



Stadt Augsburg

Herzlich Willkommen zum Wohnprojekttag

am 26. September 2020

Augsburg | 26. September 2020 | Wohnprojekttag | Wohnbauförderung und Wohnen



Inhalte

Wohnbauförderung – Stadt Augsburg

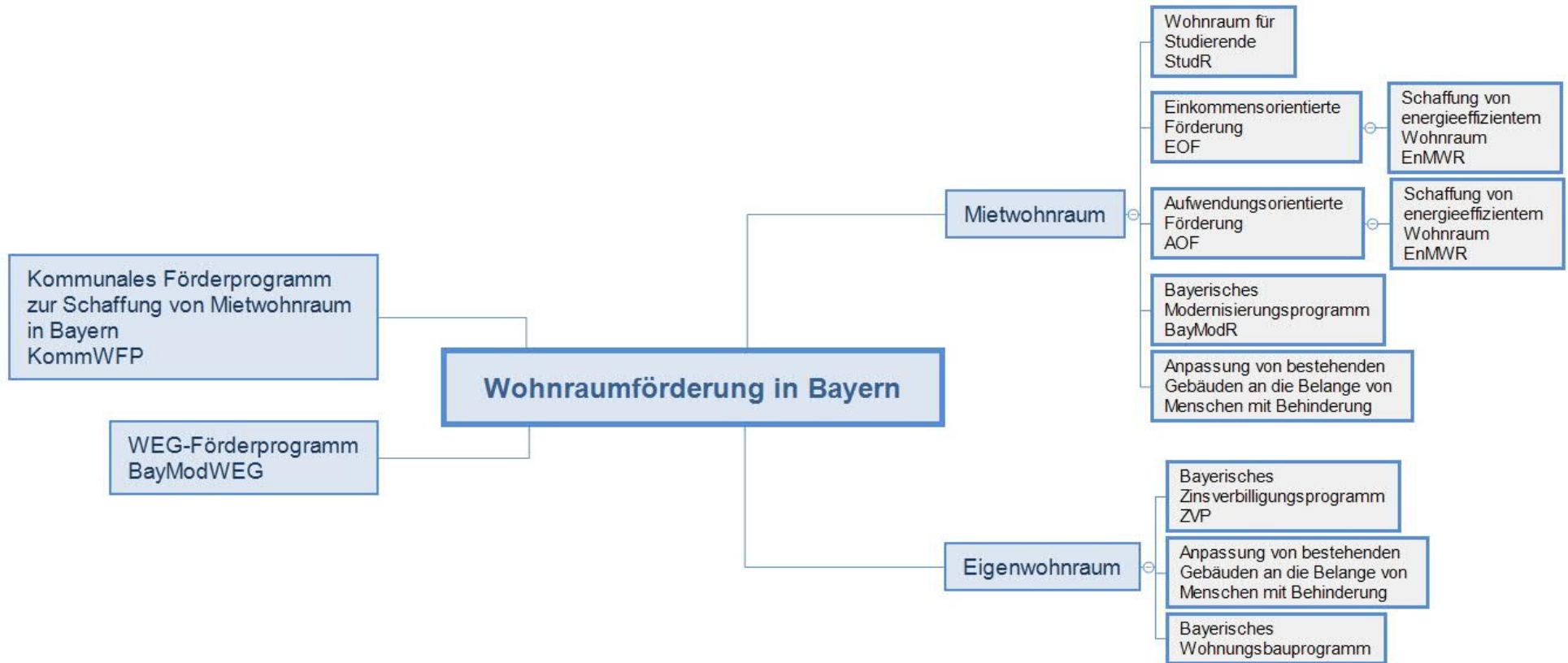
- 1** Übersicht über die Wohnraumförderung
- 2** Formen von Baugemeinschaften
- 3** Ansprechpersonen



1 Übersicht über die Wohnraumförderung

Übersicht über die Wohnraumförderung

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr



Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

(https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31_uebersicht_der_wohnraumfoerderung_stand_januar2020.pdf, Stand: 16.09.2020)

Stadt Augsburg - Wohnbauförderung und Wohnen

Team Wohnbauförderung

Förderung von Mietwohnungen und Eigenwohnraum¹

Die Stadt Augsburg ist eine der drei kommunalen Bewilligungsstellen (neben München und Nürnberg) für die Förderung des Mietwohnungsbaus in Bayern; ansonsten sind jeweils die Regierungen zuständig.

Bewilligungsstelle für den geförderten Wohnungsbau:

- **Neubau und Modernisierung von Mietwohnungen (auch besondere Wohnformen²)**
- **Neubau bzw. Erwerb von neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern**

Fördervolumen (im Ø der Jahre 2016 – 2019): rd. 50 Mio. € / Jahr

¹ Für die Eigenwohnraumförderung sind die jeweiligen Landratsämter und kreisfreien Städte zuständig.

² dies gilt insbesondere für Wohnraum für Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften (Art. 19 BayWoFG)

Förderung von Mietwohnungen und Eigenwohnraum

Rechtliche Grundlagen:

- das **Bayerische Wohnraumförderungsgesetz** ([BayWoFG](#)) sowie
- die jeweils aktuellen Förderbestimmungen, insbesondere **Wohnraumförderungsbestimmungen**¹ ([WFB 2012](#))

Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf die Förderung.

-> Gefördert werden können natürliche und juristische Personen

¹Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) vom 11. Januar 2012 (AllMBl. S. 20), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 28. November 2019 (BayMBl. Nr. 533) geändert worden ist.



Finanzielle Hilfen für Eigentümer und Mieter

Wir bieten Hilfestellungen für Einzelpersonen und Familien mit geringem und mittlerem Einkommen.

Selbstnutzende **Eigentümer** profitieren u. a. von:

- Eigenwohnraumförderung

Auch **Mieter** können durch finanzielle Hilfen entlastet werden:

- Mietzuschüsse bei einkommensorientiert geförderten Wohnungen

Schaffung von Eigenwohnraum

durch Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb

Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Förderart: Darlehen und Zuschuss

- **Darlehen**

-> bei Bau und Ersterwerb **max. 30 %**, bei Zweiterwerb **max. 40 % der förderfähigen Kosten, max. 100.000 €**

- **Zuschuss**

-> für Haushalte mit Kindern: **5.000 €/Kind**

-> für den Zweiterwerb und Ersatzneubau eines Familienheims oder einer Eigentumswohnung; Neubau auf Konversionsflächen/ Brachflächen: **10 % der förderfähigen Kosten, max. 30.000 €**

Bemerkungen:

- Einkommensgrenze: Art. 11 Abs. 1 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III)
- Die Förderung erfolgt nach der sozialen Dringlichkeit der Antragsteller. Der geförderte Wohnraum muss auch angemessen groß sein.
- Bei einem Neubau auf Konversions- oder Brachflächen wird der ergänzende Zuschuss nur gewährt, wenn der Antragsteller selbst die Umnutzung vornimmt (z.B. Abbrüche, Entsiegelungen oder Umbauten beauftragt) und nicht die Gemeinde oder ein sonstiger Dritter.
- Hier geht es zum Förderlotsen „Eigenheimfinanzierung“: <https://bayernlabo.de/foerderlotse-app/?version=standard> (Stand: 10.09.2020)

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

(https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31_uebersicht_der_wohnraumfoerderung_stand_januar2020.pdf, Stand: 16.09.2020)

Schaffung von Eigenwohnraum

durch Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb

Förderung des Baus und Erwerbs von Eigenwohnraum im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm

Förderart: Zinsverbilligtes Darlehen

- bis zu 1/3 der Gesamtkosten
- Konditionen: Zinsverbilligung für 10 oder 15 Jahre, Tilgung 2,0 %, danach Anpassung an den Kapitalmarktzins oder 30-jährige Bindung mit Volltilgung.¹
- Das Darlehen kann allein oder ergänzend mit staatlichen Darlehen beantragt werden. Wird kein staatliches Darlehen beantragt, dann kann eine weitere Zinsverbilligung gewährt werden.

Bemerkungen:

- Einkommensgrenze: Art. 11 Abs. 1 BayWoFG (entspricht der Einkommensstufe III)

¹ Der Zinssatz ist bei der Bewilligungsstelle zu erfragen.

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

(https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31_uebersicht_der_wohnumfoerderung_stand_januar2020.pdf, Stand: 16.09.2020)

Schaffung von Eigenwohnraum

durch Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb

Wann und wo stelle ich den Förderantrag?

Die Bewilligung muss noch **vor Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss** durch die örtlich zuständige Bewilligungsstelle (z.B. Stadt Augsburg) erfolgt sein.

Wir überprüfen jeden Förderantrag individuell und entscheiden eigenverantwortlich darüber, ob die Antragsvoraussetzungen erfüllt werden. In dringenden Fällen können wir auch vor Bewilligung der Fördermittel eine vorzeitige Zustimmung zum Kaufvertrag-Abschluss erteilen. In diesen Fällen besteht jedoch kein rechtlicher Anspruch.

Bei uns erhalten Sie auch alle erforderlichen Formulare sowie weitere Auskünfte für Vorhaben im Stadtgebiet Augsburg.

Maßgebliches Einkommen bei Miet- und Eigenwohnraum

Grenzen der Einkommensstufen

	Stufe I	Stufe II	Stufe III
			(Obergrenze gem. Art. 11 Abs. 1 BayWoFG)
Haushaltsgröße			
1-Personen-Haushalt	14.000 €	18.300 €	22.600 €
2-Personen-Haushalt	22.000 €	28.250 €	34.500 €
Zuzüglich			
für jede weitere Person	4.000 €	6.250 €	8.500 €
für jedes Kind	1.000 €	1.750 €	2.500 €

Maßgeblich ist das Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts (Art. 5 BayWoFG). Bei der Einkommensberechnung werden bestimmte Beträge vom Einkommen abgezogen. Das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen kann daher deutlich über den genannten Grenzen liegen.

Bewilligungsstellen:

Für Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern ist der Antrag bei der Regierung, der Landeshauptstadt München, den Städten Augsburg und Nürnberg einzureichen.

Für Eigenwohnraum sowie Mietwohnraum im Zweifamilienhaus ist der Antrag beim Landratsamt oder der kreisfreien Stadt einzureichen.

Die Auswahl der zu fördernden Wohnungen richtet sich bei

- Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs,
- Eigenwohnraum nach der sozialen Dringlichkeit der Anträge.

Hinweis:

Weitere Informationen zum Thema Wohnraumförderung (Bekanntmachungen, Merkblätter, Formblätter) erhalten Sie auf der Internetseite <http://www.wohnen.bayern.de>

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

(https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31_uebersicht_der_wohnraumfoerderung_stand_januar2020.pdf, Stand: 16.09.2020)

Neubau von Mietwohnungen

Mit den maßgeschneiderten Programmen der Wohnraumförderung wird die Schaffung von sozial gebundenem, preiswertem Wohnraum ermöglicht.

Mit Hilfe der Fördergelder können durch Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und privatwirtschaftliche Bauherren **Wohnprojekte für verschiedene Nutzergruppen** realisiert werden:

- Zinsgünstige Darlehen (von 0,5 % objektabhängig/ 1,75 % belegungsabhängig) in der Regel auf 40 Jahre und ergänzende Zuschüsse (für Vermieter)
- Zusatzförderung (=Mietzuschüsse) für die Mieter
- Eine Mietpreis- und Belegungsbindung von bis zu 40 Jahren schützt gleichzeitig die Mieter.

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Schaffung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

(= mind. drei Mietwohnungen) durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung

Fördergrundsatz: „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ (Art. 8 BayWoFG)

mögliche Förderempfänger:

- Grundstückseigentümer
- Erbbauberechtigte
- Nießbraucher
- **Käufer/Erwerber**

Voraussetzungen:

- Belegung mit Mietern mit Wohnberechtigungsschein (der jeweiligen Einkommensstufe, Folie 13) entsprechend der Aufteilung nach Einkommensstufen der geschaffenen Wohnungen
- örtliche durchschnittliche Miete für neu geschaffenen Mietwohnraum als Erstvermietungsmiete
- Besondere Wohnformen nur mit Konzept

Förderart Einkommensorientierte Förderung (EOF) mit 4 Bestandteilen:

1. **Objektabhängiges Darlehen** (mit 0,5% Zinssatz) (für Vermieter)
2. **Belegungsabhängiges Darlehen** (mit 1,75% Zinssatz) (für Vermieter)
3. **Zusatzförderung** (für Mieter) als Unterschiedsbetrag zwischen Erstvermietungsmiete und zumutbarer Miete der Einkommensstufen
4. **Baukostenzuschuss** (für Vermieter) in Höhe von bis zu **300 €/m²** Wohnfläche

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/foerderung/31_uebersicht_der_wohnraumfoerderung_stand_januar2020.pdf, S. 2 (Stand: 16.09.2020)

Einkommensorientierte Förderung (Grobe Brutto-Richtwerte¹) für Miethaushalte nach Personen und Einkommensstufen

Personen	Einkommensstufe I	Einkommensstufe II	Einkommensstufe III
1 Erwachsener	21.000 Euro	27.100 Euro	33.300 Euro
1 Erw. mit 1 Kind	34.900 Euro	44.900 Euro	54.900 Euro
1 Erw. mit 2 Kindern	42.000 Euro	56.300 Euro	70.600 Euro
2 Erwachsene	33.400 Euro	42.400 Euro	51.300 Euro
2 Erw. mit 1 Kind	40.600 Euro	53.800 Euro	67.000 Euro
2 Erw. mit 2 Kindern	47.700 Euro	65.200 Euro	82.700 Euro

¹ Individuelle Zu- und Abschläge sind hierbei noch nicht berücksichtigt (z.B. Unterhaltszahlungen, Schwerbehinderung, jung verheiratete Paare, Rentner, Werbungskosten etc.)



2 Formen von Baugemeinschaften

Beispiele

Rechtsformen von Baugemeinschaften

Projektart	Baugemeinschaften im Einzелеigentum	Baugemeinschaften im Gemeinschaftseigentum	Mietwohnprojekt
Rechts- formen	<ul style="list-style-type: none">GbR -> Wohnungseigentümerge- meinschaft	<ul style="list-style-type: none">GenossenschaftMietshäusersyndikat / GmbHKommanditgesellschaftStiftung	<ul style="list-style-type: none">Verein
Kapitaleinsatz/ Besitzform	Eigenkapital Eigentum	Eigenkapital + Fremdkapital Miete + Anteile	Fremdkapital Miete

-> **Vielfältige Mischformen oder Kooperation sind denkbar**

Quelle:

http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/Wohnen/Aktuelles/Bauen-und-Wohnen-in-Gemeinschaft-_Beratung-der-Stadt-Aachen.pdf (Stand: 21.09.20)

Baugemeinschaften

im Einzeleigentum

Zusammenschluss von Bauinteressierten zur Schaffung individuellen Wohneigentums (z.B. Eigentumswohnung)

- Gemeinsames Planen und Bauen
- Partizipation und Transparenz
- Gemeinschaft trägt Bauherrenrisiko (Kosten, Termine Qualität)
- Individuelle Planung möglich
- Gesellschaftsform GbR -> später WEG
- Bürgerhäuser (Stadtgesellschaft baut, sodass sich die soziale Spannweite des Bürgertums widerspiegelt)

Quelle:

http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/Wohnen/Aktuelles/Bauen-und-Wohnen-in-Gemeinschaft--Beratung-der-Stadt-Aachen.pdf (Stand: 21.09.20)

Baugemeinschaften im Gemeinschaftseigentum

Beispiel Wohnungsbaugenossenschaft

- Selbsthilfe, -verantwortung, -verwaltung
- Rolle: Mieter und Vermieter zugleich
- Gemeinschaftseigentum: Vermögen gehört allen Mitgliedern gemeinschaftlich
- Demokratieprinzip: jedes Mitglied eine Stimme, unabhängig von Anteilen
- Wirtschaftliche Förderung der Interessen der Mitglieder:
Versorgung mit Wohnraum – dauerhaft und günstig
- Solidargemeinschaft zwischen wohnenden und nicht wohnenden Mitgliedern

Quelle:

http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/Wohnen/Aktuelles/Bauen-und-Wohnen-in-Gemeinschaft--Beratung-der-Stadt-Aachen.pdf (Stand: 21.09.20)

Baugemeinschaften im Mietwohnprojekt

Gemeinschaftliches Wohnen mit Kooperationspartner

- Ohne Einsatz von Eigenkapital
- Kooperationspartner: Investor, Wohnungsbaugesellschaft
- Elemente: Vereinsgründung – Kooperationsvertrag
- Verhandlungsgegenstände: Ausstattung, Gemeinschaftsräume und Selbstverwaltungselemente

Quelle:

http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/Wohnen/Aktuelles/Bauen-und-Wohnen-in-Gemeinschaft--Beratung-der-Stadt-Aachen.pdf (Stand: 21.09.20)



3

Weitere Informationen

Zuständigkeiten

Wohnbauförderung und Wohnen

Team Wohnbauförderung:

- Förderung zum Erwerb bzw. Bau von Eigenheimen, Eigentumswohnungen, Miet- und Genossenschaftswohnungen
- Förderung zur Errichtung von Wohnanlagen für Menschen mit Behinderungen, Studenten, besondere Wohnformen
- Förderung zur Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen
- Beratung von Bauträgern und Architekten

- Mietzuschüsse bei einkommensorientiert geförderten Wohnungen
- Förderung bei staatlichen Pflegeeinrichtungen
- Förderung bei Wohnraumanpassungen



Ansprechpersonen

Wohnbauförderung und Wohnen

Team Wohnbauförderung:

Telefon 0821 324-9088

Frau Hrastovic (Mietwohnungsbau)

Telefon 0821 324-9089

Herr Cyran (Mietwohnungsbau)

Telefon 0821 324-9085

Herr Balzar (Eigenwohnraumförderung)

Telefon 0821 324-9087

Herr Drescher (Eigenwohnraumförderung)

Fax 0821 324-4303

E-Mail wohnbaufoerderung@augzburg.de

Weitere Informationen

Downloads:

- [Kurzinformation zum Wohnungsbauprogramm \(.pdf\)](#)
- [Broschüre zur Eigenwohnraumförderung \(.pdf\)](#)
- [Produktinformation zum Bayerischen Wohnungsbauprogramm \(.pdf\)](#)
- [Wohnraumförderbestimmungen 2012 \(.pdf\)](#) (WFB 2012)

Aktuelle Zinsinformationen Eigenwohnraum:

<https://bayernlabo.de/foerderinstitut/zinsinformationen/eigenwohnraum>

Hier geht es zum Förderlotsen „Eigenheimfinanzierung“: <https://bayernlabo.de/foerderlotse-app/?version=standard> (Stand: 10.09.2020)

Informationen der BayernLabo zur Eigenwohnraumförderung:

<https://bayernlabo.de/eigenwohnraumfoerderung/>

Baukindergeld:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Baukindergeld-\(424\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Baukindergeld-(424)/)

KFW-Übersicht der Förderkredite und Zuschüsse für den Neubau:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Foerderprodukte-PB-Neubau.html>

Viel Erfolg bei Ihrem Projekt!

Wohnbauförderung und Wohnen

Katrin Schön und Manfred Agnethler

(Koordination Wohnraumentwicklung)

Tel 0821 324- 90 78 oder 90 80

Fax 0821 324- 43 03

E-Mail katrin.schoen@augzburg.de oder
manfred.agnethler@augzburg.de

Stadt Augsburg
Mittlerer Lech 5
86150 Augsburg
www.augzburg.de