



„Wie werden wir wohnen?“

Was ist möglich? - Förderprogramme
Förderangebot des Freistaats Bayern zu Neubau
und Wohnraummodernisierung
für Oberfranken

Sachgebiet 35 – Wohnungswesen
Der Regierung von Oberfranken





Herausforderungen an den **Wohnungs**markt

- **Hohe Nachfrage** nach Wohnungen – überall!
- **Änderung** der der **Beschäftigungsformen**
- **Änderung** der **Lebensgewohnheiten** und **Haushaltszusammensetzungen**
- Perspektivisch: **Verringerung der Nettoeinkommen** bei steigenden Lebenshaltungskosten insbesondere für Energie und Mobilität
- **Demografische Effekte** und Wanderungsbewegungen
- „**Graue Wohnungsnot**“



Herausforderungen für **Investoren/Eigentümer**

- **Modernisierungsstau**
- **Hohe Anforderungen** an die energetischen Eigenschaften – besonders auch für den Bestand
- Fehlende Verfügbarkeit von **Bauland**
- **Widerstand** gegen Verdichtungsprojekte
- **Steigende Baukosten** bei gleichzeitigem Personalmangel
- **Unsicherheiten** über die Förderkulisse (KfW!)
- Dramatisch **gestiegene Kapitalmarktzinsen**



Herausforderungen für die **Kommunen**

- Wie sehen **zukünftige Baugebiete** aus?
- Wie **entwickeln** sich die in die Jahre gekommenen Baugebiete?
- Welche **Konsequenzen** gibt es für die Infrastruktur, die Energieversorgung, die Flächenversiegelung?
- Wie kann die **Innenentwicklung** angegangen werden?
- Wie soll eine langfristig tragfähige „**generationengerechte**“ Gemeinde- und Bevölkerungsstruktur aussehen?

→ Können Mehrfamiliengebäude ein Lösungsansatz sein!



Staatliche Wohnungsbauförderung

Gegenstand der Programme der Wohnraumförderung des Freistaats Bayern sind

- die Bildung von **Wohneigentum** sowie
- der **Bau** und die **Modernisierung** von **bedarfsgerechten Mietwohnungen**

Sie haben Haushalte im Fokus, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und unterstützen dabei insbesondere Familien, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende.



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)!



Bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF) Bayerisches Modernisierungsprogramm

- Angebot:
Günstige Baudarlehen und **Baukostenzuschüsse** für
Wohnungsneubau, Umbau und Modernisierung

- Förderempfänger:
**Investoren: Private, (genossenschaftliche /
kommunale) Wohnbauunternehmen,
Baugemeinschaften**

- Zielgruppe: wohnberechtigte Mieterinnen und Mieter



Wohnbau-Booster

Am 16.01.2023 wurde vom Ministerrat der **Wohnbau-Booster** bekanntgegeben.

Kern sind eine **massive Aufstockung** der bayerischen Wohnungsbauförderprogramme und die Mobilisierung von Bauland

Umgesetzt in den Wohnraumförderbestimmungen 2023 (WFB 2023 - am 03.05.2023 bekannt gemacht)



Einkommensorientierte Förderung EOF – kurz erklärt

Die **EOF-Förderung** ist

- eine **Objektförderung**
 - Verbesserung der **Gesamtfinanzierung** durch zinsgünstige **Darlehen**
 - und „versüßt“ durch **Zuschüsse** (bis zu **900 €/m²** Wohnfläche)
- und wird ergänzt durch eine **Subjektförderung**, indem der Mieter einen **Mietkostenzuschuss** erhält.



EOF bedeutet für den Investor:

Objektförderung:

- Mit der staatlichen Förderung hat der Investor durch **Zuschüsse** sowie objekt- und belegungsabhängiges **Darlehen** einen Finanzierungsvorteil, der in der Regel einen Großteil der Bauinvestition abdecken kann.
- Den restlichen Finanzierungsbedarf deckt er durch Eigenkapital (Regelfall mindestens 15 %) und Kapitalmarktdarlehen



EOF besser geworden: Zuschüsse

- Die **Zuschüsse (max 900 €)** setzen sich zusammen aus:
 - **Allgemeiner Zuschuss** nun bis zu **600 €/m² WF**
 - **Nachhaltigkeitszuschuss** bis zu **200 €/m² WF**
 - **Ortskernzuschuss** bis zu **100 €/m² WF**



EOF besser geworden: Objektabhängiges Darlehen

- Erhöhung des Darlehensumfangs (bislang 25%) auf nun **40%, 50 % oder 60 %** der Bauwerkskosten (bis max. 3.000 €/m²) in Abhängigkeit zur Bindungsdauer
- Die **Bindung** der Wohnungen beträgt **25, 40** oder **55** Jahre. Entsprechend lange läuft die Zinsbindung!



EOF geändert: Belegungsabhängiges Darlehen

- Die Höhe richtet sich nach der Belegungsstruktur, der zumutbaren Miete und der Erstvermietungsrente
- Der Zinssatz **2,75 %**.
Jährliche Fortschreibung möglich.
- Tilgungsfreie Zeit **15 Jahre**



EOF verbessert: Förderbaustein „drauf und dran - nachhaltig erneuern und erweitern“

- Die Gebäudeerweiterung soll mindestens **20 v. H.** der Wohnfläche oder der Wohnungsanzahl des Bestandswohnraums umfassen.
- Ergänzender Zuschuss für den Erweiterungsanteil von **150 €/m² WF**



EOF

Zusatzförderung

- **Subjektförderung**

Der Mieter der geförderten Wohnung erhält einen Mieter-Zuschuss, der den **Unterschiedsbetrag** zwischen der **Erstvermietungsmiete** und der ihm nach seinem Einkommen **zumutbaren Miete** (4,00 bis 7,00 €/m²) ausgleicht.



EOF Fazit

- Mit aktueller Förderung ist es sogar möglich, ein Vorhaben mit dem Eigenkapitalanteil (15 %), den Zuschüssen und den Darlehen **ohne Aufnahme von Fremdkapital** zu finanzieren



EOF Kritik

- Wirtschaftlichkeit von Vorhaben oftmals erst bei einer Wohnungsanzahl > 25 .
- Die größte Nachfrage bei der Einkommensstufe 1.
Im ländlichen Raum Stufen 2 und 3 geringe Nachfrage
 - auf **gesunde Bewohnerstrukturen** achten
 - hohe **Qualität**
 - **gute Freianlagen** (Müll, Stellplätze)
 - Angebot von **Gemeinschaftseinrichtungen**
 - **Mischung** geförderte/freifinanzierte Wohnungen



Bayerisches Modernisierungsprogramm

Auch die Richtlinien für das bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR) wurden novelliert (14.04.2023)

- **Keine Vorgabe** für den **energetischen** Standard
- Ergänzender Zuschuss (Basis) steigt auf bis zu **300 €/ m²gWF** (bisher 200 €)
- **Zusätzlich** ist ein Nachhaltigkeitszuschuss mit bis zu 200 €/gWF möglich
- **Zinsverbilligtes** Kapitalmarktdarlehen der BayernLabo
Stand 29.09.2023: 2,35 % bzw. 2,65 %)



Welche Unsicherheiten gibt es?

- Wie entwickelt sich die **Förderkulisse der KfW** und welche Kombinationsmöglichkeiten mit der staatlichen Förderung ergeben sich daraus?
- Wie hoch wird in Zukunft die **Mittelausstattung der Programme** sein, wenn die Staatsausgaben durch die Krisen belastet werden?
- Steigen die **Baukosten** weiter und erschweren Investitionen?



Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)

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



Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)

Was wird gefördert:

- Neubau, Änderung, Erweiterung von Mietwohnraum
- Modernisierung von bestehenden Wohnraum
- Ersterwerb von Mietwohnraum
- Vorbereitende planerische Maßnahmen (wie Wettbewerb oder Gutachten)



Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)

Wie wird gefördert:

- **Zuschuss** 30 %* - Bestand 40 %*
- Zinsverbilligtes **Darlehen** 60 %* /Angebot)
- Kommunaler Eigenanteil min. 10 %
- **Zuschuss** bei planerischen Maßnahmen 40%*

* Bezogen auf die zuwendungsfähigen Gesamtkosten



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 Wohnraumfördergesetz; 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



Wohnraum für junge Menschen

- Neu: Aufnahme von Wohnraum für Auszubildende in die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende (StudR 2023) bis zu 20% der Wohnplätze
- Geplant:
Eigene Richtlinie für die Schaffung von Wohnplätzen für Auszubildende



Was kann die Regierung von Oberfranken beitragen?

Beratungsangebot des Sachgebiets 35

- Unterstützung bei der **Bedarfsermittlung**
- Beratung in der Planung
- Gedankenaustausch z.B. zur städtebaulichen Einbindung oder den Stellplatzanforderungen
- Unterstützung in politischen Gremien z.B. zu den Themen Ortsentwicklung oder „Gesunde Bewohnerstrukturen“
- Informationen zu Miethöhe, Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz



„Wohnraumförderung - Eigentum“

- **Bau, die Erweiterung sowie den Bestandserwerb** von Eigenheimen und Eigentumswohnungen
- **Zuschuss**
 - **Zuschuss** für den Kauf einer bestehenden Immobilie in Höhe von bis zu 50.000 Euro.
Kinderzuschuss in Höhe von 7.500 Euro je Kind
- **Zinsvergünstigtes Förderdarlehen**
 - bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten



„Wohnraumförderung - Eigentum“

- **Bayern-Darlehen**

Zinsverbilligung von 3 Prozentpunkten für bis zu 1/3 der Gesamtkosten

staatliche Bürgschaft für Bankdarlehen

- **KfW-Wohneigentumsprogramm (124)**

weiteres zinsverbilligtes Darlehen für bis zu 100.000 Euro



„Wohnraumförderung - Eigentum“

- Beratung und Bewilligung erfolgt über die Kreisverwaltungsbehörden (Landratsämter und kreisfreie Städte)



Die wichtigsten Rechtsgrundlagen

- **Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023)**
- **Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern**
(Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG)
- **Richtlinien für das Bayerische
Modernisierungsprogramm (BayModR)**
- **Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für
Studierende (StudR 2023)**
- **Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur
Förderung von Eigenwohnraum**
-

Alle Informationen:

www.wohnen.bayern.de



Danke

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

