

Übersicht über die Wohnraumförderung in Bayern

1. [Bayerisches Wohnungsbauprogramm:](#)

1.1 [Förderung des Baus von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern](#)

Stand: September 2016

1.1.1 [Einkommensorientierte Förderung \(EOF\)](#)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Mieten	Bemerkungen
Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch <b>Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung</b>	<b>Darlehen</b>	<b>Grundförderung</b> <b>Objektabhängiger Darlehensteil:</b> Je m <sup>2</sup> Wohnfläche <b>bis zu 50 % der Kostenobergrenze</b> 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.  <b>Belegungsabhängiger Darlehensteil:</b> Die <b>Höhe bemisst sich nach der Belegungsstruktur</b> der Wohnungen.	Während der Dauer der <b>25-jährigen Belegungsbindung</b> wird der Zins des objektabhängigen Darlehensteils auf 0,5 % gesenkt; Tilgung: 1,0 %  Der Zinssatz des belegungsabhängigen Darlehensteils beträgt 2,75 %, fest für 25 Jahre; 10 Jahre tilgungsfrei, danach 1,0 % Tilgung	<b>Erstvermietungsmiete</b> ist die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen 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.  <b>Zumutbare Miete</b> 3,50 € - 6,00 € je m <sup>2</sup> Wfl. mtl. Die Bewilligungsstelle legt die jeweils zumutbare Miete eigenverantwortlich fest. Sie orientiert sich dabei am örtlichen Mietenniveau.	Die <b>Belegungsstruktur</b> orientiert sich am <b>örtlichen Wohnungsbedarf</b> (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.  Die zumutbare Miete erhöht sich je Einkommensstufe um je 1,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. mtl.
	<b>Zuschuss</b>	in Höhe von bis zu <b>300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ergänzend</b> zur Regelförderung.			
	<b>Zuschuss (zur Miete)</b>	<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.			

## 1.1.2 Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Mieten	Bemerkungen
Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch <b>Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung</b>	<b>Darlehen</b>	Bei Neubauten ist zunächst von einem Darlehensbetrag von 1.000 €/m <sup>2</sup> Wfl., bei Aus- und Umbaumaßnahmen von 670 €/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 %.	<b>Bewilligungsmiete</b> Beträgt 3,50 € - 6,00 € 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: 0,30 je m <sup>2</sup> mtl. Einkommensstufe II: 0,35 € je m <sup>2</sup> mtl. Einkommensstufe III: 0,40 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 1,00 €/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 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.
	<b>Zuschuss</b>	in Höhe von bis zu <b>300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ergänzend</b> zur Regelförderung.	Es kann eine Abschreibung von bis zu 1,25 % der abschreibungsfähigen Kosten (§ 25 Abs. 1 und 2 II.BV) angesetzt werden.		

## 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 <b>Zuschuss</b> für Haushalte mit Kindern	<u>Darlehen:</u> Bei <b>Bau und Ersterwerb max. 30 %</b> , bei <b>Zweiterwerb max. 40 %</b> der förderfähigen Kosten (Gesamtkosten gem. §§ 5 bis 8 II. BV). <u>Zuschuss:</u> <b>2.500 €/Kind</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 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 zweiten Grades in der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind, sowie für Pflegekinder und Pflegeeltern.

## 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 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
<b>Neubau sowie Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum</b>	Zinsverbilligtes <b>Darlehen</b>	Bis zu 1/3 der Gesamtkosten	<b>Zinsverbilligung</b> für 10 oder 15 Jahre, Tilgung 1,0 %, danach Anpassung an den Kapitalmarktzins oder 30-jährige Bindung mit Volltilgung. Der Zinssatz ist bei der Bewilligungsstelle (Übersicht S. 4) zu erfragen.	Einkommensgrenze: Art. 11 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III; vgl. Übersicht Seite 4)	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
Modernisieren Wohnen Energieeffizient Sanieren Altersgerecht Umbauen	Zinsverbilligtes Darlehen  ergänzender Zuschuss	<b>Bis 100 % der förderfähigen Kosten.</b> Kosten von Modernisierungen sind bis zu 60 % vergleichbarer Neubaukosten förderfähig (in begründeten Einzelfällen bis 75 %).  in Höhe von bis zu <b>100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>Zinssatzverbilligung</b> des jeweiligen Programms der KfW um 1,25 Prozentpunkte. 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 Für den Programteil "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 BayWoFG (entspricht Einkommensstufe III; vgl. Übersicht S. 4).  Nach 10 Jahren, im Programmteil "Modernisieren Wohnen" wahlweise nach 10 oder 20 Jahren Anpassung an den Kapitalmarktzins.

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

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Bemerkungen
Ersatzneubauten von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach dem SGB XI	Zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen	<b>Kapitalmarktdarlehen</b> der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt. Dieses kann bei Stellung ausreichender Sicherheiten <b>höchstens in Höhe des Fremdmittelbedarfs</b> zur Deckung der förderfähigen Kosten gewährt werden. Wird eine Maßnahme auch mit einem KfW- Kommunalkredit finanziert, verringert sich der Fremdmittelbetrag um dessen Höhe.	10 oder 20-jährige Zinsbindung  Aktuelle Konditionen unter <a href="http://www.labo-bayern.de">www.labo-bayern.de</a>	Die <a href="#">Hinweise</a> der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr und für Arbeit und Soziales, Familie und Integration zum Verfahren bei der Vergabe von Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen und Ersatzneubauten von stationären Altenpflegeeinrichtungen sind zu beachten.

### 5. 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 <b>Baudarlehen</b> . Bei bestimmungsgemäßer Belegung wird jährlicher Kapitalerlass gewährt.	Bei Neubau:  <b>Bis zu 32.000 € je Wohnplatz</b>  Bei Gebäudeänderung/Umbau anteilig weniger, soweit Neubaukosten nicht erreicht werden.	<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 200 € mtl. je Wohnplatz. Mieterhöhungsmöglichkeiten alle 3 Jahre nach dem Verbraucherpreisindex

## 6. Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) zur Schaffung von Mietwohnraum durch die bayerischen Gemeinden

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Miethöhe	Bemerkungen
<p>1.) Schaffen von Mietwohnraum durch <b>Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden</b>, einschließlich solcher, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden.</p> <p>2.) <b>Modernisierung</b> bestehenden Mietwohnraums.</p> <p>3.) Der <b>Erwerb von Grundstücken</b> oder von <b>leerstehenden Gebäuden</b> zur Durchführung von Maßnahmen nach den Nrn. 1.) und 2.) oder der <b>Ersterwerb von bisher noch nicht genutzten Wohngebäuden</b>.</p>	<b>Zuschuss und Darlehen</b>	<p>Die Förderung der Maßnahmen nach Nrn. 1.) bis 3.) erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilsfinanzierung durch einen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zuschuss</b> in Höhe von <b>30 %</b> und ein</li> <li>• <b>zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen</b> der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt in Höhe von bis zu <b>60 %</b> der zuwendungsfähigen Kosten.</li> </ul> <p>Der <b>Zuschuss</b> kann auch ohne das Darlehen beantragt werden.</p> <p>Der <b>Eigenanteil</b> der Gemeinde beträgt mindestens <b>10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten</b>. Dieser kann insbesondere durch den Wert des im Eigentum der Gemeinde befindlichen <b>Baugrundstücks</b> erbracht werden.</p>	<p><b>Darlehensvarianten</b></p> <p><b>Variante 1:</b> 10jährige Laufzeit und 10jährige Zinsverbilligung <i>oder</i></p> <p><b>Variante 2:</b> 20jährige Laufzeit und 20jährige Zinsverbilligung <i>oder</i></p> <p><b>Variante 3:</b> 30jährige Laufzeit und 20jährige oder 30jährige Zinsverbilligung.</p> <p>Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt legt den Zinssatz an dem Tag fest, an dem ihr der Auszahlungsabruf der Bewilligungsstelle zugeht.</p> <p>Der aktuelle Zinssatz für das Darlehen kann bei der Bewilligungsstelle und bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erfragt werden.</p> <p>Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in max. zwei Raten; die zweite Rate ist <b>innerhalb eines Jahres</b> nach Darlehenszusage abzurufen.</p>	<p><b>Belegungsbindung</b> Die geförderten Wohnungen sind an <b>einkommensschwache Haushalte</b> zu vermieten; dabei sollen anerkannte Flüchtlinge angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte dient zur Orientierung die Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Art. 11 BayWoFG).</p> <p><b>Mietbindung</b> Die Miethöhe ist so zu bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist (zur Orientierung vgl. § 22 Abs. 1 SGB II; „erstattungsfähige Aufwendungen“).</p>	<p>Die <b>Belegung</b> der geförderten Wohnungen erfolgt durch die Gemeinde.</p> <p>Die Dauer der <b>Bindungen</b> (Belegungs- und Mietbindung) beträgt bei Maßnahmen nach den Nrn. 1.) bis 3.) <b>20 Jahre</b> ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen.</p> <p><b>Zuwendungsempfänger</b> sind die Gemeinden und Zweckverbände als Eigentümer des Mietwohnraums. Zur Umsetzung können sie sich insbesondere kommunaler Wohnungsbaun-ternehmen bedienen.</p> <p><b>Bewilligungsstellen</b> sind die Regierungen. Bei diesen sind die <b>Anträge einzureichen</b>, ebenso die <b>Auszahlungsanträge</b>.</p>
<p>4.) <b>vorbereitende planerische Maßnahmen</b>; insbesondere Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe.</p>	<b>Zuschuss</b>	in Höhe von <b>60 % der zuwendungsfähigen Kosten</b> für Maßnahmen nach Nr. 4.).			

## 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>			
<b>1-Personen-Haushalt</b>	12.000 €	15.600 €	19.000 €
<b>2-Personen-Haushalt</b>	18.000 €	23.400 €	29.000 €
<b>Zuzüglich</b>			
<b>für jede weitere Person</b>	4.100 €	5.300 €	6.500 €
<b>für jedes Kind</b>	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](http://www.wohnen.bayern.de)