



# Bayerisches Modernisierungsprogramm

Ruth-Maria Schittich

Sachgebiet Wohnungswesen

Regierung von Oberbayern



## Ziel der Förderung

Die Wohnungen sollen nach der Modernisierung heute allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen.

- Erhöhung des Gebrauchswerts von Wohnraum
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen
- Energie- und Wassereinsparung
- **CO<sub>2</sub>-Minderung infolge einer Modernisierung**
- Erhaltung und Wiederherstellung der städtebaulichen Funktion älterer Wohnviertel
- **Sicherstellung einer sozialverträglichen Miete nach der Modernisierung**
- **Bestimmung des berechtigten Personenkreises durch ein allgemeines Belegungsrecht**



## Was wird gefördert

### Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und Pflegeplätze in stationären Pflegeeinrichtungen

- Gebäude mit mindestens drei Mietwohnungen oder acht Pflegeplätze
- Es darf kein Wohneigentum begründet sein
- Das Gebäude muss mindestens 15 Jahre alt sein
- Preisgebundene und auch freifinanzierte Mietwohngebäude

## Wer wird gefördert

- Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden und stationären Pflegeeinrichtungen



## Wie wird gefördert

### Darlehen – zwei kombinierbare Teilprogramme

- KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“  
Alle Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Bayern Labo „Modernisieren Wohnen“  
Alle sonstigen Maßnahmen, einschließlich Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen

### Ergänzender Zuschuss

- bis zu 100 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche
- maximal 20 % der Gesamthöhe der Förderung



## „Energieeffizient Sanieren“

- KfW-Darlehen durch Bayern Labo zinsvergünstigt ausgereicht
- 30-jährige Laufzeit und 10-jährige Zinsbindung, 1,50% Tilgung
- 0,00 % Zins (Stand Mai 2019)
- Aktueller Zinssatz abhängig von der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt  
[www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)
- Tilgungszuschuss durch KfW

Es müssen alle technischen Mindestanforderungen der KfW eingehalten werden



## „Modernisieren Wohnen“

- 0,75 % / 1,75 % Zins (Stand Mai 2019)  
30-jährige Laufzeit und 10-/20-jährige Zinsbindung, 1,50% Tilgung
- Aktueller Zinssatz abhängig von der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt  
[www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)

### Förderfähige Maßnahmen

- Instandsetzung und Modernisierung
- Barrierereduzierung (altersgerechte Wohnanpassung)
- Maßnahmen an Sanitärräumen
- Optimierung des Grundrisses, Anbau von Balkonen
- Verbesserung der Wege zum Gebäude
- Verbesserung der Eingangssituation und vertikalen Erschließung
- Verbesserung der Außenanlagen
- ...



## Sonstige Förderkonditionen

- Auszahlungskurs 100 %
- Förderobergrenze: 75 % vergleichbarer Neubaukosten  
2019: 2.100 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche Kostengruppe 300 und 400
- Förderuntergrenze: 5.000 € je Wohneinheit bzw. Pflegeplatz

### Belegungsbindung

- 10 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen bei 10-jähriger Zinsbindung  
20 Jahre bei 20-jähriger Zinsbindung
- Neuvermietung - bestehende Mietverhältnisse sind nicht betroffen
- Einkommensgrenze nach Art. 11 Abs. 1 BayWoFG
- Wohnberechtigungsschein



# Einkommengrenzen

Haushaltsgröße	Einkommengrenze des Art. 11 Abs.1 BayWoFG*)	Die Einkommengrenze entspricht in der Regel einem Jahresbruttoeinkommen von etwa *)
Ein-Personen-Haushalt	22.600 €	32.300 €
Zwei-Personen-Haushalt	34.500 €	49.300 €
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person (auch Kinder)	8.500 €	12.100€
Zuzüglich für jedes haushaltsangehörige Kind	2.500 €	3.600€

\*) Das Einkommen wird nach den Vorschriften der Art. 5 bis 7 BayWoFG berechnet. Dabei können je nach den persönlichen Verhältnissen der Mieter bestimmte Beträge abgesetzt werden. Es kann daher nicht allgemein verbindlich gesagt werden, bis zu welchem Jahresbruttoeinkommen die Einkommengrenze eingehalten wird.

Ein 4-Personenhaushalt (Eltern + 2 Kinder) kann über ein Bruttojahreseinkommen von bis zu rund 80.700 € verfügen.





# Antragstellung

- Antragstellung für Darlehen und Zuschuss vor Auftragserteilung der Bauleistungen
- Antragsformulare und weitere Informationen:  
Bewilligungsstellen oder [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)

## Antrags- und Bewilligungsstellen für Oberbayern

- Stadtgebiet München  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
80331 München  
<http://www.muenchen.de/planplan.ha3-1@muenchen.de>
- Oberbayern (ohne München)  
Regierung von Oberbayern  
Sachgebiet Wohnungswesen  
80534 München  
<http://www.regierung-oberbayern.bayern.de/wohnungswesen@reg-ob.bayern.de>



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit