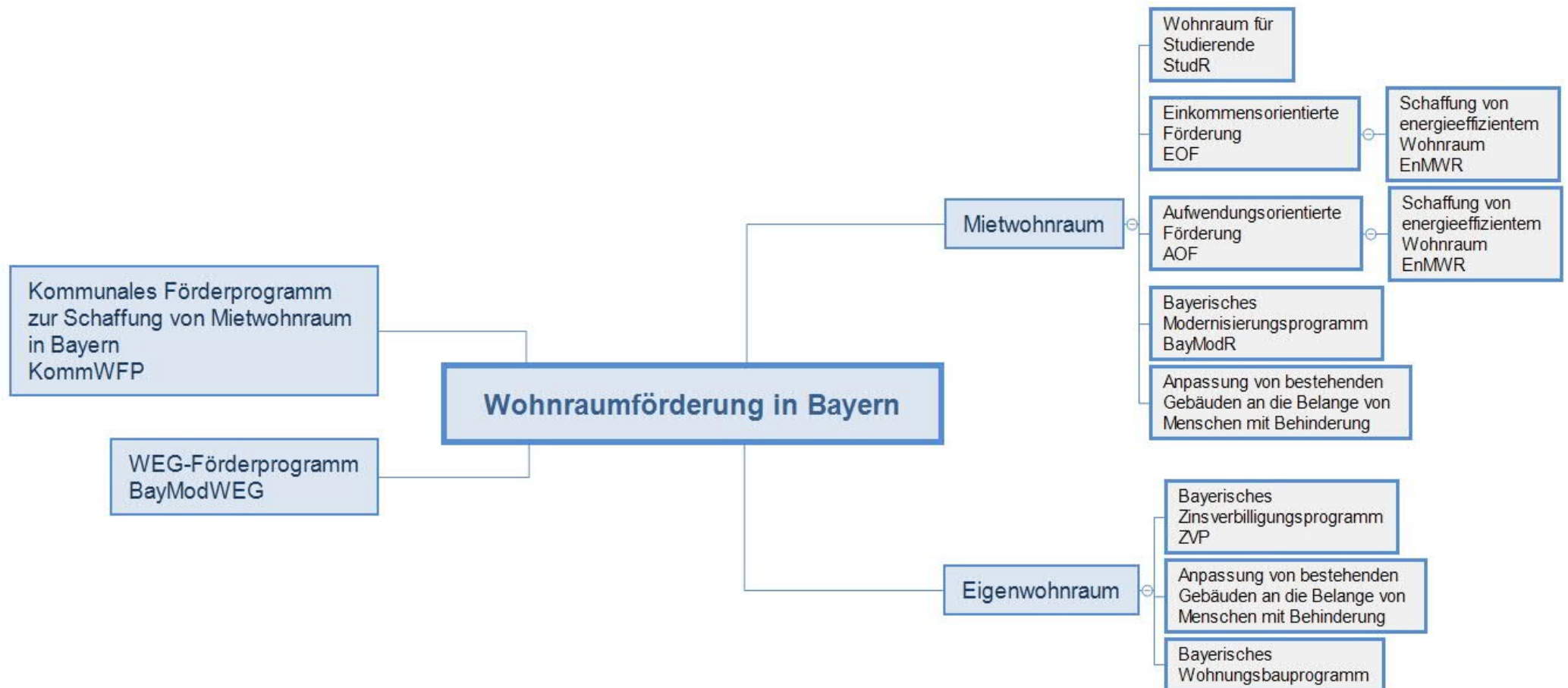


Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Übersicht über die Wohnraumförderung

Stand: Januar 2020



1. Bayerisches Wohnungsbauprogramm:

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 (= mind. drei Wohnungen) durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung, Ersterwerb	Darlehen	<p>Grundförderung</p> <p>a) Objektabhängiger Darlehensteil: Je m² Wohnfläche bis zu 50 % der Kostenobergrenze 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.</p> <p>b) Belegungsabhängiger Darlehensteil: Die Höhe bemisst sich nach der Belegungsstruktur der Wohnungen.</p>	<p>Zu a) Während der Dauer der 25-jährigen oder 40-jährigen Belegungsbindung wird der Zins auf 0,5 % gesenkt; 3 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>Erstvermietungsrente</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 Erstvermietungsrente. 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>Die Belegungsstruktur orientiert sich am örtlichen Wohnungsbedarf (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 zumutbare Miete erhöht sich je Einkommensstufe um je 1,00 €/m² Wfl. mtl.</p>
	Zuschuss	in Höhe von bis zu 300 €/m² Wohnfläche ergänzend zur Regelförderung.			
	Zuschuss (zur Miete)	<p>Zusatzförderung</p> <p>Der Mieter der so geförderten Wohnung erhält einen Zuschuss, der den Unterschiedsbetrag zwischen der Erstvermietungsrente und der für ihn nach seinem Einkommen zumutbaren Miete ausgleicht. Voraussetzung: der Abstand zwischen der örtlichen Erstvermietungsrente und der jeweils zumutbaren Miete beträgt mindestens 1,00 €/m² Wfl. mtl.</p>		<p>Zumutbare Miete</p> <p>3,50 € - 6,00 €/je m² Wfl. mtl. Die Bewilligungsstelle legt die jeweils zumutbare Miete eigenverantwortlich fest. Sie orientiert sich dabei am örtlichen Mietenniveau.</p>	

1.1.2 Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Mieten	Bemerkungen
Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (= mind. drei Wohnungen) durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung	Darlehen	Bei Neubauten ist zunächst von einem Darlehensbetrag von 1.000 €/m ² Wfl., bei Aus- und Umbaumaßnahmen von 670 €/m ² 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.	Bewilligungsmiete Beträgt 3,50 €- 6,00 € je m ² Wfl. mtl. für die Einkommensstufe I. Nach Ablauf von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen bestehen folgende Mieterhöhungsmöglichkeiten: Einkommensstufe I (siehe Seite 8): 0,30 je m ² mtl. Einkommensstufe II: 0,35 € je m ² mtl. Einkommensstufe III: 0,40 je m ² 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 €/m ² Wfl. mtl. Die Belegungsstruktur orientiert sich am örtlichen Wohnungsbedarf (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.
	Zuschuss	in Höhe von bis zu 300 €/m² Wohnfläche ergänzend zur Regelförderung.			

1.1.3 Förderung der Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum (EnMWR)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Bemerkungen
Schaffen von besonders energieeffizientem Mietwohnraum durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung, Ersterwerb	Darlehen	Für die Darlehenshöhe gelten die im KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ maßgeblichen Darlehenshöchstbeträge.	Das Darlehensprogramm zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum ist nur in Verbindung mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm kombinierbar (vgl. Nrn. 1.1.1 und 1.1.2). 30-jährige Laufzeit, 10 Jahre Zinsverbilligung; 3 Jahre tilgungsfrei, danach 1,5 % Tilgung Aktueller Zinssatz unter bayernlabo.de	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. Förderung nach EnMWR ist ausgeschlossen, wenn Fördermittel der KfW aus dem Programm „Energieeffizient Bauen“ in Anspruch genommen wurden (außer: durch Kostentrennung wird Doppelförderung ausgeschlossen). Weitere Informationen unter „ Energieeffizient Bauen “.

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 Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb	Darlehen und ¹ Zuschuss für Haushalte mit Kindern; ² Zuschuss für den Zweiterwerb und Ersatzneubau eines Familienheims oder einer Eigentumswohnung; Neubau auf Konversionsflächen/Brachflächen	<u>Darlehen:</u> Bei Bau und Ersterwerb max. 30 % , bei Zweiterwerb max. 40 % der förderfähigen Kosten (§§ 5 bis 8 II. BV) <u>Zuschuss:</u> ¹ 5.000 €/Kind ² 10 % der förderfähigen Kosten; max. 30.000 €	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 Voraussetzungen möglich.	Einkommensgrenze: Art. 11 Abs. 1 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
Bauliche Maßnahmen im Bestand von Miet- und Eigenwohnraum	Leistungsfreies Baudarlehen	Bis zu 10.000 € je Wohnung	Zins- und tilgungsfrei Einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 1,0 %, der bei der Auszahlung einbehalten wird.	Einkommensgrenze: Art. 11 Abs. 1 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 Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb	Zinsverbilligtes Darlehen	Bis zu 1/3 der Gesamtkosten	Zinsverbilligung 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 Abs. 1 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, kann eine weitere Zinsverbilligung gewährt werden.

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
Modernisieren Wohnen Energieeffizient Sanieren	Zinsverbilligtes Darlehen ergänzender Zuschuss	Bis 100 % der förderfähigen Kosten. Kosten von Modernisierungen sind bis zu 60 % vergleichbarer Neubaukosten förderfähig (in begründeten Einzelfällen bis 75 %). in Höhe von bis zu 100 €/m² Wohnfläche	Zinssatzverbilligung des jeweiligen Programms der KfW um 1,25 Prozentpunkte. Aktueller Zinssatz unter www.bayernlabo.de . Zwei tilgungsfreie Jahre, dann 1,50 % Tilgung. Zinsbindung: 10 Jahre Für den Programnteil "Modernisieren Wohnen" wird auch eine 20-jährige Zinsbindung angeboten.	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. Belegungsbindung: 10 oder 20 Jahre (jedoch nicht bei Pflegeeinrichtungen), Einkommensgrenze: Art. 11 Abs. 1 BayWoFG (entspricht Einkommensstufe III; vgl. Übersicht S. 8). Nach 10 Jahren, im Programnteil "Modernisieren Wohnen" wahlweise nach 10 oder 20 Jahren Anpassung an den Kapitalmarktzins.

4. Förderung von Wohnraum für Studierende

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Bemerkungen
Schaffung von Wohnraum für Studierende durch Neubau, Ersterwerb, Erweiterung; Erwerb und Umbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden; Umbau von Studentenwohnraum unter wesentlichem Bauaufwand	Leistungsfreies Baudarlehen . Bei bestimmungsgemäßer Belegung wird jährlicher Kapitalerlass gewährt.	Bei Neubau: Bis zu 32.000 € je Wohnplatz Bei Gebäudeänderung/Umbau anteilig weniger, soweit Neubaukosten nicht erreicht werden.	Zins- und tilgungsfrei 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 200 € mtl. je Wohnplatz. Mieterhöhungsmöglichkeiten alle 3 Jahre nach dem Verbraucherpreisindex

6. WEG-Modernisierungsprogramm (BayModWEG)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Bemerkungen
Modernisierungen und Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum der WEG: <ul style="list-style-type: none"> - Energieeffizientes Sanieren - Nichtenergetische Maßnahmen 	zinsgünstiges Darlehen (Verbandskredit)	bis zu 85 % der Kosten. 50.000 € pro Wohneinheit bei Durchführung von Einzelmaßnahmen. 100.000 € pro Wohneinheit bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus (hier Tilgungszuschuss bis zu 27,5 % des Zusagebetrages möglich).	Zinsbindung 10 Jahre . 10 Jahre Zinsverbilligung bei energieeffizienter Sanierung. Das Gebäude soll mind. 15 Jahre alt sein und muss mind. drei Wohnungen umfassen.	Kumulierung mit Fördermitteln aus einem anderen Programm möglich. Keine Förderung möglich, wenn für dieselbe Maßnahme zugleich Fördermittel aus dem KfW-Programm Energieeffizient Sanieren in Anspruch genommen werden. Keine dingliche Sicherung. Keine Bonitätsprüfung.

Übersicht: Maßgebliches Einkommen bei Miet- und Eigenwohnraum

Grenzen für die Einkommensstufen			
	Stufe I	Stufe II	Stufe III
Haushaltsgröße			(Obergrenze gem. Art. 11 Abs. 1 BayWoFG)
1-Personen-Haushalt	14.000 €	18.300 €	22.600 €
2-Personen-Haushalt	22.000 €	28.250 €	34.500 €
Zuzüglich			
für jede weitere Person	4.000 €	6.250 €	8.500 €
für jedes Kind	1.000 €	1.750 €	2.500 €
<p>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.</p> <p><u>Bewilligungsstellen:</u></p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs, ⇒ Eigenwohnraum nach der sozialen Dringlichkeit der Anträge. <p>Hinweis: Weitere Informationen zum Thema Wohnraumförderung (Bekanntmachungen, Merkblätter, Formblätter) erhalten Sie auf der Internetseite http://www.wohnen.bayern.de</p>			