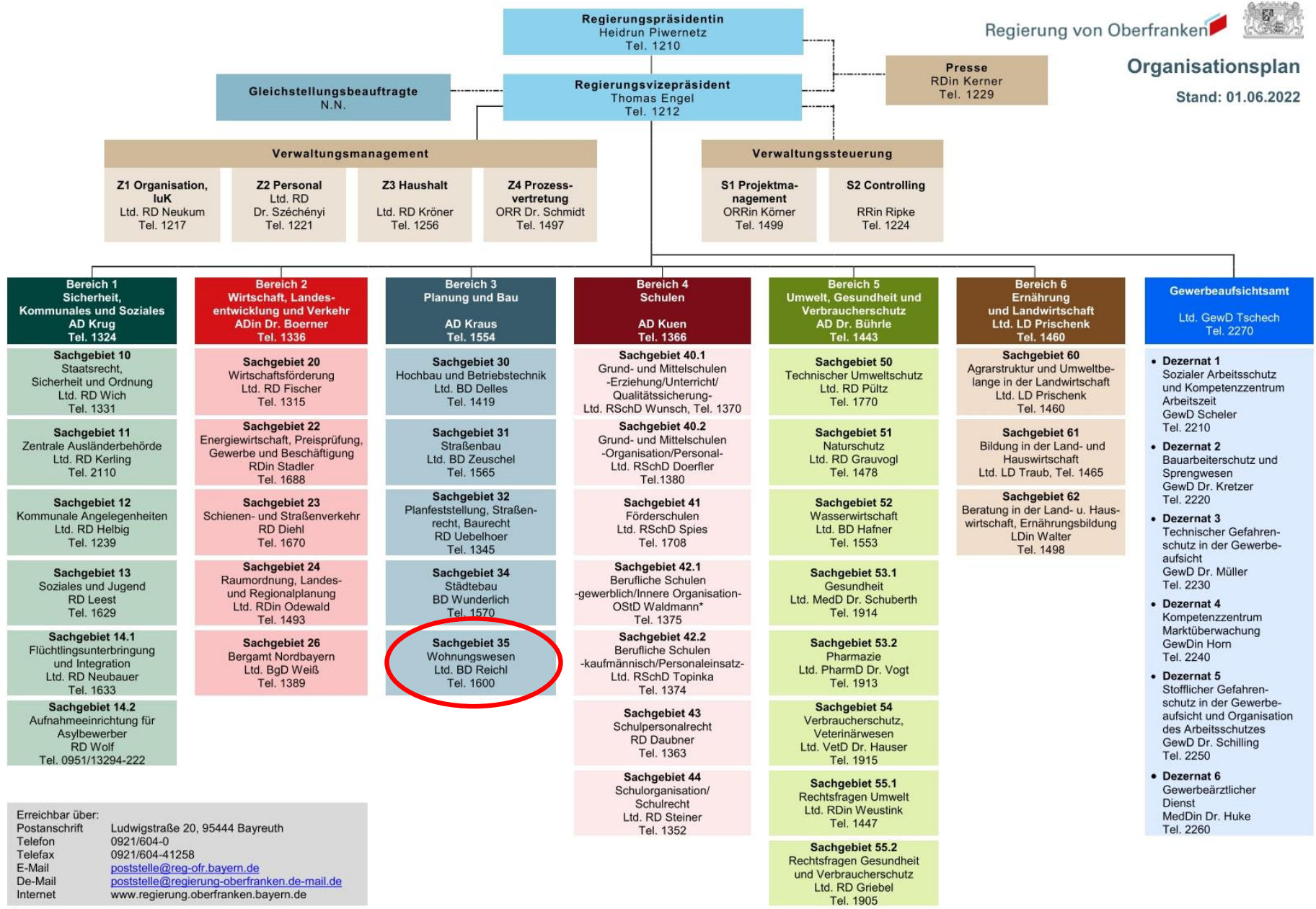




# Angebote der Staatlichen Wohnraumförderung

Sachgebiet 35 – Wohnungswesen  
Der Regierung von Oberfranken





Erreichbar über:  
 Postanschrift Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth  
 Telefon 0921/604-0  
 Telefax 0921/604-41258  
 E-Mail [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de)  
 De-Mail [poststelle@regierung-oberfranken.de-mail.de](mailto:poststelle@regierung-oberfranken.de-mail.de)  
 Internet [www.regierung.oberfranken.bayern.de](http://www.regierung.oberfranken.bayern.de)

\* mit der Wahrnehmung der Aufgaben beauftragt



# Die staatliche Wohnraumförderung

## **MIETWOHNRAUM – Regierung von Oberfranken**

- **Neu- und Umbau** von **Mietwohnungen**
- **Modernisierung** von **Mietwohnungen**
- Neu- und Umbau von **Heimen** für Menschen mit Behinderung
- **Anpassung** von **Mietwohnraum** für schwer behinderte oder schwer kranke Menschen
- Unterstützung von **Kommunen**, die selbst **Mietwohnraum** planen und bauen

## **EIGENWOHNRAUM – Landratsämter / kreisfreie Städte**

Förderung von selbstgenutztem Wohnraum erfolgt durch die Kreisverwaltungsbehörden (Eigenwohnraumförderung)!

# Die staatliche Wohnraumförderung



## Neubau

eines  
Mehrfamilienhauses  
mit 24 WE in  
Modulbauweise in  
Bad Berneck im  
Landkreis Bayreuth



## Modernisierung

eines  
Wohnkomplexes  
mit 60 WE aus den  
70er Jahren in Hof



## Umbau

eines leerstehenden  
Geschäftshauses in ein  
Wohngebäude mit 9 WE  
und einem Quartierstreff  
im EG  
in Steinwiesen im  
Landkreis Kronach

Fotos: Regierung von Oberfranken

# Sozialwohnung ?

Für Sozialwohnungen gelten eine Reihe von Besonderheiten:

- ✓ **Mietpreisbindung** (Miete darf nur in zulässiger Höhe verlangt werden: Bewilligungsmiete)
- ✓ **Einkommengrenzen für Mieter**
- ✓ **Kündigungsschutz**
- ✓ **Größe des Wohnraums**
- ✓ **Räumliche Ausstattung**



# Schlagworte: „Nachhaltigkeit und Flächensparen“

Wie sehen zukünftige Baugebiete aus?

Welche Konsequenzen gibt es für die Infrastruktur, die Energieversorgung, die Flächenversiegelung?

Wie soll eine langfristig tragfähige „generationengerechte“ Gemeinde- und Bevölkerungsstruktur aussehen?

→ Mietwohnraum und Mehrfamiliengebäude können ein Lösungsansatz sein!



# Schlagwort: „Bezahlbarer Wohnraum“

Wer kann sich aus eigener Kraft keinen *angemessenen* Wohnraum leisten? Beispiele:

- Menschen, die **Transferleistungen** beziehen
- Menschen mit niedriger **Rente**
- Menschen, deren **Einkommen nicht ausreicht**
  - Alleinerziehende
  - Geringfügig Beschäftigte
  - Menschen im Niedriglohnsektor
  - Familien



# Schlagwort: „Bezahlbarer Wohnraum“

- Aktuelle politische und wirtschaftliche Entwicklungen

Wie wirken sich die Preissteigerungen bei den Baukosten und damit bei den Mieten aus?

Wie entwickeln sich die Energiekosten?

Welche finanziellen Spielräume haben die Haushalte in Zukunft?





# Schlagwort: „Bezahlbarer Wohnraum“

- Politisches Ziel:

**60 %** der Bevölkerung sollen Anspruch auf geförderten Wohnraum haben



# Schlagwort: „Bezahlbarer Wohnraum“

## Einkommensgrenzen Art. 11 BayWoFG

Haushaltstyp	Stufe 1		Stufe 2		Stufe 3	
	Einkommensgrenze	entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa	Einkommensgrenze	entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa	Einkommensgrenze	entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa
Alleinstehend	14.000 EUR	21.000 EUR	18.300 EUR	27.100 EUR	22.600 EUR	33.200 EUR
Ehepaar	22.000 EUR	32.400 EUR	28.250 EUR	41.300 EUR	34.500 EUR	50.200 EUR
Ehepaar mit 1 Kind	27.000 EUR	39.500 EUR	36.250 EUR	52.700 EUR	45.500 EUR	66.000 EUR
Ehepaar mit 2 Kindern	32.000 EUR	46.600 EUR	44.250 EUR	64.200 EUR	56.500 EUR	81.700 EUR
Ehepaar mit 3 Kindern	37.000 EUR	53.800 EUR	52.250 EUR	75.600 EUR	67.500 EUR	97.400 EUR

Alleinerziehend mit 1 Kind 23.000 EUR 33.800 EUR 30.000 EUR 43.800 EUR 37.000 EUR 53.800 EUR

<sup>1)</sup> Annahmen: Arbeitnehmerhaushalt mit einem Einkommen, bei einem Pauschalabzug von 1.000 EUR für Werbungskosten sowie von 30% für die Entrichtung von Steuern und laufenden Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zur Altersversorgung.

# Staatliche Wohnungsbauförderung

## Zielgruppe Mieter

### Einkommensstufe I (ca. 10 % der Bevölkerung)

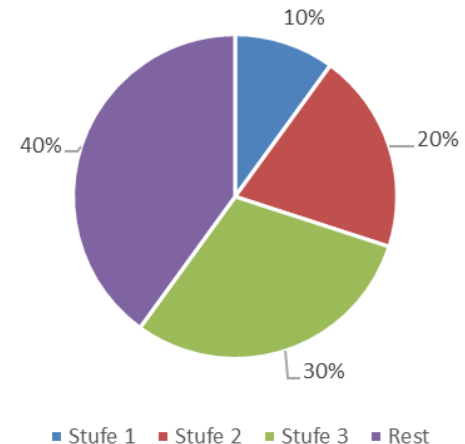
- Menschen, die Transferleistungen beziehen
- Menschen mit niedriger Rente
- Menschen, deren Einkommen nicht ausreicht
  - Alleinerziehende
  - Geringfügig Beschäftigte
  - Menschen im Niedriglohnsektor

### Einkommensstufe II (ca. 20 % der Bevölkerung)

- Pflegeberufe
- Junge Facharbeiter
- Auszubildende

### Einkommensstufe III (ca. 30 % der Bevölkerung)

- Facharbeiter
- Beamte
- Familien (4-köpfig) bis rund 80.000 € brutto





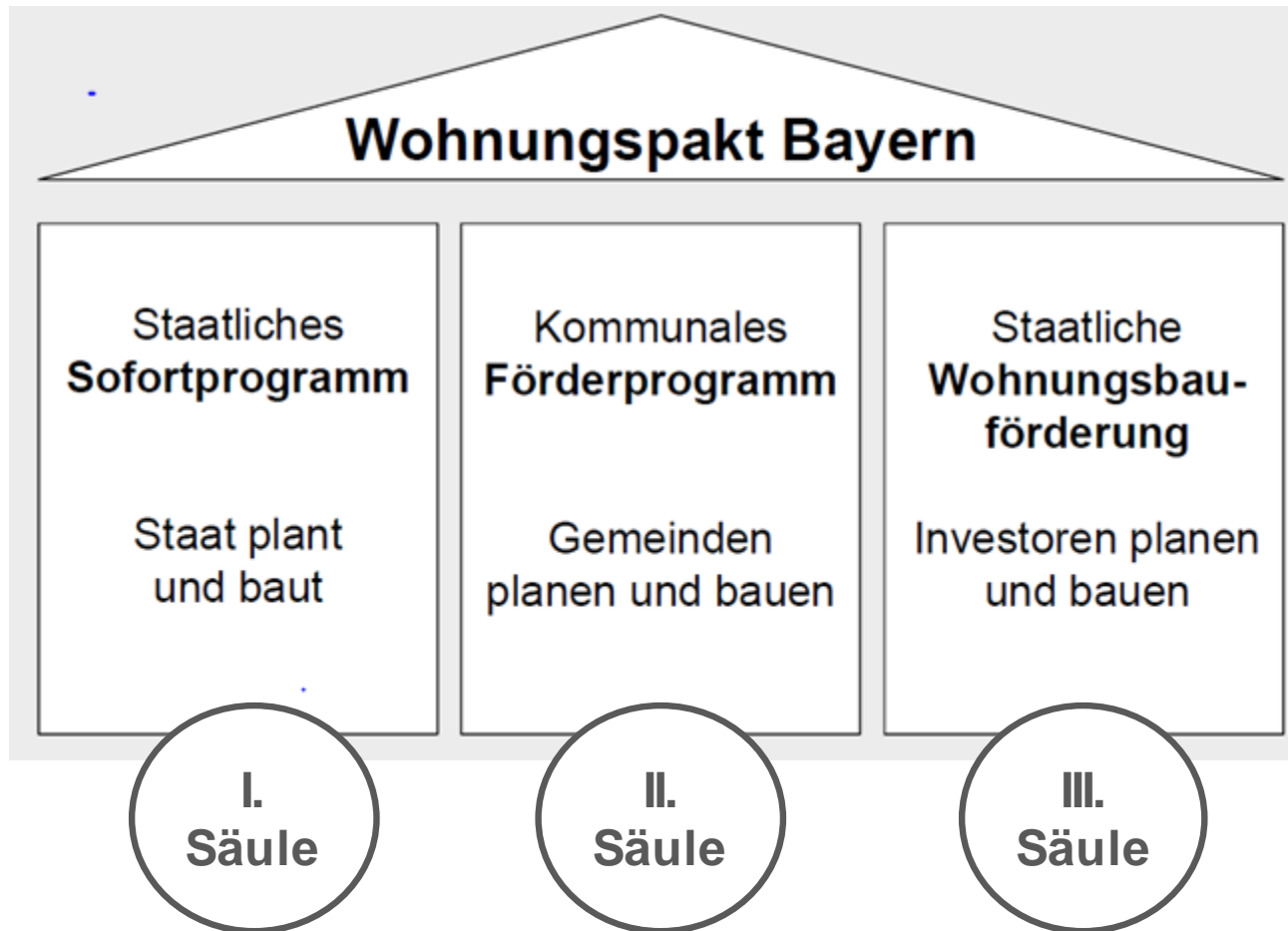
# Staatliche Wohnraumförderprogramme für Mietwohnraum

## Wohnungspakt Bayern mit

- Staatliches Sofortprogramm (ausgelaufen)
- Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)
- Staatliche Wohnungsbauförderung
  - Bayerisches Wohnungsbauprogramm („EOF“)
  - Bayerisches Modernisierungsprogramm

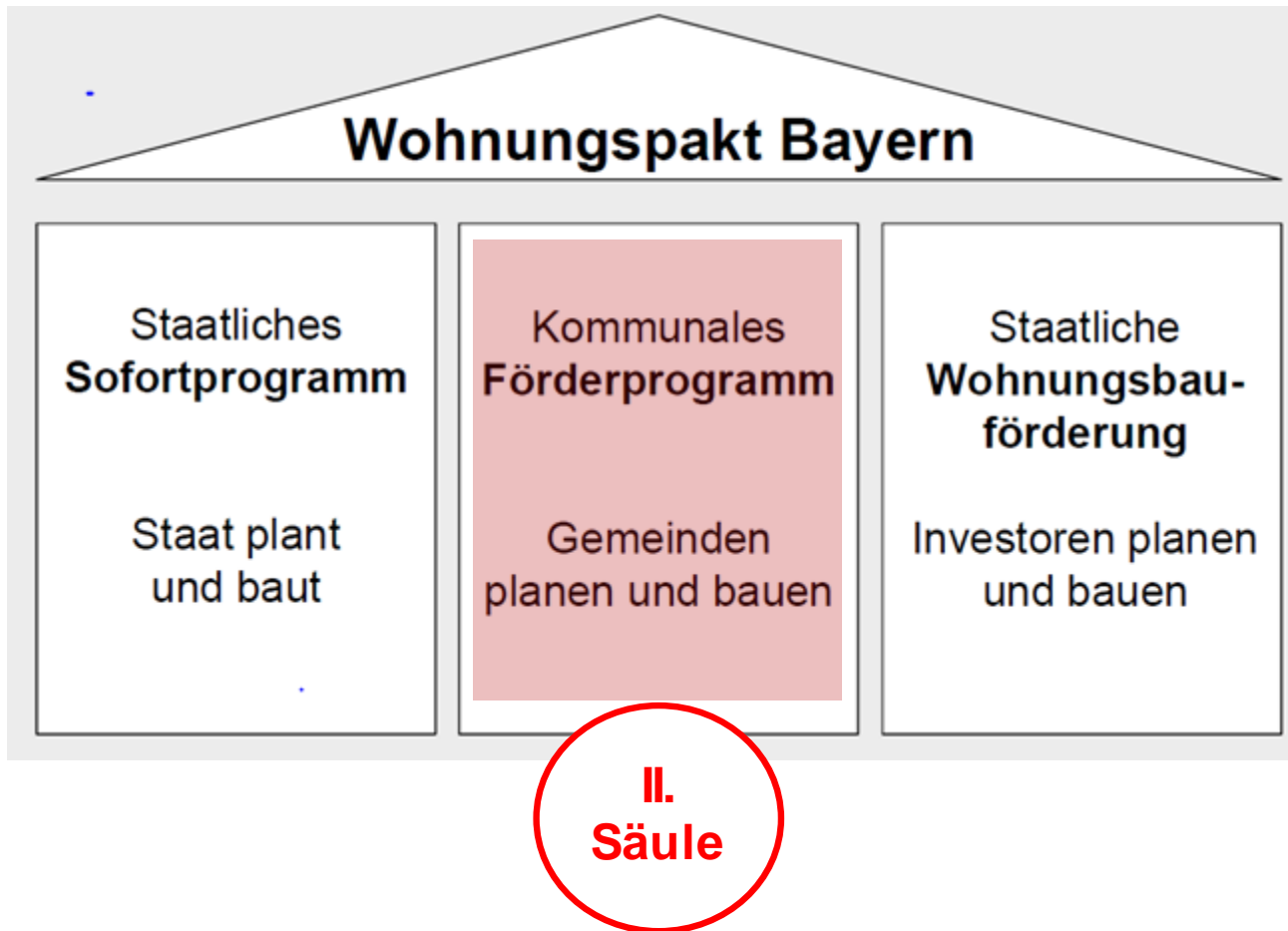
# Wohnungspakt Bayern

## I., II., III. Säule



# Wohnungspakt Bayern

## I., II., III. Säule





# Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)

- **Programmlaufzeit von 2016 bis 2025**
- **Ziel langfristig nutzbare** Wohngebäude im Rahmen einer **geordneten städtebaulichen** Entwicklung
- **Förderempfänger:**  
Kommunen oder  
Zweckverbände (keine KUs oder GmbHs),  
Bezirke (für Personalwohnungen)



# Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)

- WAS wird gefördert:

**Neubau, Änderung und Erweiterung von  
Mietwohnraum (inkl. Grundstückskosten)**

**Modernisierung von  
bestehendem Mietwohnraum**

**Ersterwerb von Mietwohnraum**

**vorbereitende planerische Maßnahmen  
z.B. Wettbewerb oder Gutachten**





# Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)

- WIE wird gefördert:

**Zuschuss von 30% der  
zuwendungsfähigen Gesamtkosten**

**zinsverbilligtes Darlehen von 60% der  
zuwendungsfähigen Gesamtkosten**

**Eigenanteil der Kommunen  
von mindestens 10%**

**Zuschuss von 60% zu vorbereitenden  
planerischen Maßnahmen**



# Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)

- **Einfachste Regelungen:**

- Belegung / Bedarf      Eigenverantwortung der Kommune
- Einkommensgrenzen      Orientierung am BayWoFG\*
- Miethöhe      Orientierung an zumutbarer Miete
- Technischen Vorgaben      Orientierung an WFB\*\*

\* BayWoFG – Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz; hier Art. 11

\*\* WFB: Wohnraumförderbestimmungen 2022

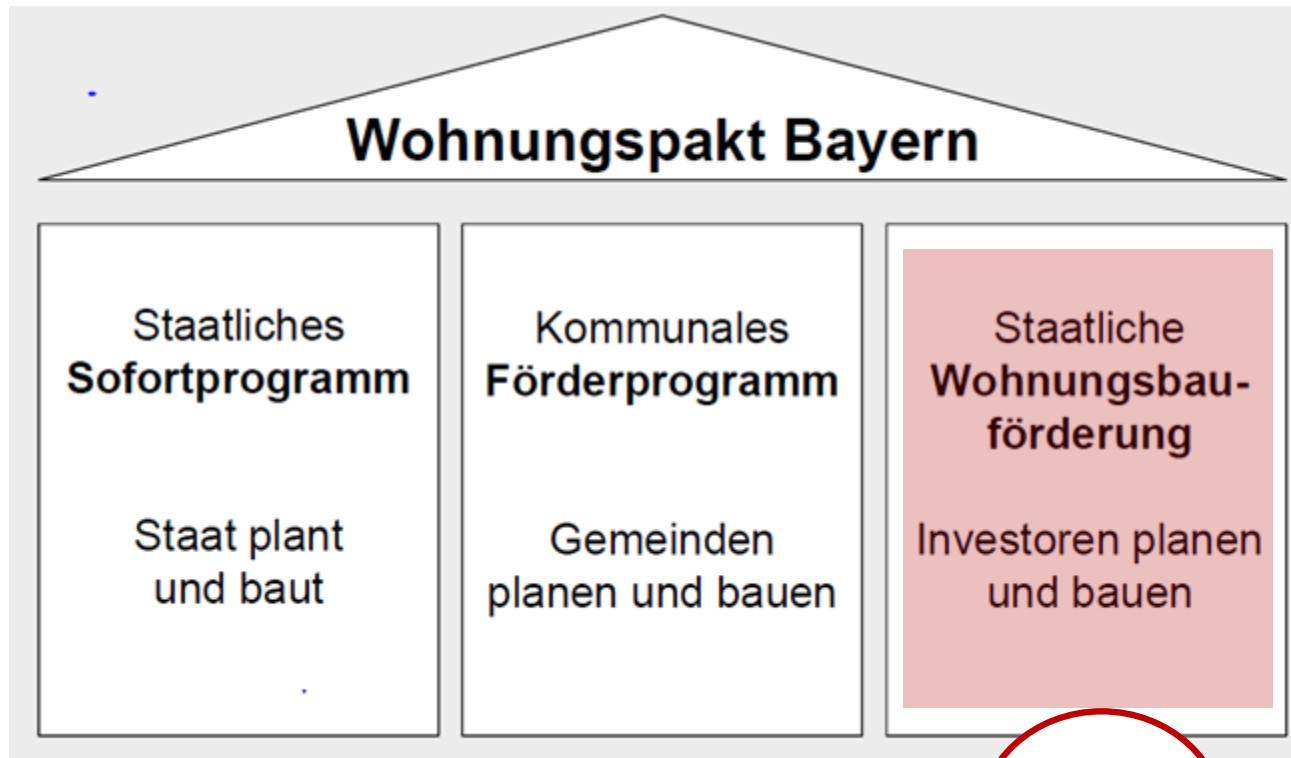


# Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)

- Einfachste Regelungen:
  - **KEIN** Wohnberechtigungsschein
  - **KEINE** Kostenmiete\*
  - **KEINE** Fehlbelegungsabgabe\*
  - Kombination mit **Städtebauförderung / Dorferneuerung /  
Gemeindlicher Entwicklung** möglich
- 
- \* Kostenmiete und Fehlbelegungsabgabe gibt es in keiner Mietwohnraumförderung seit 2012

# Wohnungspakt Bayern

## III. Säule, Staatliche Wohnungsbauförderung





# Staatliche Wohnungsbauförderung

## III. Säule

**Bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF)**

**Bayerisches Modernisierungsprogramm**

- Angebot:  
**Günstige Baudarlehen** und **Baukostenzuschüsse** für  
Wohnungsneubau, Umbau und Modernisierung
- Förderempfänger:
- **Investoren:** Private, (genossenschaftliche /  
kommunale) **Wohnbauunternehmen**,  
Baugemeinschaften



# III. Säule – Einkommensorientierte Förderung EOF – kurz erklärt

Die **EOF-Förderung** ist grundsätzlich

- eine **Objektförderung**
  - über das Angebot einer verbesserten **Gesamtfinanzierung** durch zinsgünstige **Darlehen**
  - und „versüßt“ durch **Zuschüsse** (bis zu **800 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche)
- und wird ergänzt durch eine **Subjektförderung**, indem der Mieter einen **Mietkostenzuschuss** erhält.



# EOF

## EOF bedeutet für den Investor:

- Mit der staatlichen Förderung hat der Investor durch **Zuschuss** sowie objekt- und belegungsabhängiges **Darlehen** einen Finanzierungsvorteil, der etwa die Hälfte der Bauinvestition abdeckt.
- Angebot Bayernlabo-Darlehen für energieeffizienten Mietwohnraum (EMWR).
- Den restlichen Finanzierungsbedarf deckt er durch Eigenkapital (Regelfall mindestens 15 %) und Kapitalmarktdarlehen



# EOF

## Zusatzförderung und Bindung

- **Subjektförderung**

Der Mieter der geförderten Wohnung erhält einen Mieter-Zuschuss, der den **Unterschiedsbetrag** zwischen der **Erstvermietungsrente** und der ihm nach seinem Einkommen **zumutbaren Miete** (3,50 bis 7,00 €/m<sup>2</sup>) ausgleicht.

- Die **Bindung**

der Wohnungen beträgt **25** oder **40** Jahre.  
Entsprechend lange läuft die Zinsbindung!





# EOF

## Prinzip

- Der **Investor** erhält die für die Wirtschaftlichkeit erforderliche **Neuvermietungsmiete**
- Der **Mieter** zahlt nur die „zumutbare“ **Miete** aus eigener Tasche und bekommt die Differenz zur Neuvermietungsmiete als **Zuschuss**.  
Er muss einen **Wohnberechtigungsschein** vorlegen
- (Gedeckelte) Mieterhöhungen nach BGB sind möglich
- Der Vermieter kann sich seine Mieter auswählen\*

\* Ausnahme: Benennungsrecht für Mieter der Einkommensstufe 1 durch die Wohnungsämter besteht in den Städten Bamberg und Bayreuth sowie in der Gemeinde Gundelsheim.

# EOF

## Beispiel - Neubau

**Neubau von 33 geförderten Mietwohnungen**  
**Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm**

**Standort: Quartier „Untere Herzoghöhe“ in Bayreuth**

**Bauherr: GBW Gemeinnützige Bayreuther  
Wohnungsbaugenossenschaft eG**

Gesamtkosten: ca. 6 Mio. €

Staatliche Darlehen: ca. 3,4 Mio. €

Zuschuss: ca. 0,5 Mio. €

Wohnungsgrößen: 26 x 2-Zi-Whg, 7 x 3-Zi-Whg

Gesamtwohnfläche: 1.810 m<sup>2</sup>

Zumutbare Miete: 5,00 €/m<sup>2</sup> (Stufe 1)

Erstvermietungsmiete: 8,80 €/m<sup>2</sup>

Erstbezug: 2018



1.



2.



3.

Fotos: 1. Architekturbüro Ellmer & Ellmer, 2.+ 3. Regierung von Oberfranken

# EOF

## Berechnungsbeispiele Neubau für Mieter der **Einkommensstufe I:**

	2018	2022
• Zumutbare Miete*	5,00 Euro	<b>5,20 Euro</b>
• Mieter-Zuschuss	<u>3,80 Euro</u>	<u><b>4,30 Euro</b></u>
	8,80 Euro	<b>9,50 Euro</b>
Der Vermieter erhält	<b>8,80 Euro</b>	<b>9,50 Euro</b>
Der Mieter zahlt selbst *	<b>5,00 Euro</b>	<b>5,20 Euro</b>
	<b>= bezahlbarer Wohnraum</b>	

\* jeweils pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

# Bayer. Modernisierungsprogramm

## Beispiel - Modernisierung

**Energetische Modernisierung von 18 Mietwohnungen (KfW 85)**

**Förderung im Bayerischen Modernisierungsprogramm**

**Standort: Wohnanlage aus den 50er Jahren in Marktredwitz**

**Bauherr: STEWOG**



vor Modernisierung

Gesamtkosten: ca. 1 Mio. €  
zinsverbilligtes  
Darlehen: 625.000 €  
Zuschuss: 83.700 €



Gesamtwohnfläche: 837 m<sup>2</sup>  
Mietwohnungen: 18

Miete vor Mod.: 3,20 €/m<sup>2</sup>  
Miete nach Mod.: 4,70 €/m<sup>2</sup>



nach Modernisierung

Fotos: Regierung von Oberfranken

# Beratungsziele des Sachgebiets 35

- Bedarfsprüfung
- Grundrisse
  - Wohnungsgrößen
  - Barrierefreiheit
- Städtebauliche Einbindung
- „Gesunde Wohnstrukturen“
- Miethöhe
- Wirtschaftlichkeit
- Energieeffizienz

# Der soziale Wohnungsbau heute!

- Standortqualität mit guter Infrastruktur
- Abgestimmt auf Stadtbild / Siedlungsstruktur
- Barrierefreies Bauen
- Wohnflächenobergrenzen
- Energetischer Standard
  - Neubaustandard gemäß der Energieeinsparverordnung



Fotos: Regierung von Oberfranken



# Die wichtigsten Rechtsgrundlagen

- **Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022)**  
**Novelle zum 01.04.2022**
- **Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern**  
(Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG)
- **Richtlinien für das Bayerische  
Modernisierungsprogramm (BayModR)**  
**Novelle zum 01.04.2022**



Alle Informationen:

[www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)





Danke

Bei Fragen wenden Sie sich an:  
Sachgebiet 35 Wohnungswesen  
0921 / 604 – 1600  
[wohnungswesen@reg-ofr.bayern.de](mailto:wohnungswesen@reg-ofr.bayern.de)

