

# Wohnraumförderung 2024

Joachim Osterauer

AdW Tagung Oberbayern in Kempten am 06.03.2024

#HEIMATFÖRDERER

 Bayern Labo

# Agenda

- › Einkommensorientierte Förderung - EOF
- › Aufwendungsorientierte Förderung - AOF
- › Drauf & Dran
- › Bayerisches Modernisierungsprogramm
- › Anschlusskonditionen bei bestehenden Förderdarlehen
- › Zinsentwicklung

# Einkommensorientierte Förderung

## Allgemeine Infos

- Bau oder Umbau und Ersterwerb von bedarfsgerechten und bezahlbaren Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- Sozialbindungen über 25,40 oder 55 Jahre
- Eigenkapital mindestens 15 % (Guthaben oder bezahltes Grundstück)
- Monatlicher Zuschuss für Mieter(innen) abhängig vom Haushaltseinkommen (Zusatzförderung)

## Objektabhängiges Darlehen

- Zinssatz weiterhin bei 0,50 % (bei 25, 40 oder 55 Jahre Bindung) // Tilgung mindestens 1 %
- Kostenobergrenze bei 3.100 EUR 2024 (Kostengruppe 300 & 400) (3.000 EUR in 2023)
- Darlehenshöhe gestaffelt
  - bei 25 Jahren Bindung bis zu 40 % der Kostengrenze = 1.240 EUR/qm
  - bei 40 Jahren Bindung bis zu 50 % der Kostengrenze = 1.550 EUR/qm
  - bei 55 Jahren Bindung bis zu 60 % der Kostengrenze = 1.860 EUR/qm

## Belegungsabhängiges Darlehen

- Zinssatz für Bewilligungen Programmjahr 2024 bei 2,75 % (bei 25, 40 oder 55 Jahre Bindung)
- 15 Jahre tilgungsfrei // dann 1 % Tilgung
- Darlehenshöhe in etwa 1.500 EUR/qm

## Zuschüsse

- Allgemeiner Zuschuss 600 EUR/qm
- Nachhaltigkeitszuschuss bis zu 200 EUR/qm
- Ortskernzuschuss bis zu 100 EUR/qm

# Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

## Allgemeine Infos

- Bau oder Umbau oder Ersterwerb von bedarfsgerechten und bezahlbaren Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- Sozialbindungen über 25,40 oder 55 Jahre
- Eigenkapital mindestens 15 % (Guthaben oder bezahltes Grundstück)
- Zumutbare Miete (kein Mietzuschuss!)

## Darlehen

- Zinssatz weiterhin bei 0,5 % (bei 25, 40 oder 55 Jahre Bindung) // Tilgung mindestens 1 %
  - Gefördert wird im Rahmen eine Fehlbedarfsfinanzierung  
bisherige Richtwerte in den WfB`s
- |                          |
|--------------------------|
| 1.500 EUR/qm (Neubau)    |
| 1.000 EUR/qm (Aus&Umbau) |

## Darlehensnachlässe

- Darlehensnachlass für jedes volle Kalenderjahr der bestimmungsgemäßen Verwendung des gesamten geförderten Wohnraums von 0,50 %
  - = 12,5 % bei 25-jähriger Bindung
  - = 20,0 % bei 40-jähriger Bindung
  - = 27,5 % bei 55-jähriger Bindung

## Zuschüsse

- Allgemeiner Zuschuss 600 EUR/qm
- Nachhaltigkeitszuschuss bis zu 200 EUR/qm
- Ortskernzuschuss bis zu 100 EUR/qm

# Förderbaustein zur EOF / AOF

## „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“

### Allgemeine Infos

- Gefördert wird die Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden mit Modernisierung der bestehenden Wohnungen
- Gebäudeerweiterung um mindestens 20 % der Wohnfläche oder der Wohnungsanzahl
- Regelungen gemäß Ziffer 26 ff. der Wohnraumförderbestimmungen (WfB)

### Darlehen

- Siehe EOF / AOF

### Zuschüsse

- Siehe EOF/ AOF
- Ergänzender Zuschuss für Erweiterungsflächen 150 EUR/qm

# Bayerisches Modernisierungsprogramm

## Allgemeine Infos

- Gefördert wird die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Gebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen sowie von Pflegeplätzen
- Belegungsbindung in Anhängigkeit von der Konditionsbindung
- Gebäudealter mindestens 15 Jahre (bei Maßnahmen nach BEG WG oder BEG EM mindestens 5 Jahre)
- Zinsverbilligung durch Freistaat Bayern
- Antragsstellung über die Bewilligungsstellen
- Infos unter [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de) bzw. [www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de) > wohnen

## Darlehen und Zuschüsse

- Zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen bis zu 100 % der förderfähigen Kosten
- zwei Jahre tilgungsfrei, dann mindestens 1,50 % zzgl. ersparter Zinsen
- Zuschüsse aus BEG WG oder BEG EM als einmalige Sondertilgung möglich
- Basis Zuschuss bis zu 300 EUR/qm
- Nachhaltigkeitszuschuss bis zu 200 EUR/qm
- Zuschüsse jedoch maximal 25 % der Gesamthöhe der Förderung

## Aktuelle Konditionen

- Zinsen aktuell per 08.12.2023 siehe auch [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)
- 10 Jahre nom. 1,75 % / eff. 1,78 %
- 15 Jahre nom. 1,90 % / eff. 1,93 %
- 20 Jahre nom. 2,05 % / eff. 2,08 %

# Anschlusskonditionen bei bestehenden Förderdarlehen

## EOF / AOF Förderungen

- Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen gemäß Ziffer 36 WFB
- Sofern die bestehende Förderung innerhalb von 5 Jahren ausläuft, kann diese auf Antrag für weitere 15 Jahre verlängert werden (anschließend an die bisherige Bindung)
- Die Konditionen für das objektabhängige Darlehen bleiben gleich
- Der Zinssatz für das belegungsabhängige Darlehen wird an den für die Neubewilligung geltenden Zinssatz angepasst (derzeit 2,75 %)
- Anträge sind bei der Bewilligungsstelle zu stellen

## Modernisierungsdarlehen / Kapitalmarktdarlehen

- Bei der ersten Konditionsanpassung im BayMod ist die Subvention auf den Zins + Verlängerung des Belegungsrechts für einen Zeitraum von 10 Jahren angedacht. Derzeit noch in der Prüfung!!!
- Alle weiteren Konditionsanpassungen in Form eines (nicht subventionierten) Angebots sind i d R. mit Festsetzung der Konditionen. Alternative Konditionen insbesondere in Bezug auf Konditionsbindungsende/Laufzeit/Zins/Tilgung sind auf Anfrage möglich.
- Bei allen übrigen Kapitalmarktdarlehen bei denen Zinsbindungen auslaufen, erhalten Sie von uns automatisch ein Angebot bzw. eine Zinsfestsetzung über Anschlußkonditionen
- Auf Anfrage können wir Ihnen im Einzelfall auch Forwardkonditionen gerne anbieten

## Ansprechpartner für Anschlusskonditionen

- Email Postkorb = 9141@bayernlabo.de
- Frau Claudia Holzmüller Tel. 089/2171 28066
- Frau Susanne Laskus Tel. 089/2171 28184

# Indizes

Kreditzinsen März 2024 (Quelle Interhyp AG)

Zeitraum im Rückblick

Jahre  
**5 Jahre** ▼

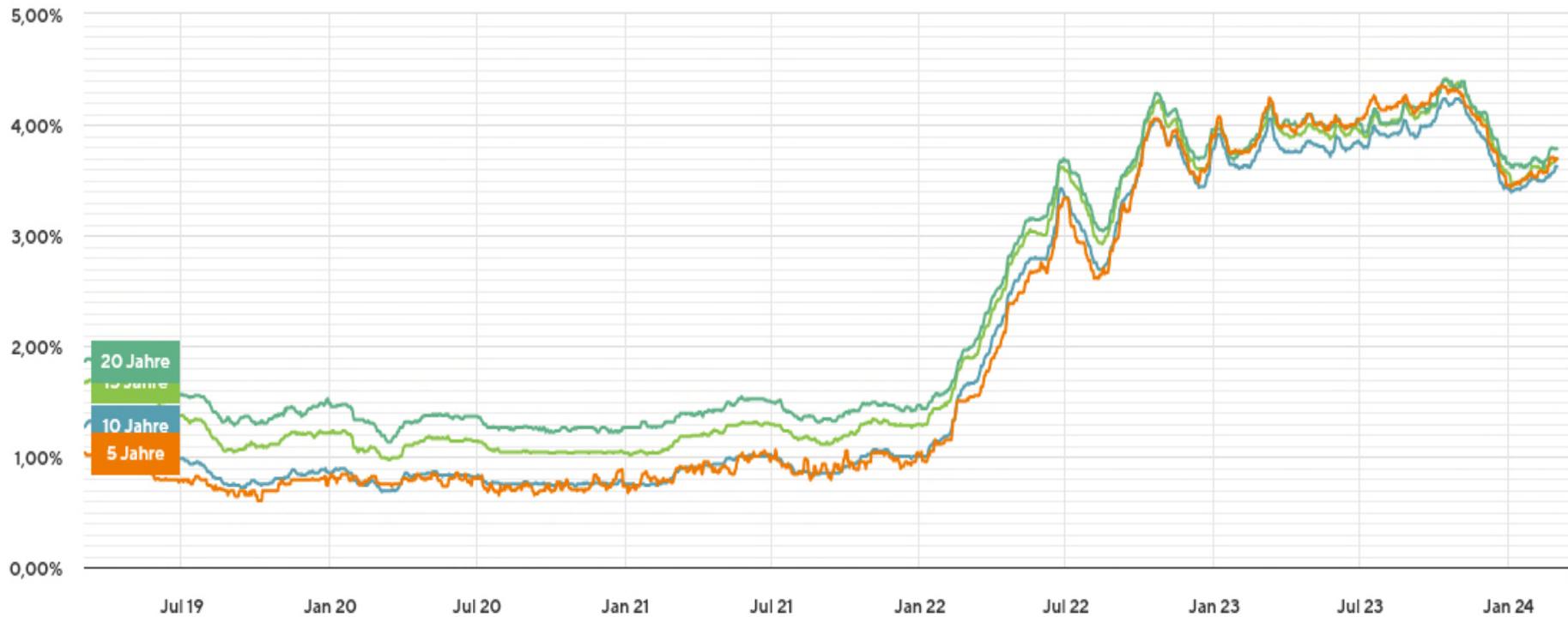
Sollzinsbindung ?

5 Jahre

10 Jahre

15 Jahre

20 Jahre



# Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit

Abteilung 9140 Mietwohnraum

Ansprechpartner

Rainer Wimmer, Abteilungsleiter

Telefon: +49 89 2171-28088

E-Mail: [rainer.wimmer@bayernlabo.de](mailto:rainer.wimmer@bayernlabo.de)

Team 9142 Mietwohnraum - Neugeschäft

Ansprechpartner

Joachim Osterauer, Teamleiter

Telefon: +49 89 2171-28126

E-Mail: [joachim.osterauer@bayernlabo.de](mailto:joachim.osterauer@bayernlabo.de)