



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



Wohnen im Alter- Fördermöglichkeiten nach dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm

Regierungsrat Christoph Wiedemann
Bauoberrätin Dr. Dagmar Bayer

November 2016

www.innenministerium.bayern.de



Ziele der Wohnraumförderung

Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz - Art. 2 BayWoFG

► Mietwohnraumförderungen

- Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, insbesondere Familien, Menschen mit Behinderung, **ältere Menschen**, Studenten

► Eigenwohnraumförderung

- Bildung von Wohneigentum durch Haushalte, die ohne Unterstützung dazu nicht in der Lage sind.

► Modernisierungsförderung

- sozialverträgliche Anpassung des Wohnraumbestandes an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sowie Erhaltung /Wiederherstellung der städtebaulichen Funktion älterer Wohnviertel



Gegenstände der Wohnraumförderung

- ▶ Eigenwohnraum
- ▶ **Mietwohnraum** in Mehrfamilienhäusern
- ▶ Anpassungsmaßnahmen von Miet- und Eigenwohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen
- ▶ Modernisierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern und von Pflegeplätzen in stationären Altenpflegeeinrichtungen
- ▶ Ersatzneubauten von stationären **Altenpflegeeinrichtungen**
- ▶ Einrichtungen für **Menschen mit Behinderung**
- ▶ Wohnraum für **Studierende**

- ▶ **nur investive Kosten**



Grundlagen der Wohnraumförderung

► Gesetzliche Grundlagen

→ **Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG)**

- Ziele
- Einkommensermittlung
- Definitionen (z. B. Mietwohnraum, Eigenwohnraum)
- Einkommensgrenzen
- Haushalt (Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft)
- Empfänger der Förderung
- Bindungen (Mietpreis- und Belegungsbindungen)

► Ausgestaltung der Förderung

→ **Förderbekanntmachungen**

(z. B. Wohnraumförderungsbestimmungen – **WFB**)



Wohnraumförderung

► Wohnen im Alter

→ **Bayerisches Wohnungsbauprogramm**

- Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (Nr. 9 - 25 WFB)
 - besondere Wohnformen (Nr. 23 WFB)
- Anpassungsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung (Nr. 40 - 47 WFB)

→ **Bayerisches Modernisierungsprogramm (BayModR)**

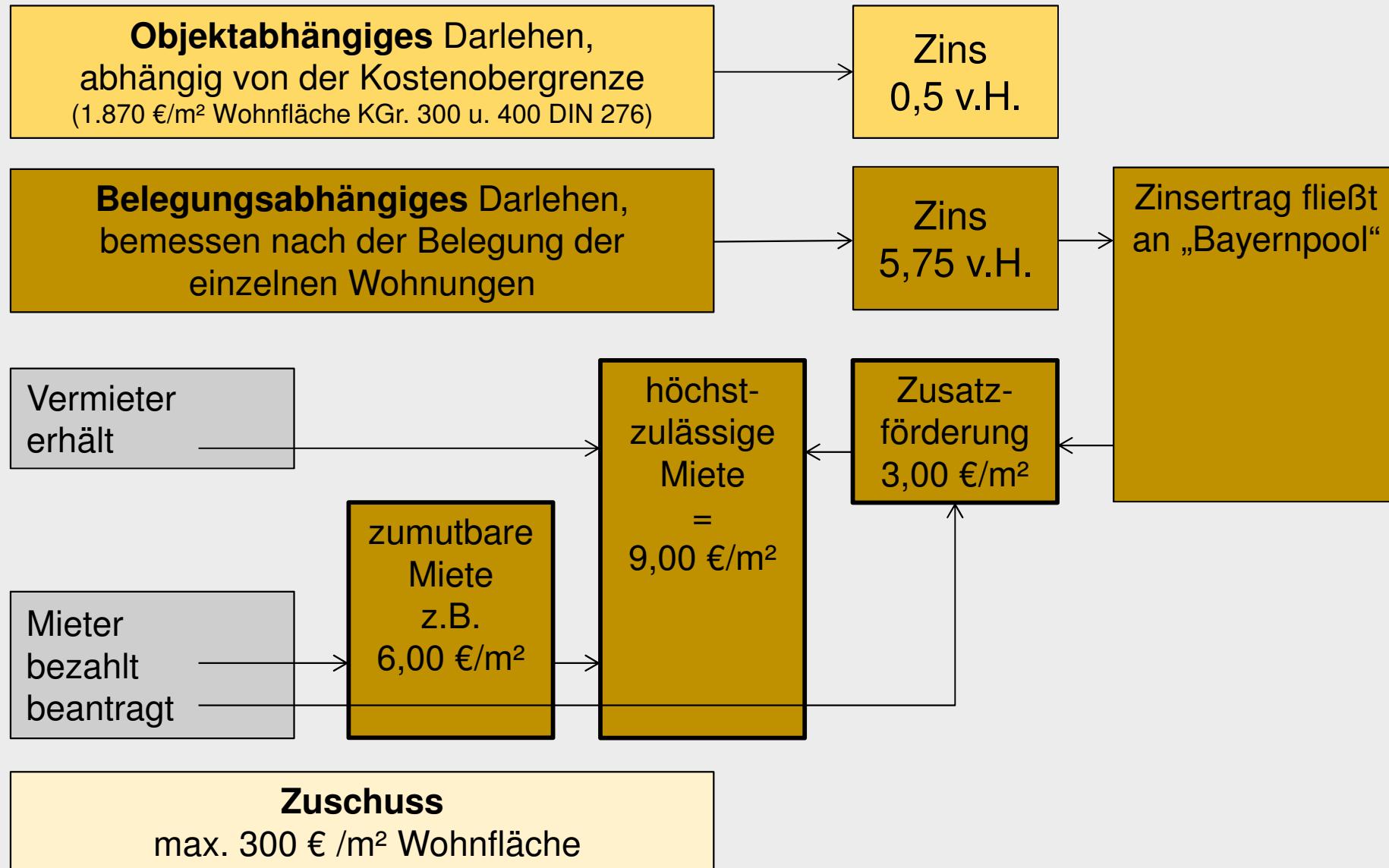


Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Neu- und Umbau von Mietwohnungen

- ▶ **Förderung nach Einkommensorientierter Förderung (EOF):**
 - **Objektabhängiges Darlehen**
0,5 % Zins, 1,0 % Tilgung, 25 Jahre Belegungsbindung
 - **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, Höhe richtet sich nach dem rechnerischen **Fehlbetrag**
 - es darf nur die **zumutbare Miete** verlangt werden
 - insbesondere für Regionen mit niedrigem Mietniveau
- ▶ **ergänzender Zuschuss für alle geförderten Wohnungen (EOF + AOF)**
 - seit Oktober 2015
 - bis zu 300 € / m² Wohnfläche

Einkommensorientierte Förderung (EOF)





Einkommensorientierte Förderung (EOF)

► Belegungsbindung

- 25 Jahre Vermietung an wohnberechtigte Mieterhaushalte (Wohnberechtigungsschein, Benennung)
- 3 verschiedene Einkommensstufen

Einkommensstufe I (untere Stufe)

→ Landratsamt / kreisfreie Stadt benennt die Mieter
allgemeines Belegungsrecht / Benennungsrecht in Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Einkommensstufen II, III

→ Vermieter belegt die Mietwohnungen selbst
allgemeines Belegungsrecht
→ Landratsamt / kreisfreie Stadt prüft das Einkommen



Einkommensorientierte Förderung (EOF)

► Haushaltsgröße / Einkommensgrenzen

	Stufe I €	Stufe II €	Stufe III €
Einpersonenhaushalt	12.000	15.600	19.000
Zweipersonenhaushalt	18.000	23.400	29.000
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	4.100	5.300	6.500
Zuzüglich für jedes zum Haushalt gehörende Kind und aufgrund einer bestehenden Schwanger- schaft zu erwartende Kind	500	750	1.000



Einkommensorientierte Förderung (EOF)

► Zumutbare Miete

- = Miethöhe, die der einzelne Mieter aufgrund seiner Einkommensverhältnisse selbst tragen kann
- zwischen 3,50 EUR und 6,00 EUR/m²/mtl. für Einkommensstufe I
- um 1,00 €/m²/mtl. höher für Einkommensstufe II bzw. 2,00 €/m²/mtl. für Einkommensstufe III



Einkommensorientierte Förderung (EOF)

► Technische Anforderungen

- ▶ Das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks soll ausgeschöpft werden.
- ▶ Angemessene Wohnfläche
- ▶ Individualräume sollen mindestens 10 m², Räume für zwei Personen mindestens 14 m² groß sein
- ▶ Alle Wohnungen und der Zugang der Wohnungen sind nach DIN 18040 Teil 2 barrierefrei zu gestalten
Wohnungen einer Wohnebene müssen stufenlos erreichbar sein
Alle Wohnebenen müssen durch nachträglichen Einbau eines Aufzugs oder einer Rampe stufenlos erreichbar sein
- ▶ Kostenobergrenze 1.870 € je m² Wohnfläche (300 und 400er Kostengruppe)
- ▶ Gemeinschaftsräume (0,5 m² je Wohnung) ab 50 Wohnungen



Einkommensorientierte Förderung (EOF)

► Angemessene Wohnflächen

- | Wohnungstyp | Haushaltsgröße | Wohnfläche |
|---------------|----------------|-------------------|
| 1-Zimmer-Whg. | 1 Person | 40 m ² |
| 2-Zimmer-Whg. | 1 Person | 50 m ² |
| 2-Zimmer-Whg. | 2 Personen | 55 m ² |
| 3-Zimmer-Whg. | 2 Personen | 65 m ² |
| 3-Zimmer-Whg. | 3/4 Personen | 75 m ² |
| 4-Zimmer-Whg. | 4 Personen | 90 m ² |
- Für jeden weiteren Haushaltangehörigen kann die Wohnfläche um bis zu 15 m² mehr betragen, ebenso wenn die Wohnung rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2 geplant ist.
 - Die Mindestwohnfläche einer Wohnung beträgt 35 m².



Einkommensorientierte Förderung (EOF)

- ▶ **Besondere Wohnformen (Nr. 23 WFB)**
- ▶ Wohnraum für **ältere Menschen**,
Menschen mit Behinderung,
Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei
Hilfsbedürftigkeit
und **betreute Wohngemeinschaften**
- ▶ 50 m² pro Person

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

- ▶ **Besondere Wohnformen (Art. 19 BayWoFG)**
- ▶ **Abweichungen möglich bei:**
 - Haushalt (Art. 4 BayWoFG)
 - Gegenstand und Empfänger der Förderung (Art. 4 BayWoFG)
 - Einkommensgrenze (Art. 11 BayWoFG)
 - Größe des Wohnraums (Art. 12 BayWoFG)
 - Förderentscheidung: Art, Dauer sowie Rechtsfolgen der Belegungsbindung (Art. 13 BayWoFG)
 - Überlassung der Wohnung (Art. 14 BayWoFG)
 - Mietbindung (Art. 15 BayWoFG)
 - Sicherung der Zweckbindung (Art. 16 BayWoFG)
- ▶ **Begrenzungen über Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfleWoqG)**
- ▶ Keine stationären Einrichtungen (Art. 2 Abs. 1 PfleWoqG)



Einkommensorientierte Förderung (EOF)

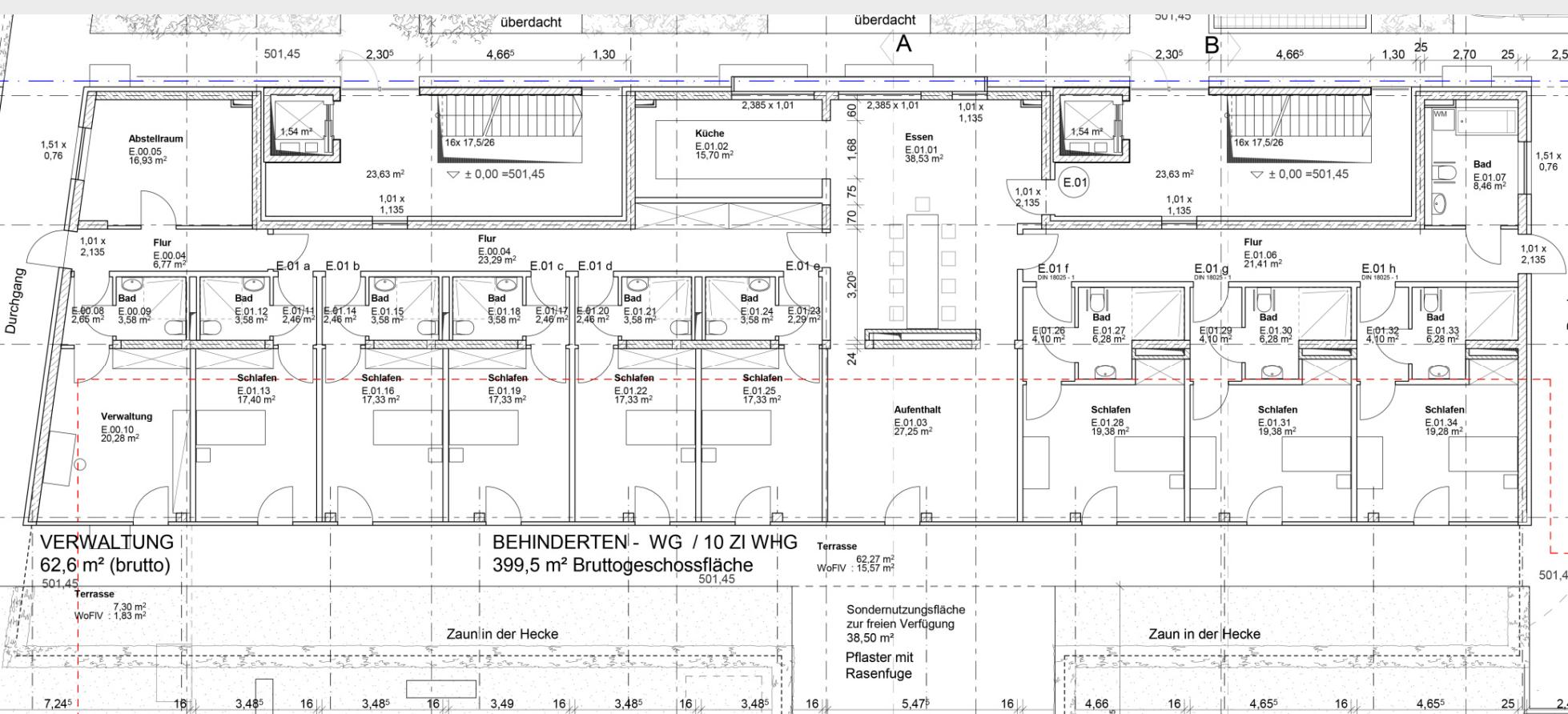
► **Besondere Wohnformen (Nr. 23 WFB)**

- Entscheidung liegt im **Ermessen der zuständigen Bewilligungsstelle**
- Immer Einzelfallprüfung und -entscheidung

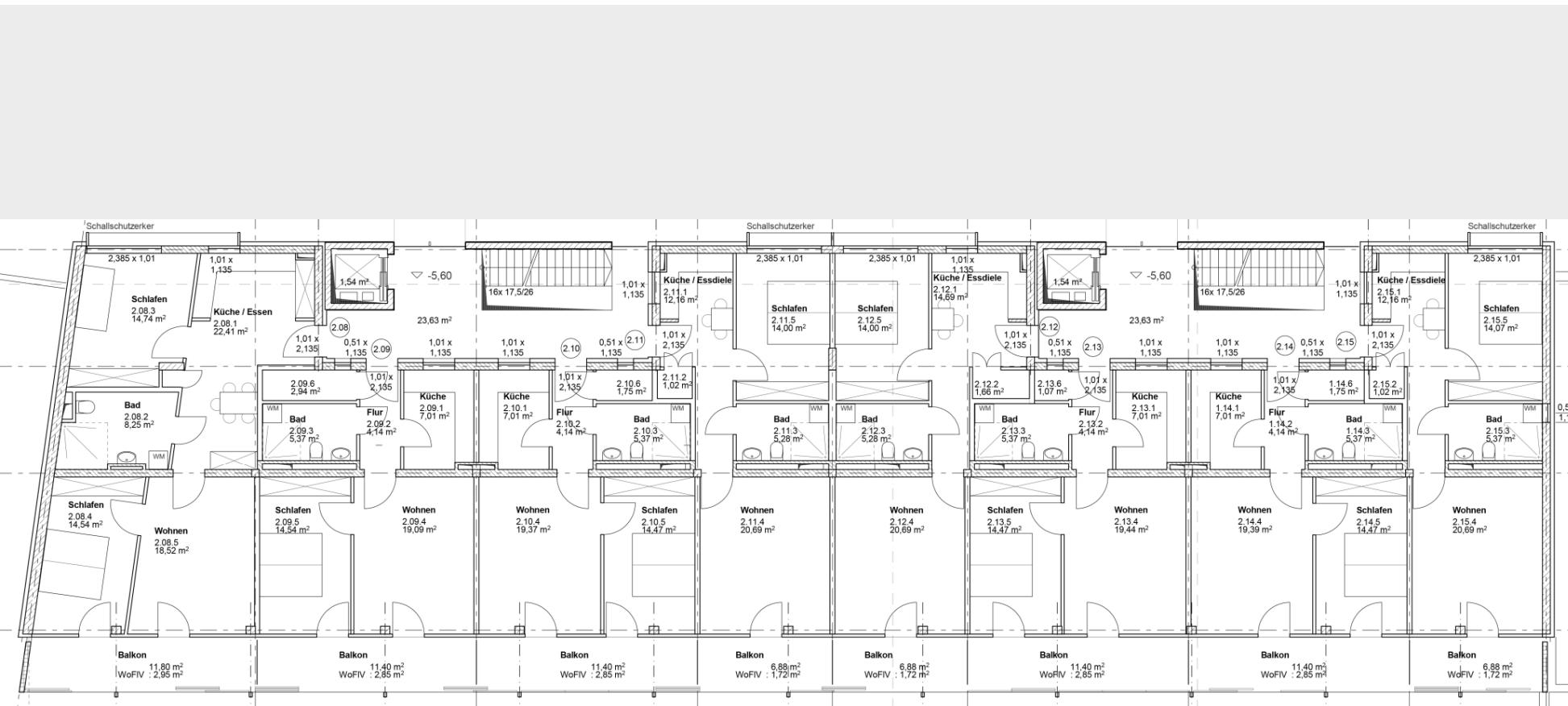


Neubau mit Senioren-WG in Olching

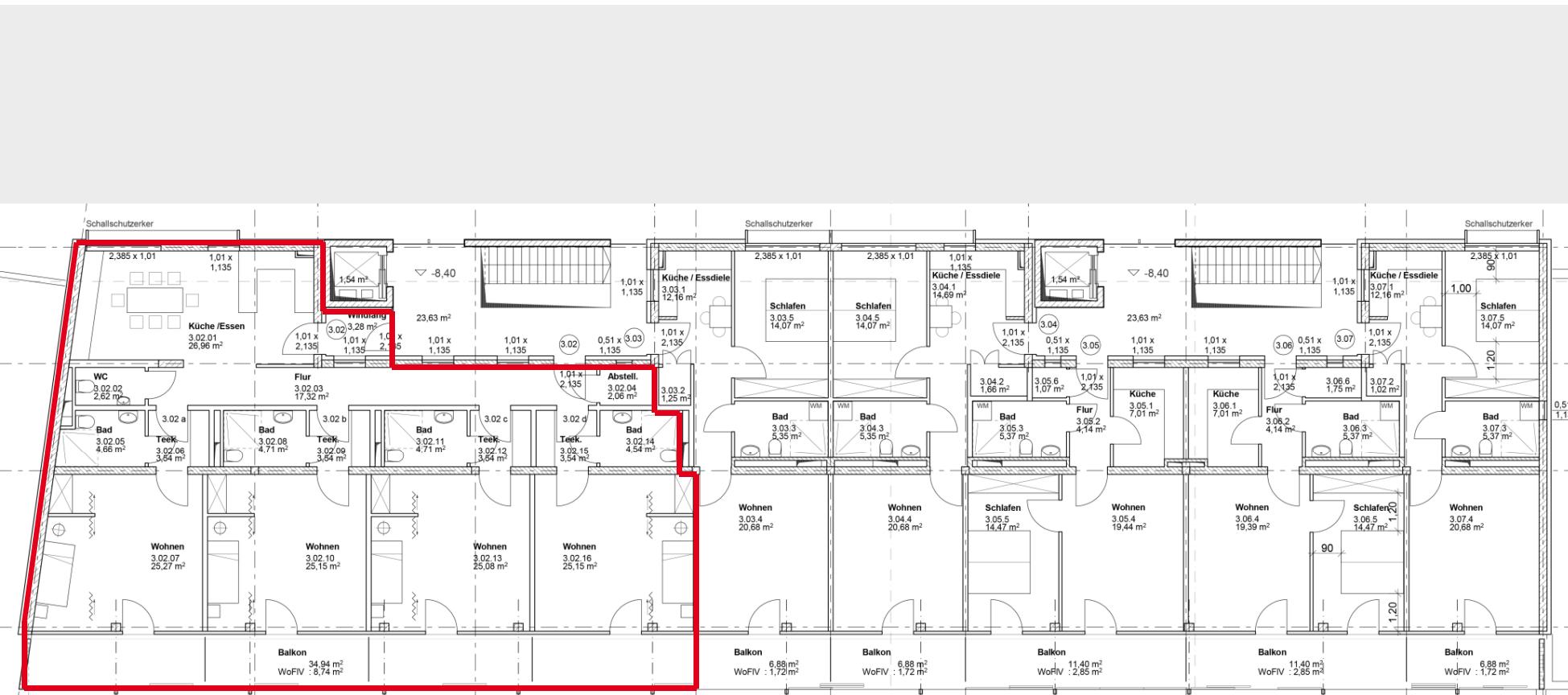
Projekträger: Wittelsbacher Ausgleichsfonds; Architekten: Dipl.-Ing. Jutta Betsch und Prof Wilhelm Betsch, München



Erdgeschoss: Wohngruppe für Menschen mit Behinderung



1. und 2. Obergeschoß: Wohnungen



3. Obergeschoss: Senioren-WG und Wohnungen



Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Anpassungsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung

- ▶ 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 Wohnungsbauprogramm

Anpassungsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung

- ▶ Begünstigte Person ist der behinderte Mensch im Sinn des § 2 Abs. 1 SGB IX
- ▶ Nach § 2 Abs. 1 SGB IX sind altersbedingte Beeinträchtigungen nicht als Behinderung anzusehen.
- ▶ Eine Behinderung ist dagegen der Verlust oder die Beeinträchtigung von normalerweise in dieser Altersgruppe vorhandenen körperlichen Funktionen, geistigen Fähigkeiten oder seelischer Gesundheit.
- ▶ Maßgeblich ist nicht die Schädigung bzw. Beeinträchtigung selbst, sondern sind deren Auswirkungen in einem oder mehreren Lebensbereichen.
- ▶ Demnach ist der in § 2 Abs. 1 SGB IX für das Lebensalter typische Zustand nicht mehr gegeben, wenn gesundheitliche Einschränkungen den betroffenen Menschen an der Teilhabe hindern. Bezogen auf ältere Menschen bedeutet dies, dass diese ohne Schmerzen und ohne Hilfsmittel ihre alltäglichen Verrichtungen/Aktivitäten im ausreichenden Maß ausüben und am alltäglichen bzw. gesellschaftlichen Leben teilhaben können. Hierzu gehört insbesondere auch die hauswirtschaftliche Eigenversorgung. Demgemäß sind Personen, die hierzu nicht die bereits in eine Pflegestufe (vgl. §§ 14, 15 SGB XI) eingestuft sind, behindert i.S.v. § 2 Abs. 1 SGB IX.



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



Ansprechpartner

► **Mietwohnraumförderung:**

Bezirksregierungen, Landeshauptstadt München,
Städte Nürnberg und Augsburg

► **Eigenwohnraumförderung:**

Landratsämter und kreisfreie Städte



Wohnraumförderung

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

www.wohnen.bayern.de

www.wohnungspakt.bayern.de