

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 September 2023



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

www.regierung.niederbayern.bayern.de

Förderkonditionen

a) belegungsabhängiges Darlehen

- Höhe: etwa 1.000 - 1.200 €/m²
- Zins: 2,75 %
(Zinsbindung= Bindungsdauer)
- Tilgung: 1 % und 15 Jahre tilgungsfrei

b) objektabhängiges Darlehen

- Höhe: 1.200 - 1.800 €/m² je nach Bindungsdauer
- Zins: 0,50 % (Zinsbindung = Bindungsdauer)
- Tilgung: 1- 4 % und 3 Jahre tilgungsfrei
- Verwaltungskosten: 3 % einmalig

c) allgemeiner Zuschuss

- Höhe: 600 €/m²

d) Förderbaustein „drauf und dran“

- Zuschuss bis zu 150€/m² zusätzlich für die Erweiterung

e) Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

- Zuschuss bis zu 200 €/m² zusätzlich

f) Förderbaustein „Ortskern“

- Zuschuss bis zu 100 €/m² zusätzlich

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

Mindestens 15 % der Gesamtkosten müssen als Eigenkapital nachgewiesen werden und die BayernLabo führt eine Bonitätsprüfung durch. Die Vergabe von Planungsleistungen ab Leistungsphase 8, von Bauleistungen und der Baubeginn dürfen erst nach der Förderzusage erfolgen.

Das Programm ist mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) kombinierbar.

Wohnungsbindung

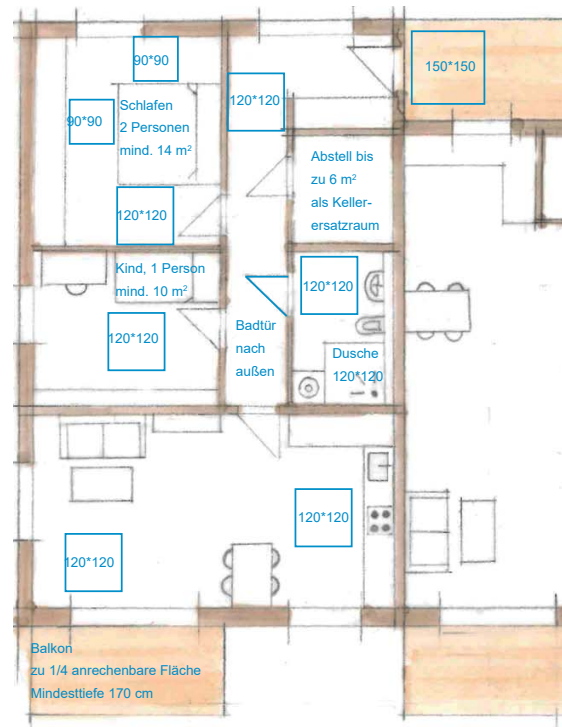
- Bindungsdauer: 25, 40 oder 55 Jahre
- ortsübliche Miete für Vermieter
- Mietzuschuss für berechtigte Mieter
- Vorlage des Wohnberechtigungsscheins vor Unterschrift des Mietvertrags
- ansonsten Mietrecht nach BGB, aber: keine Mieterhöhung in den ersten 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit, anschließend max. 7,5 % innerhalb von 3 Jahren
- Vermieter dürfen sich Mieter selbst suchen (Ausnahme: Kommunen mit Benennungsrecht)

Beispiele für die Einkommensgrenzen:

Stufe 1 - Rentnerpaar - max. 34.400 €*

Stufe 2 - 4-köpfige Familie - max. 80.500 €*

*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 handelsüblichen Möbeln 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 Mindestgrößen für Schlafräume sollen 14 m² für zwei Personen und 10 m² für eine Person betragen. Durchgangsräume sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Schlaf- und Sanitärräume sollen über Flure erschlossen werden. Individualräume sollen nicht an einem Laubengang liegen. Es sind Abstellflächen von min. 1m² innerhalb der Wohnung vorzusehen.