



Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr



Vernetzungstreffen Integrationspolitik - Wohnen und Bauen

Wohnungspakt Bayern

Ministerialrat Gottfried Weiß

Bayerischer Landtag am 17. Juni 2016



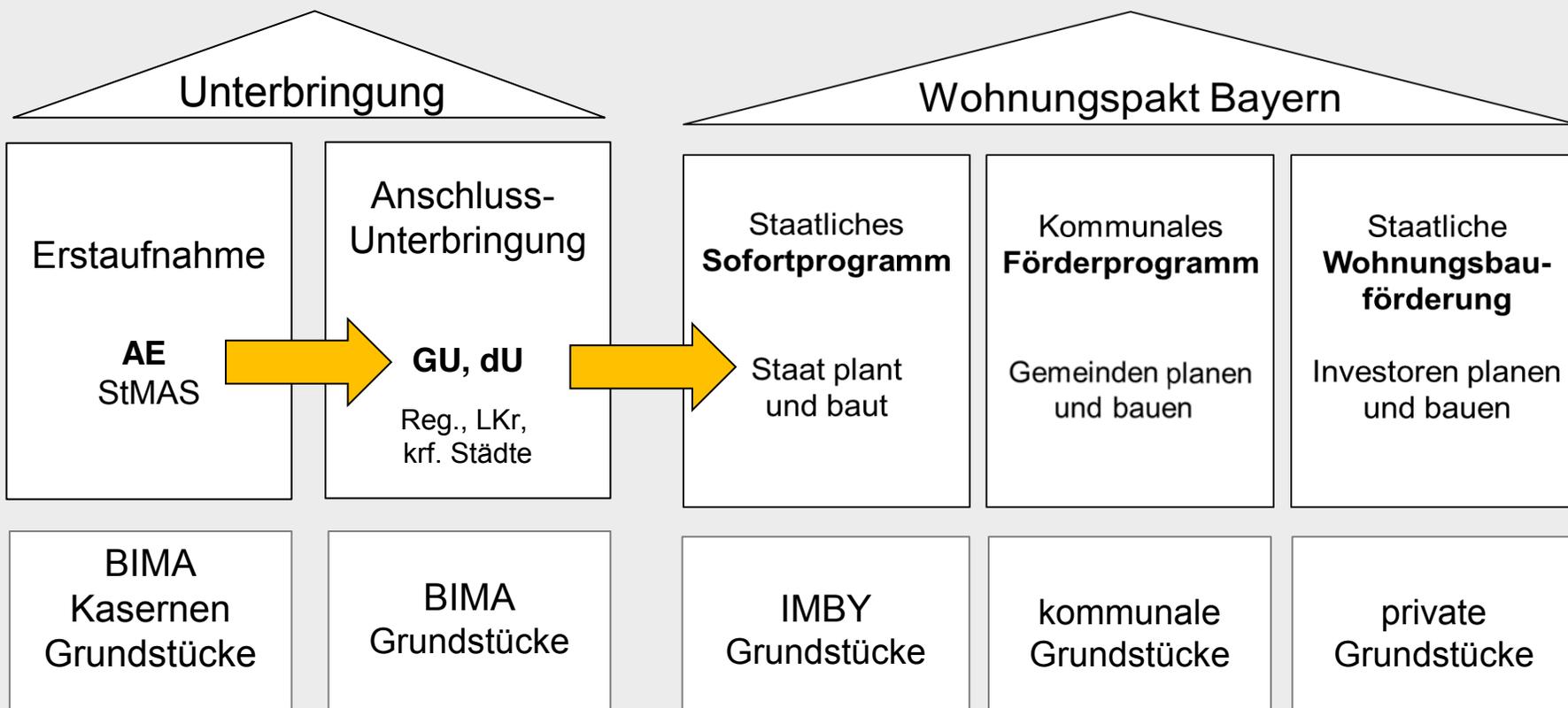
Verfassungsrechtliche Grundlagen

- Art. 106 Abs. 1 BV:
Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.
- Art. 106 Abs. 2 BV:
Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.
- Art. 83 Abs. 1 BV:
In den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden fallen insbesondere (...) Ortsplanung, Wohnungsbau und Wohnungsaufsicht; (...) Erhaltung ortsgeschichtlicher Denkmäler und Bauten.

	Wohnraumförderung	Städtebauförderung
Ziel	Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum	Revitalisierung von Leerständen und Brachflächen
Antragsberechtigt	Bauherren wie z.B. <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsbauunternehmen • Kommunen • Privatpersonen 	Kommunen, die Mittel auch an Private weiterreichen können.
Förderung	Zinsgünstiges Darlehen zzgl. Zuschuss	Zuschuss (für unrentierliche Kosten)
Eigenanteil	Eigenkapital (angem. Verzinsung)	Kommunaler Eigenanteil (Regelsatz 40%, in Ausnahmen 20%)
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Bestätigter Wohnraumbedarf • Wirtschaftlichkeit der Maßnahme • Bewohner halten vorgegebene Einkommensgrenzen ein 	<ul style="list-style-type: none"> • Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) • Fördergebiet in Städtebauförderungsprogramm aufgenommen (z.B. Sanierungsgebiet, soziale Stadt Gebiet, Stadtumbaugebiet)



Gesamtkonzept





Wohnungspakt Bayern

Staatliches
Sofortprogramm

Staat plant
und baut

Kommunales
Förderprogramm

Gemeinden
planen und bauen

Staatliche
**Wohnungsbau-
förderung**

Investoren planen
und bauen

steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

Bauland mobilisieren



Wohnungspakt Bayern

Staatliches
Sofortprogramm

Staat plant
und baut

Kommunales
Förderprogramm

Gemeinden
planen und bauen

Staatliche
**Wohnungsbau-
förderung**

Investoren planen
und bauen

steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

Bauland mobilisieren

Sofortprogramm
für anerkannte Flüchtlinge

Kommunales Förderprogramm
für Alle

Wohnungsbauförderung
für Alle

Ziel

Staat
plant und baut

- kurzfristiger Auszug der Fehlbeleger aus den Gemeinschaftsunterkünften
- befristetes Wohnen mit reduziertem Standard

Gemeinden planen und bauen

- Förderung von Gemeinden, um Wohnungsangebote für örtlichen Bedarf zu schaffen

Investoren
planen und bauen

- Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für alle Sozialwohnungsberechtigte
- Erhöhung der Anreize für Investoren durch Ausweitung der Wohnraumförderung nebst Zuschussanteil, um allgemeinen Wohnungsmarkt zu entlasten
- zusätzlich Vergabevorbehalte für anerkannte Flüchtlinge möglich

Inhalt

- Jahresprogramm
- staatliche Grundstücke
- wichtigste Kriterien
 - schnelle Verfügbarkeit
 - Erschließung
 - Baurecht
- Wohnungen für Familien mit ca. 45 m² (3 – 4 Personen)
- Wohnheimplätze mit ca. 15 m² (1 – 2 Personen)
- Mischung nach Erfordernis

- 4 - Jahresprogramm
- kommunale Grundstücke
- Zweckbindung für ausschließliche Vergabe an anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen
- Gemeinden steuern die soziale Mischung in den Quartieren

- 4 - Jahresprogramm
- private Grundstücke
- ergänzende Zuschussförderung
 - allgemein in der Mietwohnraumförderung
 - Höhe abhängig von den Aufwendungen des Fördernehmers
 - Ermöglicht angemessene Vergütung und angemessene Rendite

	Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge	Kommunales Förderprogramm für Alle	Wohnungsbauförderung für Alle
Volumen	<ul style="list-style-type: none"> Wohnplätze für ca. 3.300 Personen 	<ul style="list-style-type: none"> mindestens 1.500 Mietwohnungen pro Jahr mit durchschnittlich 65 m² Wohnfläche 	<ul style="list-style-type: none"> 2.500 neue Mietwohnungen in 2016 jährliche Steigerung um 500 Wohnungen auf 4.000 Mietwohnungen im Jahr 2019
Mittel	<p>Zusätzliche Landesmittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mittelbedarf Baukosten 2016 70 Mio. € 	<p>Zusätzliche Landesmittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bedarf an Zuschussmitteln 2016 - 2019 150 Mio. € pro Jahr <p>Gesamtmittel 600 Mio. €</p>	<p>Zusätzliche Mittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Erhöhung Bewilligungsrahmen auf 320 Mio. € in 2016 (100 Mio. € BayernLabo) weitere Erhöhung für Zuschussanteil (59,1 Mio. € Bundesmittel jährlich 2016 - 2019) Studentenwohnraumförderung (22,5 Mio. € jährlich 2016 – 2019) Gesamtbetrag Wohnraumförderung 2016: 401,6 Mio. € ab 2017: kontinuierliche jährliche Erhöhung der Wohnraumförderung zur Schaffung von jeweils weiteren 500 Wohnungen <p>Geplante Gesamtfördermittel 2016 – 2019 ca. 1,9 Mrd. €</p>

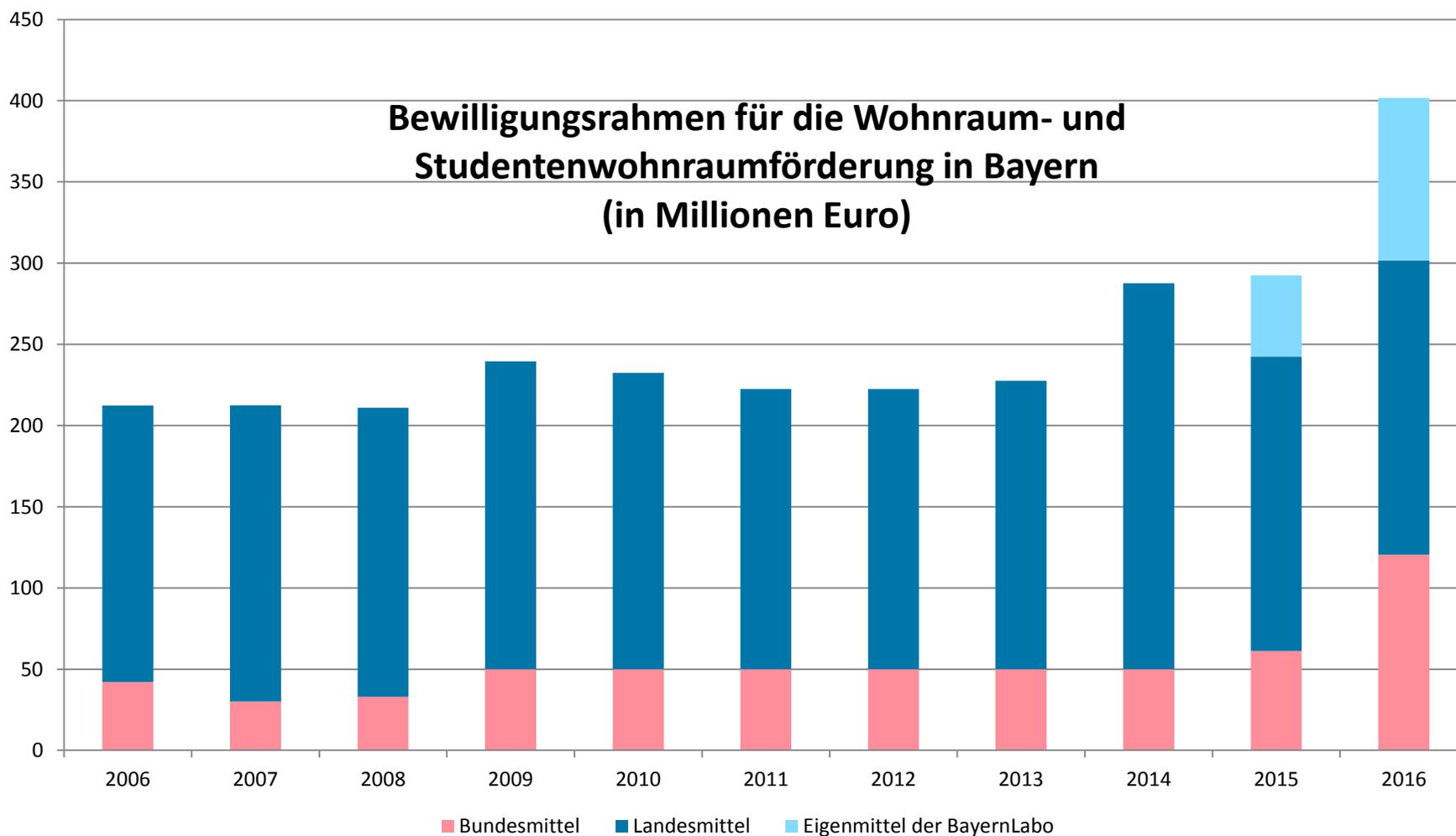
Wohnraumförderung

Förderung von

- Mietwohnungen: Neu- und Umbau
- Mietwohnungen: Modernisierung
- Wohneigentum: Bau und Erwerb
- Anpassung von Wohnraum - für schwer kranke und behinderte Menschen
- Wohnraum für Studierende
- Altenpflegeeinrichtungen (nur Ersatzneubau)
- Einrichtungen für Menschen mit Behinderung

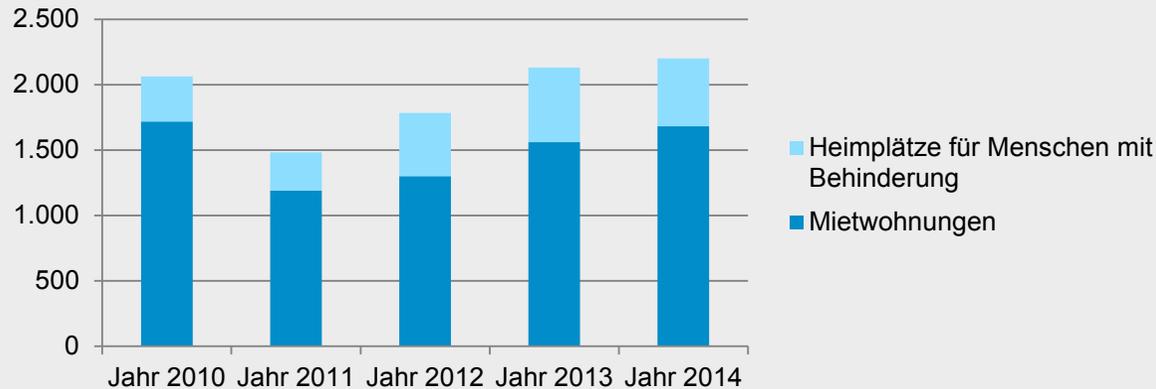
Staatliche Wohnraumförderung

**Bewilligungsrahmen für die Wohnraum- und
Studentenwohnraumförderung in Bayern
(in Millionen Euro)**

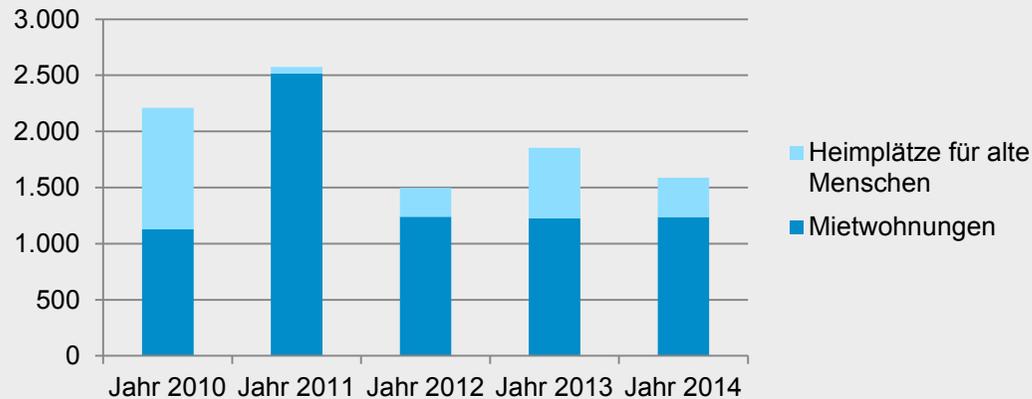


Daten und Fakten

Bay. Wohnungsbauprogramm 2014 - Neubau von 2.200 Mietwohnungen/Heimplätzen

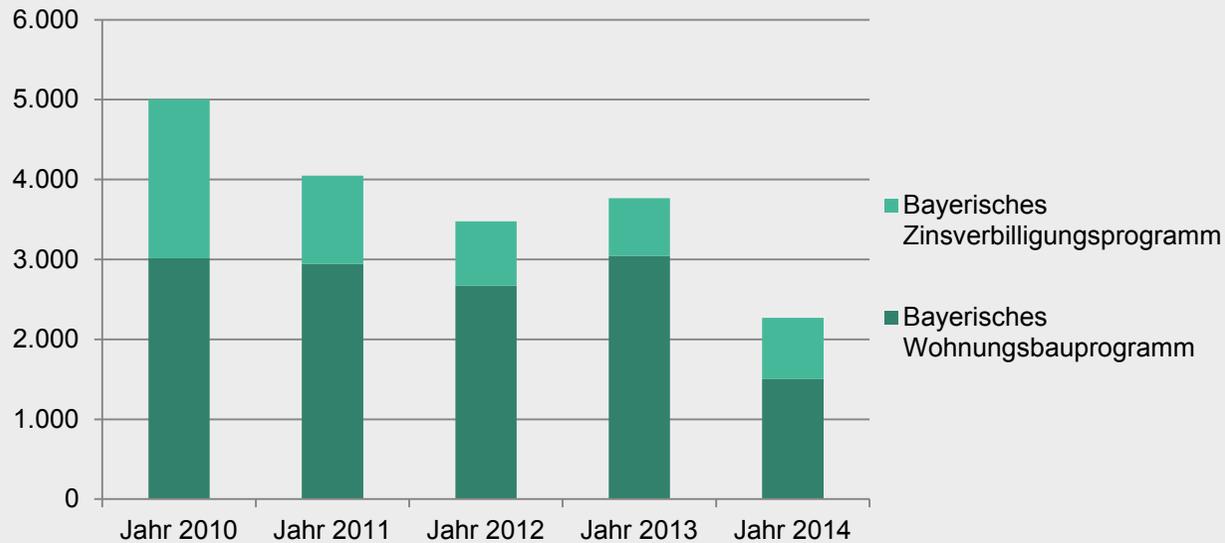


Bay. Modernisierungsprogramm 2014 -Modernisierung von 1.588 Mietwohnungen/Heimpl.



Daten und Fakten

Bay. Wohnungsbauprogramm 2014 – Förderung von 2.268 Eigenwohnungen



Bay. Wohnungsbauprogramm 2014 – Förderung von 1.779 Anpassungsmaßnahmen



Bayerisches Wohnungsbauprogramm



Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Neu- und Umbau von Mietwohnungen

- ▶ Förderung nach Einkommensorientierter Förderung (**EOF**):
 - **Objektabhängiges Darlehen**
0,5 % Zins, 1,0 % Tilgung, 25 Jahre Belegungsbindung
 - **ortsübliche Vergleichsmiete**
 - **Belegungsabhängiges Darlehen**
2,75 % Zins fest für 25 Jahre (+ 3 % aus dem Staatshaushalt) als **Zusatzförderung** zur Absenkung der Miete

- ▶ Förderung nach Aufwendungsorientierter Förderung (**AOF**):
 - Baudarlehen, dessen Höhe sich nach dem rechnerischen **Fehlbetrag** richtet
 - es darf nur die **zumutbare Miete** verlangt werden (analog 1. Förderweg)
 - insbesondere für Regionen mit niedrigem Mietniveau

- ▶ **Neuerungen EOF und AOF** seit Oktober 2015
 - Darlehen ergänzender **Zuschuss** für **alle geförderten Wohnungen**

Neubau, Erst-/Zweiterwerb von Eigenwohnraum



Neubau, Erst-/Zweiterwerb von Eigenwohnraum

Im Bayerisches Wohnungsbauprogramm

- Neubau/Ersterwerb bis zu 30% der förderfähigen Kosten
- Zweiterwerb bis zu 40% der förderfähigen Kosten
- **Zinsgünstiges staatliches Darlehen für 15 Jahre mit 0,5% Zins**
- Tilgung 1,0% zuzüglich ersparter Zinsen (bei Zweiterwerb ggf. 2%)
- **Haushalte mit Kind erhalten 2.500 € Zuschuss je Kind**

Im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo

- bis zu 30% der Gesamtkosten, max. 150.000 €
- **Zinsverbilligung für 10, 15 oder 30 Jahre**
(Stand 24.11.15: z.B. 0,95% bei 10-jähriger Bindung, 1,15% bei 15-jähriger Bindung und 2,15% bei 30-jähriger Bindung)
- Tilgung 1,0% zuzüglich ersparter Zinsen

Anpassungsmaßnahmen

vorher



nachher



Anpassungsmaßnahmen

Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm

- ▶ Für eine Förderung kommen beispielsweise folgende Maßnahmen in Frage:
 - Umbau einer Wohnung (individuelle Anpassung)
 - Einbau behindertengerechter sanitärer Anlagen (z.B. Schaffung bodengleicher Duschplätze)
 - Einbau solcher baulichen Anlagen, die die Folgen einer Behinderung mildern (z.B. ein Aufzug oder eine Rampe für Rollstuhlfahrer)

- ▶ Bauliche Maßnahmen im Bestand von Miet- und Eigenwohnraum
 - **Leistungsfreies Darlehen**
 - bis zu **10.000 €** je Wohnung
 - zins- und tilgungsfrei
 - Bindungsdauer **5 Jahre**

Bayerisches Modernisierungsprogramm



Bayerisches Modernisierungsprogramm

Modernisierung von Mietwohnungen

- ▶ Mit der Förderung wird erreicht:
 - Erhöhung des Gebrauchswerts von Wohnraum
 - Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
 - Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen
 - Energie- und Wassereinsparung
 - Minderung des CO₂-Ausstosses

- ▶ KfW-Programme:
 - Modernisieren Wohnen (nur BayernLabo)**
 - Energieeffizient Sanieren**
 - Altersgerecht Umbauen**
 - Zinssatzverbilligung des jeweiligen Programms der KfW um 1,25%
 - zwei tilgungsfreie Jahre, dann 1,5% Tilgung
 - Zinsbindung 10 oder 20 Jahre
 - Wahlmöglichkeit Teilprogramm Modernisieren Wohnen 10 oder 20 Jahre Zinsbindung

- ▶ Belegungsbindung greift nur bei Mieterwechsel – Einkommensgruppe Art. 11 BayWoFG

Förderung von Wohnraum für Studierende



Förderung von Wohnraum für Studierende

- ▶ Schaffung von Wohnraum für Studierende durch Neubau, Ersterwerb, Erweiterung oder Umbau
 - Leistungsfreies Baudarlehen mit einer Förderhöhe von bis zu **32.000 € je Wohnplatz**
 - **zins- und tilgungsfrei**
 - Vermietung für die Dauer von **25 Jahren** an bedürftige Studenten staatlicher oder staatlich anerkannter Hochschulen
 - Leerraummiete bis zu 200 €



Wer ist zuständig?

Mietwohnraumförderung:

Bezirksregierungen, Städte:
München, Nürnberg, Augsburg

Eigenwohnraumförderung:

Kreisverwaltungsbehörden

Studentenwohnraumförderung:

Oberste Baubehörde



Wohnungspakt Bayern

Staatliches
Sofortprogramm

Staat plant
und baut

Kommunales
Förderprogramm

Gemeinden
planen und bauen

Staatliche
**Wohnungsbau-
förderung**

Investoren planen
und bauen

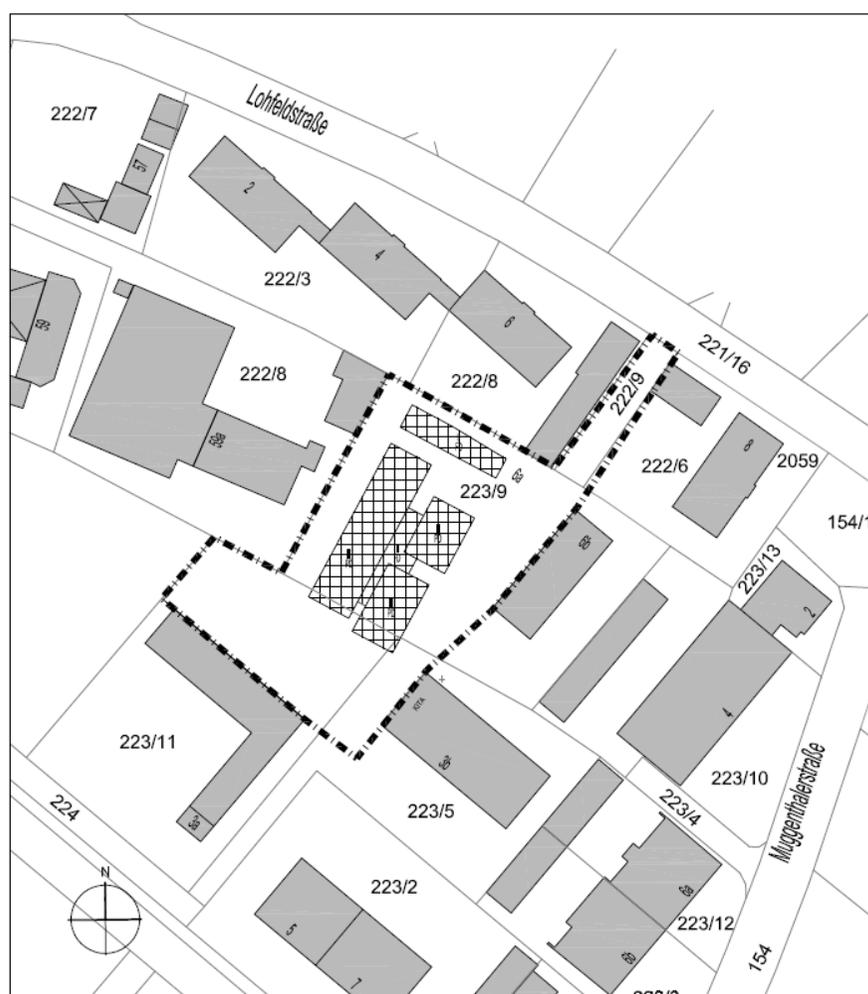
steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

Bauland mobilisieren

	Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge	Kommunales Förderprogramm für Alle	Wohnungsbauförderung für Alle
Ziel	<p>Staat plant und baut</p> <ul style="list-style-type: none"> • kurzfristiger Auszug der Fehlbeleger aus den Gemeinschaftsunterkünften • befristetes Wohnen mit reduziertem Standard 	<p>Gemeinden planen und bauen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förderung von Gemeinden, um Wohnungsangebote für örtlichen Bedarf zu schaffen 	<p>Investoren planen und bauen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für alle Sozialwohnungsberechtigte • Erhöhung der Anreize für Investoren durch Ausweitung der Wohnraumförderung nebst Zuschussanteil, um allgemeinen Wohnungsmarkt zu entlasten • zusätzlich Vergabevorbehalte für anerkannte Flüchtlinge möglich
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> • Jahresprogramm • staatliche Grundstücke • wichtigste Kriterien <ul style="list-style-type: none"> ○ schnelle Verfügbarkeit ○ Erschließung ○ Baurecht • Wohnungen für Familien mit ca. 45 m² (3 – 4 Personen) • Wohnheimplätze mit ca. 15 m² (1 – 2 Personen) • Mischung nach Erfordernis 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 - Jahresprogramm • kommunale Grundstücke • Zweckbindung für ausschließliche Vergabe an anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen • Gemeinden steuern die soziale Mischung in den Quartieren 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 - Jahresprogramm • private Grundstücke • ergänzende Zuschussförderung <ul style="list-style-type: none"> ○ allgemein in der Mietwohnraumförderung ○ Höhe abhängig von den Aufwendungen des Fördernehmers ○ Ermöglicht angemessene Vergütung und angemessene Rendite

	Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge	Kommunales Förderprogramm für Alle	Wohnungsbauförderung für Alle
Volumen	<ul style="list-style-type: none"> Wohnplätze für ca. 3.300 Personen 	<ul style="list-style-type: none"> mindestens 1.500 Mietwohnungen pro Jahr mit durchschnittlich 65 m² Wohnfläche 	<ul style="list-style-type: none"> 2.500 neue Mietwohnungen in 2016 jährliche Steigerung um 500 Wohnungen auf 4.000 Mietwohnungen im Jahr 2019
Mittel	<p>Zusätzliche Landesmittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mittelbedarf Baukosten 2016 70 Mio. € 	<p>Zusätzliche Landesmittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bedarf an Zuschussmitteln 2016 - 2019 150 Mio. € pro Jahr <p>Gesamtmittel 600 Mio. €</p>	<p>Zusätzliche Mittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Erhöhung Bewilligungsrahmen auf 320 Mio. € in 2016 (100 Mio. € BayernLabo) weitere Erhöhung für Zuschussanteil (59,1 Mio. € Bundesmittel jährlich 2016 - 2019) Studentenwohnraumförderung (22,5 Mio. € jährlich 2016 – 2019) Gesamtbetrag Wohnraumförderung 2016: 401,6 Mio. € ab 2017: kontinuierliche jährliche Erhöhung der Wohnraumförderung zur Schaffung von jeweils weiteren 500 Wohnungen <p>Geplante Gesamtfördermittel 2016 – 2019 ca. 1,9 Mrd. €</p>

Kommunales Förderprogramm



Bauvorhaben
Lohfeldstraße in Krailing

Bauherr
Verband Wohnen im Kreis
Starnberg (Zweckverband)

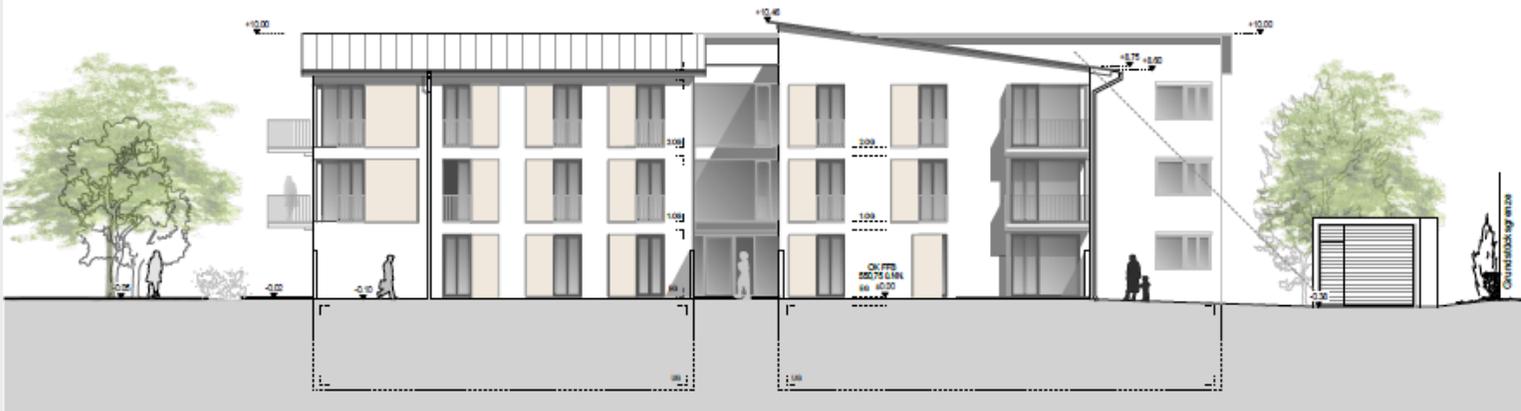
Bewilligung
April 2016

Zuschuss
1.391.400 € für 15 Wohnungen

Kommunales Förderprogramm



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost

Vergleich der Förderung in der 2. und 3. Säule

vereinfachter Vergleich bei einem Neubau ohne Berücksichtigung des zinsgünstigen Darlehens:

Zuschuss Bayerisches Wohnungsbauprogramm:

300 €/m² Wohnfläche

Zuschuss Kommunales Förderprogramm:

30% der Gesamtkosten (KG 100-700)

entspricht ca. 1000 €/m² Wohnfläche bei Gesamtkosten von 3.200 €/m² Wohnfläche (Durchschnittswert 2014 gemäß BayernLabo)



Wohnungspakt Bayern

Staatliches
Sofortprogramm

Staat plant
und baut

Kommunales
Förderprogramm

Gemeinden
planen und bauen

Staatliche
**Wohnungsbau-
förderung**

Investoren planen
und bauen

steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

Bauland mobilisieren

	Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge	Kommunales Förderprogramm für Alle	Wohnungsbauförderung für Alle
Ziel	<p>Staat plant und baut</p> <ul style="list-style-type: none"> • kurzfristiger Auszug der Fehlbeleger aus den Gemeinschaftsunterkünften • befristetes Wohnen mit reduziertem Standard 	<p>Gemeinden planen und bauen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förderung von Gemeinden, um Wohnungsangebote für örtlichen Bedarf zu schaffen 	<p>Investoren planen und bauen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für alle Sozialwohnungsberechtigte • Erhöhung der Anreize für Investoren durch Ausweitung der Wohnraumförderung nebst Zuschussanteil, um allgemeinen Wohnungsmarkt zu entlasten • zusätzlich Vergabevorbehalte für anerkannte Flüchtlinge möglich
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> • Jahresprogramm • staatliche Grundstücke • wichtigste Kriterien <ul style="list-style-type: none"> ○ schnelle Verfügbarkeit ○ Erschließung ○ Baurecht • Wohnungen für Familien mit ca. 45 m² (3 – 4 Personen) • Wohnheimplätze mit ca. 15 m² (1 – 2 Personen) • Mischung nach Erfordernis 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 - Jahresprogramm • kommunale Grundstücke • Zweckbindung für ausschließliche Vergabe an anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen • Gemeinden steuern die soziale Mischung in den Quartieren 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 - Jahresprogramm • private Grundstücke • ergänzende Zuschussförderung <ul style="list-style-type: none"> ○ allgemein in der Mietwohnraumförderung ○ Höhe abhängig von den Aufwendungen des Fördernehmers ○ Ermöglicht angemessene Vergütung und angemessene Rendite

	Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge	Kommunales Förderprogramm für Alle	Wohnungsbauförderung für Alle
Volumen	<ul style="list-style-type: none"> Wohnplätze für ca. 3.300 Personen 	<ul style="list-style-type: none"> mindestens 1.500 Mietwohnungen pro Jahr mit durchschnittlich 65 m² Wohnfläche 	<ul style="list-style-type: none"> 2.500 neue Mietwohnungen in 2016 jährliche Steigerung um 500 Wohnungen auf 4.000 Mietwohnungen im Jahr 2019
Mittel	<p>Zusätzliche Landesmittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mittelbedarf Baukosten 2016 70 Mio. € 	<p>Zusätzliche Landesmittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bedarf an Zuschussmitteln 2016 - 2019 150 Mio. € pro Jahr <p>Gesamtmittel 600 Mio. €</p>	<p>Zusätzliche Mittel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Erhöhung Bewilligungsrahmen auf 320 Mio. € in 2016 (100 Mio. € BayernLabo) weitere Erhöhung für Zuschussanteil (59,1 Mio. € Bundesmittel jährlich 2016 - 2019) Studentenwohnraumförderung (22,5 Mio. € jährlich 2016 – 2019) Gesamtbetrag Wohnraumförderung 2016: 401,6 Mio. € ab 2017: kontinuierliche jährliche Erhöhung der Wohnraumförderung zur Schaffung von jeweils weiteren 500 Wohnungen <p>Geplante Gesamtfördermittel 2016 – 2019 ca. 1,9 Mrd. €</p>

Broschüre „Einfach Wohnen“

Kosten- und flächensparende
Projektbeispiele in Neubau und
Bestand





Wohnungspakt Bayern

Ministerialrat Gottfried Weiß
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern, für Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München