

Übersicht der Förderprogramme

Materialien zum Wohnungsbau



Wohnraumförderung in Bayern

Inhaltsverzeichnis

1. Wohnraumförderung – Mietwohnungen	3
1.1 Einkommensorientierte Förderung (EOF)	3
1.2 Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)	5
2. Wohnraumförderung – Kommunen	7
2.1 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP).....	7
3. Wohnraumförderung – Modernisierung	9
3.1 Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayModR)	9
3.2 Bayerisches Modernisierungsprogramm von Gemeinschaftseigentum der WEG (BayModWEG).....	10
4. Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung	11
5. Wohnraumförderung – Eigentum	12
5.1 Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum.....	12
5.2 Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm.....	13
6. Junges Wohnen	14
6.1 Förderung von Wohnraum für Studierende.....	14
7. Übersicht Einkommengrenzen und Bewilligungsstellen	15
7.1 Maßgebliches Einkommen bei Miet- und Eigenwohnraumförderung.....	15
7.2 Bewilligungsstellen	15

1. Wohnraumförderung – Mietwohnungen

1.1 Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Fördergegenstand		
Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (= mind. drei Wohnungen) durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung oder Ersterwerb.		
Förderbedingungen		
Darlehensbausteine	Förderhöhe	Konditionen
Objektabhängiges Darlehen	Staffelung nach Belegungsbindung 25 Jahre bis zu 40 % der KOG* 40 Jahre bis zu 50 % der KOG* 55 Jahre bis zu 60 % der KOG* *KOG ist die Kostenobergrenze nach Nr. 12.10 WFB 2023 (3.000 Euro je m ² Wohnfläche seit 1. Februar 2023) Für rollstuhlgerechte Wohnungen (Nr. 12.4 Satz 3) kann das Darlehen um 15 % erhöht werden.	Während der Dauer der 25-jährigen, 40-jährigen oder 55-jährigen Belegungsbindung wird der Zins auf 0,5 % gesenkt; 3 Jahre tilgungsfrei, danach 1 - 4 % Tilgung
Belegungsabhängiges Darlehen	Die Höhe bemisst sich nach der Belegungsstruktur der Wohnungen.	Der Zinssatz beträgt 2,75 %, fest für 25, 40 oder 55 Jahre; 15 Jahre tilgungsfrei, danach 1,0 % Tilgung
Zuschussbausteine	Förderhöhe	
Allgemeiner Zuschuss	In Höhe von bis zu 600 Euro/m² Wohnfläche ergänzend zu den Darlehensbausteinen.	
Förderbaustein – <u>Nachhaltigkeitszuschuss</u>	In Höhe von bis zu 200 Euro/m² Wohnfläche für besonders nachhaltige Vorhaben.	
Förderbaustein – Ortskernzuschuss	In Höhe von bis zu 100 Euro/m² Wohnfläche für Vorhaben in städtebaulich vollintegrierten Lagen.	
Förderbaustein drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern	In Höhe von bis zu 150 Euro/m² Wohnfläche für Gebäudeerweiterungen	

Zusatzförderung für Mieter	Förderhöhe
Mietzuschuss	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 ist, dass der Abstand zwischen der örtlichen Erstvermietungsmiete und der jeweils zumutbaren Miete mindestens 1,00 Euro/m ² Wohnfläche (Wfl.) beträgt.
Mieten	
Erstvermietungsmiete	Die Erstvermietungsmiete ist die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Mietwohnraum.
Höchstzulässige Miete	Höchstzulässige Miete i.S.d. Art. 15 Abs. 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete. 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.
Zumutbare Miete	4,00 Euro - 7,00 Euro je m ² Wfl. Die Bewilligungsstelle legt die jeweils zumutbare Miete fest. Sie orientiert sich dabei am örtlichen Mietenniveau.
Bemerkungen	
<p>Die Belegungsstruktur orientiert sich am örtlichen Wohnungsbedarf Aufteilung der Wohnungen nach den Einkommensstufen (vgl. Übersicht a. Seite 15).</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 bis zu 1,50 Euro/m² Wfl.</p>	

1.2 Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Fördergegenstand		
Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern(= mind. drei Wohnungen) durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung.		
Förderbedingungen		
Darlehensbaustein	Förderhöhe	Konditionen
Zinsgünstiges Darlehen	Bei Neubauten ist zunächst von einem Darlehensbetrag von 1.500 Euro/m ² Wfl., bei Aus- und Umbaumaßnahmen von 1.000 Euro/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.
Zuschussbausteine	Förderhöhe	
Allgemeiner Zuschuss	in Höhe von bis zu 600 Euro/m² Wohnfläche ergänzend zum Darlehensbaustein.	
Förderbaustein – Nachhaltigkeitszuschuss	In Höhe von bis zu 200 Euro/m² Wohnfläche für besonders nachhaltige Vorhaben.	
Förderbaustein – Ortskernzuschuss	In Höhe von bis zu 100 Euro/m² Wohnfläche für Vorhaben in städtebaulich vollintegrierten Lagen.	
Förderbaustein drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern	In Höhe von bis zu 150 Euro/m² Wohnfläche für Gebäudeerweiterungen	

Mieten							
Bewilligungsmiete	<p>4,00 Euro - 7,00 Euro je m² Wfl. für die Einkommensstufe I.</p> <p>Nach Ablauf von fünf Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen bestehen folgende Mieterhöhungsmöglichkeiten:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Einkommensstufe I</td> <td>0,40 Euro je m²</td> </tr> <tr> <td>Einkommensstufe II:</td> <td>0,50 Euro je m²</td> </tr> <tr> <td>Einkommensstufe III:</td> <td>0,60 Euro je m²</td> </tr> </table> <p>(siehe auch Übersicht a. Seite 15)</p> <p>Nach Ablauf von jeweils weiteren fünf Jahren ist eine erneute Mieterhöhung zulässig (max. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete).</p> <p>Die Bewilligungsstelle legt die jeweils zumutbare Miete fest. Sie orientiert sich dabei am örtlichen Mietenniveau.</p>	Einkommensstufe I	0,40 Euro je m ²	Einkommensstufe II:	0,50 Euro je m ²	Einkommensstufe III:	0,60 Euro je m ²
Einkommensstufe I	0,40 Euro je m ²						
Einkommensstufe II:	0,50 Euro je m ²						
Einkommensstufe III:	0,60 Euro je m ²						
Bemerkungen							
<p>Die Bewilligungsmiete erhöht sich je Einkommensstufe um je bis zu 1,50 Euro/m² Wfl.</p> <p>Die Belegungsstruktur orientiert sich am örtlichen Wohnungsbedarf (Aufteilung der Wohnungen nach den Einkommensstufen, vgl. Übersicht a. Seite 15).</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>							

2. Wohnraumförderung – Kommunen

2.1 Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)

Fördergegenstand		
1.) Schaffen von Mietwohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden , einschließlich solcher, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden. Mindestförderhöhe: 100.000 Euro		
2.) Modernisierung bestehenden Mietwohnraums. Mindestförderhöhe: 25.000 Euro		
3.) Erwerb von leerstehenden Gebäuden zur Durchführung von Maßnahmen nach den Nrn. 1.) und 2.) oder der Ersterwerb von bisher noch nicht genutzten Wohngebäuden . Mindestförderhöhe: 100.000 Euro		
Förderbedingungen	Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilsfinanzierung.	
Förderart	Förderhöhe	Konditionen
zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen	in Höhe von bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Kosten.	<p>Variante 1: 10-jährige Laufzeit und 10jährige Zinsverbilligung <i>oder</i></p> <p>Variante 2: 20-jährige Laufzeit und 20jährige Zinsverbilligung</p> <p>Variante 3: 30-jährige Laufzeit und 20-jährige oder 30-jährige Zinsverbilligung.</p> <p>Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt legt den Zinssatz an dem Tag fest, an dem ihr der Auszahlungsabruf der Bewilligungsstelle zugeht.</p> <p>Aktueller Zinssatz auf der Homepage der BayernLabo</p>
Zuschuss	in Höhe von 30 % für Neubau oder 40 % für Bestandsnutzung. Der Zuschuss kann auch ohne das Darlehen beantragt werden.	
Eigenanteil der Kommune:	Der Eigenanteil beträgt mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten . Dieser kann insbesondere durch den Wert des im Eigentum der Kommune befindlichen Baugrundstücks erbracht werden.	

Mieten	
Belegungsbindung	<p>Die geförderten Wohnungen sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • an einkommensschwache Haushalte zu vermieten • anerkannte Flüchtlinge sind angemessen zu berücksichtigen • bei Landkreisen oder Bezirken nur an deren Bedienstete zu vermieten. <p>Die Belegung der geförderten Wohnungen erfolgt durch die Kommune. Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte dient zur Orientierung die Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Art. 11 Abs. 1 BayWoFG).</p> <p>Die Dauer der Bindungen (Belegungs- und Mietbindung) beträgt bei Maßnahmen nach den Nrn. 1) bis 3) 25 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen.</p>
Mietbindung	Die Miethöhe ist so zu bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist (zur Orientierung vgl. § 22 Abs. 1 SGB II; „erstattungsfähige Aufwendungen“).
weiterer möglicher Fördergegenstand	
4.) vorbereitende planerische Maßnahmen , insbesondere Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe.	
Förderart	Förderhöhe
Zuschuss	in Höhe von 60 % der zuwendungsfähigen Kosten der planerischen Maßnahme
Bemerkungen	
<p>In diesem Förderprogramm können ausschließlich direkt Kommunen gefördert werden.</p> <p>Landkreise und Bezirke können ebenfalls gefördert werden, soweit der Wohnraum für deren Bedienstete, die mit der Erledigung landkreis- oder bezirkseigener Aufgaben betraut sind, oder zur Gewinnung solcher Bediensteter bestimmt ist.</p> <p>Zuwendungsempfänger sind die Gemeinden und Zweckverbände als Eigentümer des Mietwohnraums. Zur Umsetzung können sie sich insbesondere kommunaler Wohnungsbauunternehmen bedienen.</p> <p>Bewilligungsstellen sind die Regierungen. Bei diesen sind die Anträge einzureichen, ebenso die Auszahlungsanträge.</p> <p>Eine Mehrfachförderung ist ausgeschlossen.</p>	

3. Wohnraumförderung – Modernisierung

3.1 Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayModR)

Fördergegenstand		
Förderung der Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern und von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach den §§ 71 und 72 SGB XI		
Förderbedingungen		
Darlehensbaustein	Förderhöhe	Konditionen
Zinsverbilligtes Darlehen	In Höhe von bis zu 100 % der förderfähigen Kosten.	Aktueller Zinssatz auf der Homepage der BayernLabo Zwei tilgungsfreie Jahre, dann 1,50 % Tilgung. Zinsbindung: 10 Jahre oder 20 Jahre
Zuschussbausteine	Förderhöhe	
Basis-Zuschuss	in Höhe von bis zu 300 Euro/m² Wohnfläche ergänzend zum Darlehensbaustein.	
Nachhaltigkeitszuschuss	In Höhe von bis zu 200 Euro/m² Wohnfläche für besonders nachhaltige Vorhaben.	
Mieten		
Die Miete nach der Modernisierung muss sozialverträglich sein. Mieterhöhungen sind nach Maßgabe der §§ 558, 559 BGB zulässig.		
Einkommensgrenze		
Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht a. Seite 15)		
Bemerkungen		
Kosten von Modernisierungen sind bis zu 60 % vergleichbarer Neubaukosten förderfähig (in begründeten Einzelfällen bis 75 %).		
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)		

3.2 Bayerisches Modernisierungsprogramm von Gemeinschaftseigentum der WEG (BayModWEG)

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

4. Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung

Fördergegenstand		
Förderung von baulichen Maßnahmen im Bestand von Miet- und Eigenwohnraum , insbesondere Änderungen, die Menschen mit Behinderung (§ 2 Abs. 1 SGB IX) die Nutzung ihres Wohnraums im Hinblick auf ihre Behinderung erleichtern .		
Förderbedingungen		
Förderart	Förderhöhe	Konditionen
Leistungsfreies Baudarlehen	bis zu 10.000 Euro je Wohnung	Zins- und tilgungsfrei Einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 1,0 %, der bei der Auszahlung einbehalten wird.
Einkommensgrenze		
Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht a. Seite 15)		
Bemerkungen		
Nach Ablauf der Belegungsbindung von fünf Jahren: Erlass der Darlehensschuld Bagatellgrenze: mindestens 1.000 Euro förderfähige Kosten		

5. Wohnraumförderung – Eigentum

5.1 Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum

Fördergegenstand		
Schaffen von Eigenwohnraum durch Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb.		
Förderbedingungen		
Darlehensbaustein	Förderhöhe	Konditionen
Zinsgünstiges Darlehen	Bei Bau und Ersterwerb max. 30 % , bei Zweiterwerb max. 40 % der förderfähigen Kosten (§§ 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 Voraussetzungen möglich.
Zuschussbaustein	Förderhöhe	
Kinderzuschuss	in Höhe von 7.500 Euro je Kind	
Bestandszuschuss	in Höhe von 10% der förderfähigen Kosten max. 50.000 Euro	für Zweiterwerb und Ersatzneubau eines Familienheims oder einer Eigentumswohnung
Einkommensgrenzen		
Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht a. Seite 15)		
Bemerkungen		
Die Förderung erfolgt nach der sozialen Dringlichkeit der Antragsteller. Mietwohnraum im Zweifamilienhaus wird nur dann gefördert, wenn dieser 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.		

5.2 Bayern-Darlehen – Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Fördergegenstand		
Schaffen von Eigenwohnraum durch Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb		
Förderbedingungen		
Förderart	Förderhöhe	Konditionen
Zinsverbilligtes Darlehen	bis zu einem Drittel der Gesamtkosten	Zinsverbilligung für 10 oder 15 Jahre, Tilgung 2,0 %, danach Anpassung an den Kapital- marktzins oder 30-jährige Bindung mit Volltilgung. Aktueller Zinssatz auf der Homepage der BayernLabo
Einkommensgrenze		
Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht a. Seite 15)		
Bemerkungen		
Das Darlehen kann allein oder ergänzend mit staatlichen Darlehen (s. Punkt 5.1) beantragt werden.		

6. Junges Wohnen

6.1 Förderung von Wohnraum für Studierende

Fördergegenstand		
Schaffung von Wohnraum für Studierende durch <ol style="list-style-type: none"> 1. Neubau, Ersterwerb und Erweiterung 2. Erwerb und Umbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und dessen Umbau zu Wohnraum für Studierende 3. Unter wesentlichem Bauaufwand erfolgende Änderung von Studentenwohnraum, wenn seit Bezugsfertigkeit des Gebäudes mindestens 25 Jahre vergangen sind. 		
Förderart	Förderhöhe	Konditionen
Leistungsfreies Baudarlehen bei bestimmungsgemäßer Belegung wird jährlicher Kapitalerlass gewährt	bis zu 45.000 Euro je Wohnplatz bei 25-jähriger Bindung bis zu 75.000 Euro je Wohnplatz bei 40-jähriger Bindung	Zins- und tilgungsfrei dingliche Sicherung im Grundbuch
Bemerkungen		
Vermietung für die Dauer von 25 oder 40 Jahren nur an bedürftige Studierende staatlicher oder staatlich anerkannter Hochschulen; bis zu 20 % der Wohnplätze können auch mit Auszubildenden belegt werden. Angemessene Berücksichtigung von ausländischen Studierenden. Die Leerraummiete beträgt höchstens 260 Euro mtl. je Wohnplatz; in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 3 DVWoR) höchstens bis zu 280 Euro mtl. je Wohnplatz. Mieterhöhungsmöglichkeiten alle 3 Jahre nach dem Verbraucherpreisindex		

7. Übersicht Einkommensgrenzen und Bewilligungsstellen

7.1 Maßgebliches Einkommen bei Miet- und Eigenwohnraumförderung

Grenzen für die Einkommensstufen			
	Stufe I	Stufe II	Stufe III
Haushaltsgröße			Obergrenze gem. Art. 11 BayWoFG
1-Personen-Haushalt	17.500 Euro	22.900 Euro	28.300 Euro
2-Personen-Haushalt	27.500 Euro	35.350 Euro	43.200 Euro
Zuzüglich			
für jede weitere Person	5.000 Euro	7.850 Euro	10.700 Euro
für jedes Kind	1.300 Euro	2.250 Euro	3.200 Euro

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. Hierzu beraten die Bewilligungsstellen.

7.2 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.

Mieterinnen und Mieter können dort auch den Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragen.

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.