

Kurzinformation

Der Freistaat Bayern fördert den Bau und den Umbau von bedarfsgerechten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (mindestens drei Wohneinheiten). Das Ziel ist bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu schaffen. Zurzeit sind etwa 60 % der bayerischen Bevölkerung berechtigt einen Wohnberechtigungsschein für geförderte Wohnung zu erhalten. Die geförderten Wohnungen sollen so geplant und ausgeführt werden, dass sie langfristig von einem möglichst großen Personenkreis genutzt werden können, insbesondere auch von älteren Menschen.

Wir beraten Sie technisch, unterstützen Sie bei der Antragstellung, bewilligen die Mittel und vollziehen die wohnungsbaurechtlichen Vorgaben.

Ihre Ansprechpartner:

Georg Huber
(Stadt Straubing und die Landkreise Regen,
Straubing-Bogen und Deggendorf)
Tel.: 0871 / 808-1424
E-Mail: georg.huber@reg-nb.bayern.de

Günther Gruber
(Stadt Landshut und die Landkreise Kelheim,
Landshut und Dingolfing-Landau)
Tel.: 0871 / 808-1465
E-Mail: guenther.gruber@reg-nb.bayern.de

Raphaela Buchberger
(Stadt Passau und die Landkreise Rottal-Inn,
Passau und Freyung-Grafenau)
Tel.: 0871 / 808-1428
E-Mail: raphaela.buchberger@reg-nb.bayern.de

Einkommensorientierte Förderung (EOF)



Doris Reuschl
Sachgebietsleitung Wohnungswesen
E-Mail: wohnungswesen@reg-nb.bayern.de

Herausgegeben von:
Regierung von Niederbayern,
Sachgebiet Wohnungswesen
Regierungsplatz 540
84028 Landshut
Stand April 2022



Dieses Infoblatt darf nur mit Genehmigung der Regierung von Niederbayern vervielfältigt werden.

Förderkonditionen

- a) belegungsabhängiges Darlehen
- Höhe: etwa 500 - 700 €/m²
 - Zins: 1,75 % (Zinsbindung 25 oder 40 Jahre)
 - Tilgung: 1 % und 10 Jahre tilgungsfrei
 - Verwaltungskosten: 2%
- b) objektabhängiges Darlehen
- Höhe: 650 €/m²
 - Zins: 0,50 % (Zinsbindung 25 Jahre)
 - Tilgung: 1-4 % und 3 Jahre tilgungsfrei
 - Verwaltungskosten: 2 %
- c) Zuschuss
- Höhe: 500 €/m²
- d) Förderbaustein „drauf und dran“
- Darlehen : wie a) und b)
 - Zuschuss: Erweiterung bis zu 625 €/m²
Modernisierung bis zu 375 €/m²
- e) Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“
- Zuschuss bis zu 200 €/m² zusätzlich
- f) Förderbaustein „Energieeffizienz“
- Zuschuss bis zu 100 €/m² zusätzlich

Die Förderbausteine a), b) und c) können nur gemeinsam in Anspruch genommen werden. Die Darlehen und Zuschüsse werden projektbezogen ermittelt.

Das Programm ist mit den Förderkrediten und Zuschüssen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG) kombinierbar.

Mindestens 15 % der Gesamtkosten müssen als Eigenkapital nachgewiesen werden. Die BayernLabo führt eine Bonitätsprüfung durch.

Die Vergabe von Planungsleistungen ab Leistungsphase 8, von Bauleistungen und der Baubeginn dürfen erst nach der Förderzusage erfolgen.

Wohnungsbindung

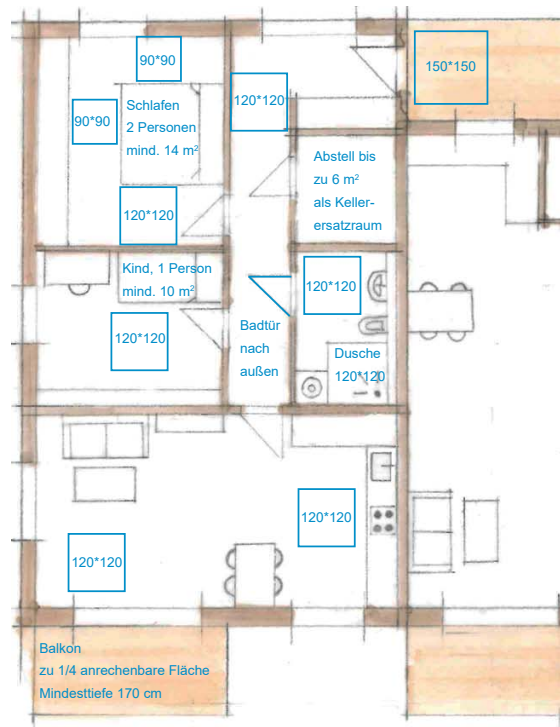
- 25 oder 40 Jahre
- ortsübliche Miete für Vermieter
- Mietzuschuss für berechtigte Mieter
- Vorlage des Wohnberechtigungsscheins vor Unterschrift des Mietvertrags
- ansonsten Mietrecht nach BGB, aber: keine Mieterhöhung in den ersten 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit, anschließend max. 7,5 % innerhalb von 3 Jahren
- Vermieter dürfen sich Mieter selbst suchen (Ausnahme: Kommunen mit Benennungsrecht)

Beispiele für die Einkommensgrenzen:

Stufe 1 - Rentnerpaar - max. 27.600 €*

Stufe 2 - 4-köpfige Familie - max. 64.200 €*

*unverbindliches Jahresbruttoeinkommen



Technische Anforderungen

- Alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen sind nach der DIN 18040-2 barrierefrei zu gestalten.
- Es soll eine Möblierung mit Standardmöbeln möglich sein.
- Flächenberechnung gemäß WoFIV

Die Anzahl der förderfähigen Wohnungen und die entsprechende Mischung werden nach dem örtlichen Bedarf projektbezogen festgelegt. Die Wohnfläche beträgt höchstens:

Personen	Zimmer	Fläche
1	2	50 m ²
2	2	55 m ²
2	3	65 m ²
3/4	3	75 m ²
4	4	90 m ²
5	4/5	105 m ²

Die Mindestgröße einer Wohnung beträgt 35 m². Rollstuhlgerechte Wohnungen gemäß DIN 18040-2 mit R dürfen jeweils bis zu 15 m² größer sein.

Bei besonderen Wohnformen beträgt die Wohnfläche bis zu 50 m² je Person. Insbesondere bei Wohngemeinschaften für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung kann ein angemessen großer Gemeinschaftsraum vorgesehen werden.

Die Mindestgröße für Schlafräume ist 14 m² für zwei Personen und 10 m² für eine Person. Durchgangsräume sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Die Schlafräume dürfen nicht an einem Laubengang liegen und keine Durchgangsräume sein. Es sind ausreichend Abstellflächen einzuplanen.