

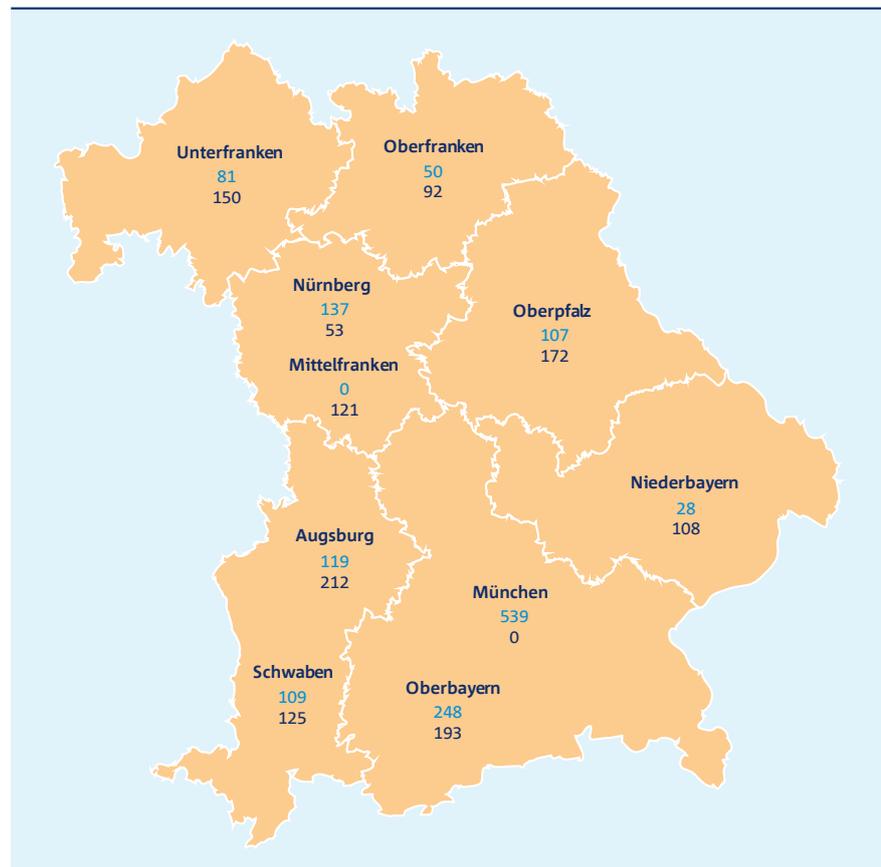
**Förderung von
Mietwohnraum in
Mehrfamilienhäusern**

Auszug aus dem Förderbericht 2013

Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Die Finanzierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern wurde 2013 wie in den Vorjahren im Bayerischen Wohnungsbauprogramm unterstützt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bayerischen Modernisierungsprogramms zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen vergeben. Insgesamt wurden 2.644 Mietwohnungen gefördert, die sich wie folgt auf die einzelnen Regionen aufteilen:

Im Jahr 2013 geförderte Mietwohnungen



- Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- Bayerisches Modernisierungsprogramm

	2013		2012	
	Wohnungen	Mio. EUR	Wohnungen	Mio. EUR
Bayerisches Wohnungsbauprogramm				
Neubau	1.296	128,2	1.197	116,9
Gebäude- und Wohnraumänderung	0	0,6	0	0,5
Pilotprojekt Fehlbedarfsfinanzierung MW				
Neubau	96	11,2	–	–
Gebäude- und Wohnraumänderung	26	2,2	–	–
Bayerisches Modernisierungsprogramm	1.226	71,5	1.240	56,2
	2.644	213,7	2.437	173,6

Bayerisches Wohnungsbauprogramm (Einkommensorientierte Förderung)

Die Förderung von Mietwohnungen besteht aus einer Grundförderung und einer Zusatzförderung.

Mit der Grundförderung durch Darlehen werden Belegungsrechte an Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern begründet, wobei sich die Miete am unteren Rand der örtlichen Erstvermietungsmiete orientieren sollte.

Mit der Zusatzförderung durch Zuschüsse, die die Landratsämter bzw. kreisfreien Städte bewilligen und auszahlen, wird der Mieter von seinen Wohnkosten bis zu der für ihn zumutbaren Miete entlastet.

Die Grundförderung besteht aus einem objektabhängigen und einem belegungsabhängigen Darlehen.

Das objektabhängige Darlehen wurde im Berichtsjahr mit einem Zinssatz von 0,5 % vergeben und betrug bei einer 25-jährigen Belegungsbindung bis zu 820 EUR je m² geförderter Wohnfläche.

Diese Darlehensbeträge erhöhten sich bei besonders förderungswürdigen Wohnungen (z. B. für Rollstuhlfahrer) um bis zu 35 %.

Im Vergleich zu 2012 entstanden über 8 % mehr neue und bezahlbare Mietwohnungen in Bayern durch das Bayerische Wohnungsbauprogramm.

Das belegungsabhängige Darlehen ist mit 2,75% zu verzinsen und trägt dazu bei, dass die laufenden Zinseinnahmen die Zuschussbeträge decken, die für die Zusatzförderung an die Mieter aufzubringen sind. Die Darlehenshöhe hängt damit auch von der zwischen dem Vermieter und der Bewilligungsstelle vereinbarten Belegungsstruktur des geförderten Objekts ab.

Das Förderergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2013	2012
objektabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	70	65,3
belegungsabhängige Darlehen (in Mio. EUR)	58,8	52
Darlehen insgesamt (in Mio. EUR)	128,8	117,3
geförderte Wohnungen (Anzahl)	1.296	1.197



Förderung von Mietwohnraum: Modernisierung und Umbau der Wohnsiedlung Auerbergstraße in Hausham.

Förderung von Pilotprojekten

Alternativ zur einkommensorientierten Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm wird im Auftrag der Obersten Baubehörde in der Mietwohnraumförderung eine neue Methodik erprobt.

Als zusätzliches Förderprogramm im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung stellte der Freistaat Bayern Mittel für bis zu 14 Pilotprojekte im Mietwohnungsbau zur Verfügung.

Die Förderhöhe knüpft dabei nicht mehr unmittelbar an die Kosten, sondern an das wirtschaftliche Ergebnis der Aufwands- und Ertragsberechnung an. Damit soll die Förderung insbesondere auch im ländlichen Raum eine auskömmliche Finanzierung bieten. Das Förderdarlehen ist mit 0,5% zu verzinsen.

Mit dem zusätzlichen Förderprogramm konnten bis zu 14 Pilotprojekte im Mietwohnungsbau gefördert werden.

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Zur Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen und Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen gewährt die BayernLabo aus eigenen Mitteln und mit Unterstützung der KfW refinanzierte Darlehen von bis zu 100% der förderfähigen Kosten. Diese wurden teilweise von der BayernLabo im Zins weiter verbilligt.

Ziele der Förderung sind vor allem:

- Erhöhung des Gebrauchswerts von Wohnraum
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen
- Energie- und Wassereinsparung
- CO₂-Minderung infolge einer Modernisierung
- Sicherstellung einer sozialverträglichen Miete

Entsprechend der Förderrichtlinien wird die Förderung von Mietwohnungen mit einer zehnjährigen Belegungsbindung für den Fall der Neuvermietung verknüpft. Danach besteht ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes nicht übersteigt. Bestehende Mietverhältnisse genießen Bestandsschutz.



Förderung von Mietwohnraum:
Modernisierung von Wohnungen in
der Augsburgs Straße in Regensburg.

Bei der Förderung von Pflegeplätzen müssen die Darlehensempfänger EU-beihilferechtliche Vorgaben erfüllen. Eine Belegungsbindung ist hier nicht vorgesehen.

Die BayernLabo verbilligte im Jahr 2013 die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW zur energetischen Ertüchtigung in den ersten zehn Jahren auf bis zu 0,25%. Unter bestimmten Voraussetzungen kann darüber hinaus bei Förderung energieeffizienter baulicher Maßnahmen ein Tilgungszuschuss gewährt werden. Nach zehn Jahren wird der Zins an das Kapitalmarktzinsniveau angepasst. Die Tilgung beträgt nach zwei Freijahren jährlich 1,5% zuzüglich ersparter Zinsen.

Des Weiteren fördert die BayernLabo mit eigenen Mitteln die Modernisierung zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse; der Zinssatz liegt derzeit bei 1,25% (Stand 08. Januar 2014).

Das Förderergebnis im Bayerischen Modernisierungsprogramm stellt sich wie folgt dar:

	2013		2012	
	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen	Darlehensvolumen in Mio. EUR	Anzahl Wohnungen
Bayerisches Modernisierungsprogramm	71,5	1.226	56,2	1.240

Zusätzlich wurden im Bayerischen Modernisierungsprogramm 627 (258) Pflegeplätze in stationären Altenpflegeeinrichtungen mit 17,9 (10,7) Mio. EUR gefördert.



Wohnanlage in der Brunostraße, Würzburg; Architekten: Stefan Forster Architekten, Frankfurt



Allgemeines zur BayernLabo

Die BayernLabo ist das organisatorisch und wirtschaftlich selbständige, rechtlich unselbständige Förderinstitut der BayernLB. Als Organ staatlicher Wohnungspolitik bündelt sie die bankspezifischen Aufgaben der Wohnraum- und Städtebauförderung in Bayern und unterstützt im Rahmen ihres Staats- und Kommunalkreditgeschäfts die bayerischen Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtlichen Zweckverbände bei der Finanzierung ihrer Aufgaben und Vorhaben.



Bayerische Landesbodenkreditanstalt
Das Förderinstitut der BayernLB
Brienner Straße 22
80333 München
www.bayernlabo.de