

# Übersicht über die Wohnraumförderung in Bayern 2012

## 1. Förderung des Baus von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm

Stand: Januar 2012

Fördergegenstand	Förderart	Umfang der Förderung	Mieten	Konditionen	Bemerkungen
Neubau, Gebäude- änderung, Gebäude- erweiterung	Darlehen	<p><b>Grundförderung</b></p> <p><i>Objektabhängiger Darlehensteil</i></p> <p>Je m<sup>2</sup> Wfl. bis zu 50 % der Kostenobergrenze nach Nr. 22.6 WFB 2012. Bei besonders förderungswürdigen Vorhaben oder Wohnungen bestehen Erhöhungsmöglichkeiten bis zu max. 35 %</p> <p>Das objektabhängige Darlehen wird als Festbetrag gewährt.</p> <p><i>Belegungsabhängiger Darlehensteil</i></p> <p>Das Darlehen ist so zu bemessen, dass aus den Zinserträgen die Aufwendungen für die Zusatzförderung erwirtschaftet werden können.</p>	Höchstzulässige Miete im Sinn des Art. 15 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete zuzüglich der Mieterhöhungen nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB.	<p>Während der Dauer der 25jährigen Belegungsbindung wird der Zins auf 0,5 % gesenkt; Die Tilgung beträgt 1 %.</p> <p>Zinssatz 5,75 %, 10 Jahre tilgungsfrei, dann Tilgung 1 %.</p>	<p>Die Belegungsstruktur (Aufteilung der Wohnungen nach den Einkommensstufen*) orientiert sich am örtlichen Wohnungsbedarf</p> <p>Eine mittelbare Belegung der geförderten Wohnungen ist möglich.</p>
	Zuschuss	<p><b>Zusatzförderung</b></p> <p>Der Mieter der so geförderten Wohnung erhält einen Zuschuss, der den Unterschiedsbetrag zwischen der zulässigen Erstvermietungsmiete (örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Mietwohnraum) 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 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.</p>	<p>Zumutbare Miete: 3,50 € - 6,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl.</p> <p>Die Bewilligungsstelle legt eigenverantwortlich die jeweils zumutbare Miete fest. Sie orientiert sich dabei am örtlichen Mietenniveau.</p>		<p>Für Haushalte, deren Gesamteinkommen (vgl. Art. 5 BayWoFG) die Grenzen der Einkommensstufe I *) nicht überschreitet, gilt die jeweils festgesetzte zumutbare Miete. Die zumutbare Miete erhöht sich je Einkommensstufe *) um je 1,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.</p>

\*) Grenzen der Einkommensstufen siehe Seite 4

## 2. Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern und von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen im Bayerischen Modernisierungsprogramm

Fördergegenstand	Förderart	Umfang der Förderung	Mieten	Konditionen	Bemerkungen
Modernisieren Energieeffizient sanieren Altersgerecht umbauen	Zinsverbilligtes Darlehen (bis zu 1,25 % unter KfW)	Bis zu 100 % der förderfähigen Kosten.	Die Mieterhöhung richtet sich nach § 558 oder § 559 BGB.	Aktueller Zinssatz unter <a href="http://www.labo-bayern.de">www.labo-bayern.de</a> zwei tilgungsfreie Jahre, dann 1,5 % Tilgung. Nach 10 Jahren Anpassung an den Kapitalmarktzins.	Die Kosten der Modernisierungs- maßnahme sind bis zu 50 oder 65 % eines vergleichbaren Neubaus förderfähig.  Belegungsbindung von 10 Jahren (nicht bei Altenpflegeeinrichtungen) Einkommensgrenze: Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht auf S. 4)

## 3. Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (einschließlich darin befindlichen Mietwohnraums) und Eigentumswohnungen im Bayerischen Wohnungsbauprogramm

Fördergegenstand	Einkommens- voraussetzungen	Förderart	Umfang der Förderung	Konditionen	Bemerkungen
Bau (Neubau, Gebäudeänderung, Gebäudeerweiterung) Erst- und Zweiterwerb	Einkommensgrenze: Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommens- stufe III; vgl. Übersicht auf S. 4)	Darlehen und Zuschuss für Haushalte mit Kindern	<u>Darlehen:</u> Beim Bau und Ersterwerb max. 30 % und beim Zweit- erwerb max. 40 % der förder- fähigen Kosten (Gesamt- kosten gem. §§ 5 bis 8 II. BV). <u>Zuschuss:</u> 1.500 €/Kind	Während der Dauer der 15jährigen Belegungsbindung wird der Zins auf 0,5 % gesenkt; die Tilgung beträgt 1 % (beim Zweiterwerb 2 %). Ab dem 16. Jahr Anpassung an den Kapitalmarktzins (max. 7%). (Eine Verlängerung der Zins- absenkung ist unter bestimm- ten Voraussetzungen möglich.)	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 Seiten- linie verwandt oder verschwägert sind sowie für Pflegekinder und Pflegeeltern.

## 4. Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm

Fördergegenstand	Einkommens- voraussetzungen	Förderart	Umfang der Förderung	Konditionen	Bemerkungen
Bauliche Maßnahmen im Bestand von Miet- und Eigenwohnraum	Wie oben	Leistungsfreies Darlehen	Höchstens 10.000 € je Wohnung	Einmaliger Verwaltungs- kostenbeitrag von 1 %, der bei der Auszahlung ein- behalten wird	Nach Ablauf der Belegungsbindung von fünf Jahren Erlass der Darlehensschuld  Bagatellgrenze: mindestens 1.000€ förderfähige Kosten

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

Fördergegenstand	Einkommensvoraussetzungen	Förderart	Umfang der Förderung	Konditionen	Bemerkungen
Neubau sowie Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum	Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht auf S. 4)	Zinsverbilligtes Darlehen	Bis zu 30 % der Gesamtkosten, höchstens 100.000 €.	Zinsverbilligung auf die Dauer von 10 Jahren. Der aktuelle verbilligte Zinssatz ist bei dem örtlich zuständigen Landratsamt oder der kreisfreien Stadt zu erfragen. Nach 10 Jahren erfolgt Anpassung an den Kapitalmarktzins. Die Tilgung beträgt 1 % jährlich.	Das Darlehen kann allein oder ergänzend mit den staatlichen Darlehen (vgl. Seite 2) beantragt werden.  Wird kein staatliches Darlehen beantragt, wird eine weitere Zinsverbilligung gewährt.

## 6. Förderung von Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen

Fördergegenstand	Förderart	Umfang der Förderung	Konditionen	Bemerkungen
Ersatzneubauten	Zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen	Das Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt kann bei Stellung ausreichender Sicherheiten höchstens in Höhe des Fremdmittelbedarfs zur Deckung der förderfähigen Kosten gewährt werden. Wird eine Maßnahme auch mit einem KfW- Kommunalkredit finanziert, verringert sich der Fremdmittelbetrag um dessen Höhe.	Aktuelle Konditionen unter <a href="http://www.labo-bayern.de">www.labo-bayern.de</a>	Der Ersatzneubau muss den in den Hinweisen der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen zum Verfahren bei der Vergabe von Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen und Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen enthaltenen Voraussetzungen entsprechen (abrufbar unter <a href="http://www.wohnen.bayern.de">www.wohnen.bayern.de</a> ).

## 7. Förderung von Wohnraum für Studierende

Fördergegenstand	Förderart	Umfang der Förderung	Konditionen	Bemerkungen
Neubau, Erweiterung, Ersterwerb; Erwerb und Umbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden; Änderung von Studentenwohnraum unter wesentlichem Bauaufwand	Baudarlehen bei bestimmungsgemäßer Belegung wird jährlicher Kapitalerlass gewährt	gestaffelt nach Bindungsdauer beim Neubau 45 Jahre - 26.500 € 30 Jahre - 17.000 € 15 Jahre - 8.500 € beim Umbau anteilig weniger, soweit Neubaukosten nicht erreicht werden.	zins- und tilgungsfrei dingliche Sicherung im Grundbuch	Vermietung nur an bedürftige Studierende staatlicher oder staatlich anerkannter Hochschulen  angemessene Berücksichtigung von ausländischen Studierenden  Leerraummiete höchstens 170 € mtl.

## 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	<b>12.000</b>	<b>15.600</b>	<b>19.000</b>
2-Personen-Haushalt	<b>18.000</b>	<b>23.400</b>	<b>29.000</b>
Zuzügl. für jede weitere Person	<b>4.100</b>	<b>5.300</b>	<b>6.500</b>
Für jedes Kind zuzüglich	<b>500</b>	<b>750</b>	<b>1.000</b>

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.

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) gibt es auf der Internetseite [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)