



WohWi Zur Sache

Die neuen Wohnraumförderbestimmungen in Bayern

MR Roman Dienersberger
Referatsleiter Wohnraumförderung und Sonderförderprogramme

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Gliederung:

- Teil 2 Mietwohnraumförderung wurde neu in 6 Abschnitte gegliedert:

Abschnitt 1: Allgemeine Fördervoraussetzungen

Abschnitt 2: EOF

Abschnitt 3: Nachhaltigkeit in der Wohnraumförderung

Abschnitt 4: AOF

Abschnitt 5: Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen

Abschnitt 6: Mittelbare Belegung

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen im Allgemeinen Teil

- Nr. 1: Definition von Kosten und Aufwendungen
- Nr. 2: Neuer Fördertatbestand „drauf und dran – erneuern und erweitern“
- 5.1: Vorzeitiger Baubeginn: Hinweis, dass VzB keine Zusicherung

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2

Allgemeine Voraussetzungen Mietwohnraumförderung

- Nr. 9.4: Hinweis auf Anwendung des DAWI-Freistellungsbeschlusses
- Nr. 9.5: Überkompensationsprüfung („alle drei Jahre“)

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2

Allgemeine technische Voraussetzungen Mietwohnraumförderung

- Nr. 12.6: Freisitze („Soll-Vorschrift“) Die höchstens angemessene Wohnfläche nach Nr. 12.2 darf um die Fläche des Freisitzes (max. 6 m² überschritten werden“.
- Nr. 12.8: „Kostenobergrenze 2.600 €“

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2

Allgemeine technische Voraussetzungen Mietwohnraumförderung

- Nr. 12.10: zweites, räumlich vom Bad getrenntes WC ab **vier**
Personen

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2

Besondere Wohnformen

- Nr. 13.3: Zuschuss für zusätzliche bauliche Maßnahmen bis zu 10.000 Euro.

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2

- **Eigenkapitalanforderungen**
- Nr. 14: Der Mindesteigenkapitaleinsatz in Form von Barmitteln oder eines aus eigenen Mitteln erworbenen Grundstücks soll 15 v. H. der Gesamtkosten nicht unterschreiten.

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2

- **Auszahlung (Nr. 15)**
- Darlehen wie bisher nach Baufortschritt.
- Zuschüsse in zwei Raten:
Allgemeiner Zuschuss: 80% (Rohbau) und 20% (Fertigstellung)
- Nachhaltigkeitszuschuss 20% (Rohbau) und 80% (Fertigstellung)
- Energieeffizienz Zuschuss 100% (Fertigstellung)

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2

- **Verwendungsnachweis (Nr. 16)**
- Verwendungsnachweis in Form einer Schlussabrechnung (EOF: Formblatt Stabau Ib beziehungsweise AOF: Formblatt Stabau If)

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2 Abschnitt 2: EOF

- Nr. 18: Erhöhung der Bewirtschaftungskosten auf 30 Euro/m², Garagen, Carports: 125 Euro/Jahr (siehe auch Nr. 35.5)
- Nr. 19.5: Hinweise zu Nebenleistungen
- Nr. 20: Erweiterung der Bandbreite der zumutbaren Miete 3,50 Euro/m² bis 7,00 Euro/m²
- Für Haushalte der Einkommensstufen II und III erhöht sich die zumutbare Miete jeweils um **bis zu 1,50 €** je m² gegenüber der nächstniedrigeren Einkommensstufe (siehe auch Nr. 25.3)

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2 Abschnitt 2: EOF

Nr. 22 : Zuschüsse

22.1: allgemeiner Zuschuss 500 Euro/m²

22.2: „Nachhaltigkeitszuschuss“ 200 Euro/m²

22.3: Zuschuss „Energieeffizienz“ 100 Euro/m²

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2 Abschnitt 2: EOF

Nr. 23 : Objektabhängiges Darlehen

Berechnungsgrundlage „Kostenobergrenze“, aber nur zu $\frac{1}{4}$

Zuschläge für höhere Energieeffizienz entfallen

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2 Abschnitt 2: EOF

Nr. 25 : Zusatzförderung

Nr. 25.7: Dauer 24 Monate

Nr. 25.10: mögliche Verlängerung der Zusatzförderung um bis zu drei Jahre nach Auslauf der Bindung.

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2 Abschnitt 4: AOF

Nr. 33: Höhere Berechnungsgrundlagen, Darlehensnachlass von 0,5% des bewilligten Darlehensbetrags für jedes volle Kalenderjahr der bestimmungsgemäßen Belegung

Nr. 34: Zuschüsse (entsprechend EOF)

Nr. 35.5: geänderte Bewirtschaftungskosten

Nr. 36: auch 40-jährige Bindungen möglich

Nr. 37: spätere Mieterhöhungen nach jeweils fünf Jahren, Erhöhungsbeträge leicht verbessert.

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2 Abschnitt 5: Bindungsverlängerung

(siehe Rundschreiben vom 18.06.2018)

15 Jahre zu aktuellen Konditionen, bis fünf Jahre vor bisherigem Bindungsauslauf möglich.

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 2 Abschnitt 6: Mittelbare Belegung

(siehe Rundschreiben vom 17.10.2013)

Voraussetzungen entsprechend Rundschreiben

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 3: Eigenwohnumförderung

Nr. 40.1: Präzisierung der Ausschlussstatbestände

Nr. 47.2: Erhöhung der Mindestbeträge für den Lebensunterhalt und der Pauschalen für die Bewirtschaftungskosten

Nr. 48.5: Wohnraum für zusätzlichen Kinderwunsch

Nr. 48.11: Abstellflächen bei fehlenden Kellerräumen

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 4: Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung

Keine Änderungen

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 5: Verfahren

Nr. 65: Evaluierung

Die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen in Bayern

Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Änderungen in Teil 6: Schlussbestimmungen

Nr. 67.3: Übergangsregel (Anwendung WFB 2012) gilt bis 31.12.2022



Nachhaltigkeitsbausteine in der Mietwohnraumförderung

Nachhaltigkeit in der Wohnraumförderung

Abschnitt 3 in den Wohnraumförderbestimmungen 2022

Drei neue Förderbausteine:

- „drauf und dran - nachhaltig erneuern und erweitern“
- „Energieeffizienz“
- „Nachhaltigkeitszuschuss“

Förderbaustein „drauf und dran - nachhaltig erneuern und erweitern“

Erweitern und Modernisieren in der EOF und AOF

Ziele:

- Reduzierung Flächenverbrauch durch Nachverdichtung
- Bestandsnutzung – Erhalt grauer Energie
- Energetische Verbesserung

Förderbaustein „drauf und dran - nachhaltig erneuern und erweitern“

Erweitern und Modernisieren in der EOF und AOF

Voraussetzungen:

- Maßnahme in der **EOF** oder **AOF**
- **Erweiterung** um **mindestens 25%** der Wohnfläche oder Zahl der WEs zum Bestand
- **Effizienzhausstandard** muss erreicht werden
(Kombinationsmöglichkeit mit Förderbaustein „Energieeffizienz“)

Förderbaustein „drauf und dran - nachhaltig erneuern und erweitern“

Erweitern und Modernisieren in der EOF und AOF

Förderhöhe:

- Unverändert objektabhängiges und belegungsabhängiges Darlehen
- Erhöhung des Zuschusses bei **Erweiterung auf bis zu 125 % => 625 €/m² Wfl.**
- Zuschuss bei **Modernisierung von bis zu 75 % => 375 €/m² Wfl.**
- **Kombinationsmöglichkeit** mit den weiteren Förderbausteinen

Förderbaustein „Energieeffizienz“

Energieeffizienter Mietwohnungsbau

Ziele:

- Anreiz für verbesserte Energieeffizienz
- Erfüllung der klimatischen Vorgaben der VV Klima („Klimamilliarde“ des Bundes)

Förderbaustein „Energieeffizienz“

Energieeffizienter Mietwohnungsbau

Voraussetzungen:

- Mindestens **Effizienzhausstandard 55** (EH 55)
- **Technische Förderstandards** der bisherigen Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (**BEG**)
- **Energieeffizienz-Experte** – Bestätigung zum Antrag (BzA) – Bestätigung nach Durchführung (BnD)

Förderbaustein „Energieeffizienz“

Energieeffizienter Mietwohnungsbau

Förderhöhe:

- Unveränderte Darlehen und Zuschuss
- **Zusätzlicher Zuschuss** von bis zu **100 €/m² Wfl.**
- **Kombinationsmöglichkeit** mit den weiteren Förderbausteinen

Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

Nachhaltigkeit in der Mietwohnraumförderung

Ziele:

- Unterstützung von besonders nachhaltigen Maßnahmen
- Ganzheitlicher Ansatz - Verbindung von:
Ökonomie - Ökologie - Soziales

Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

Nachhaltigkeit in der Mietwohnraumförderung

Voraussetzungen:

- Nachweisbare **Mehrkosten**
- Bauliche Maßnahmen in relevantem Umfang aus mindestens **drei von fünf Nachhaltigkeitsbereichen:**

Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

Fünf Nachhaltigkeitsbereiche

- 1. Soziokulturelle Maßnahmen**
- 2. Ganzheitlicher Ressourceneinsatz**
- 3. Einsatz nachwachsender Rohstoffe**
- 4. Klimaanpassungsmaßnahmen**
- 5. Lokale Erzeugung erneuerbarer Energien**

Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

Nachhaltigkeit in der Mietwohnraumförderung

Förderhöhe:

- Unveränderte Darlehen und Zuschuss
- **Zusätzlicher Zuschuss** von bis zu **200 €/m² Wfl.**
- **Kombinationsmöglichkeit** mit den weiteren Förderbausteinen



Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR)

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR)

Wesentliche Änderungen:

- Strukturierung/Aufbau der Richtlinie nach den Grundsätzen für die Ordnung staatlicher Förderprogramme
- Erhöhung des ergänzenden Zuschuss (=Basiszuschuss)
 - von 100 Euro auf bis zu 200 Euro
- Einführung „Nachhaltigkeitszuschuss“
 - in Höhe von bis zu 200 Euro (siehe hierzu auch Handreichung)

Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR)

- **Aufnahme der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)**
 - Förderung von Maßnahmen nach BEG WG und BEG EM



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Weitere Informationen finden Sie auf:
<https://www.stmb.bayern.de/wohnen/foerderung>



WohWi Zur Sache

Die neuen Wohnraumförderbestimmungen in Bayern

MR Roman Dienersberger
Referatsleiter Wohnraumförderung und Sonderförderprogramme
roman.dienersberger@stmb.bayern.de

089 2192-3337