dingliche Sicherung im Grundbuch.	Vermietung für die Dauer von 25 Jahren nur an bedürftige Studierende staatlicher oder staatlich anerkannter Hochschulen.  Angemessene Berücksichtigung von ausländischen Studierenden.  Die Leerraummiete beträgt höchstens 260 € 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)
<b>Haushaltsgröße</b>			
1-Personen-Haushalt	14.000 €	18.300 €	22.600 €
2-Personen-Haushalt	22.000 €	28.250 €	34.500 €
<b>Zuzüglich</b>			
für jede weitere Person	4.000 €	6.250 €	8.500 €
für jedes Kind	1.000 €	1.750 €	2.500 €

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](http://www.wohnen.bayern.de)