

# Mietwohnungen

Fördermöglichkeiten  
für Neubau und Umbau



## Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Der Freistaat Bayern und die Stadt Nürnberg fördern den Bau und den Ersterwerb von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Bayerischen Wohnungsbauprogramm. Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit einem Baudarlehen und ergänzenden Zuschüssen für den Bauherrn oder Ersterwerber und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der Mieter.

Zur Grundförderung für den Bauherrn gehören ein objektabhängiges und ein belegungsabhängiges Baudarlehen. Mit dem objektabhängigen Baudarlehen werden Belegungsrechte an neu zu schaffenden Mietwohnungen erworben, deren höchstzulässige Miete sich an der ortsüblichen Miete orientiert.

Durch das belegungsabhängige Baudarlehen wird diese Miete entsprechend dem Mieterinkommen bis auf die jeweils zumutbare Miethöhe herabsubventioniert.

Auf die Bewilligung von Fördermitteln besteht kein Rechtsanspruch.

Diese Broschüre kann und will das persönliche Beratungsgespräch nicht ersetzen. Auch können sich kurzfristige Änderungen der Fördervoraussetzungen oder Modalitäten ergeben. Für weitere Auskünfte und Einzelheiten – auf jeden Fall vor Antragstellung – steht die **Bewilligungsstelle Nürnberg – Stab Wohnen** – gerne zur Verfügung.

## Geld für nachhaltigen Mietwohnungsbau

Die Bauprojekte sollen eine gute Gestaltung und einen hohen Wohnwert bieten. Um diesen Standard zu erreichen, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein.

Gefördert werden:

- Wohnobjekte, bei denen die Gebäudeplanung und das Bauprogramm die zulässige Nutzung des Grundstücks ausschöpfen. Die Erschließungsflächen - auch auf den Grundstücken - sollen möglichst klein, die oberirdischen Versiegelungsflächen möglichst gering gehalten werden,
- angemessen große und wirtschaftlich geplante Wohnungen,
- Wohnungen, die für Familien geeignet sind. Der Grundriss sollte aber in jedem Fall so aussehen, dass die Wohnungen den unterschiedlichen Ansprüchen wechselnder Mieter gerecht werden,
- besondere Wohnformen wie z.B. Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder betreute Wohngemeinschaften,

Wohnungen, die barrierefrei nach DIN 18040-2:2011-9 Teil 2 gestaltet sind. Die Wohnungen einer Ebene müssen stufenlos erreichbar sein.

Nicht gefördert werden:

- Bauvorhaben, bei denen vor der Bewilligung der Fördermittel mit dem Bau begonnen worden ist,
- Wohnungen, die in ihrer Bauausführung und Ausstattung nicht allgemein üblichen und nicht durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Der Freistaat Bayern legt besonderen Wert auf flächensparendes, ökologisches und energieeffizientes Bauen. Die Förderbausteine „Nachhaltigkeit in der Wohnraumförderung“ ermöglichen die flexible Kombination verschiedenster Maßnahmen zur Reduzierung von schädlichen Treibhausgasen und zur Einsparung fossiler Energieträger.

## Wohnqualität = Lebensqualität

Aus den genannten Förderkriterien wird deutlich, dass der Freistaat Bayern und die Stadt Nürnberg auf gute Wohnqualität achten und damit ein Stück Lebensqualität für die zukünftigen Mieter und Mieterinnen fördern. Deshalb werden keine Fördermittel bewilligt, wenn der Wohnraum wegen seiner Lage, Größe, Planung und Ausführung keinen ausreichenden Wohnwert besitzt oder zum dauernden Wohnen ungeeignet ist, wie Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben, Wochenendhäuser oder Wohncontainer.

### Nicht zu groß bauen

Bei der Planung müssen die festgelegten Größen beachtet werden (siehe Tabelle). In Einzelfällen können die Grenzwerte überschritten werden. Wird eine Wohnung beispielsweise rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2 geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen.

| Die angemessene Größe von Mietwohnungen beträgt höchstens: |                   |   |
|--|-------------------|---|
| Wohnungstyp  | Haushaltsgröße    | Wohnfläche bis zu ... m <sup>2</sup> (zuzügl. Balkon) |
| 1-Zimmer-Wohnung   | 1 Person          | 40  |
| 2-Zimmer-Wohnung   | 1 Person          | 50  |
| 2-Zimmer-Wohnung   | 2 Personen        | 55  |
| 3-Zimmer-Wohnung   | 2 Personen        | 65  |
| 3-Zimmer-Wohnung   | 3 oder 4 Personen | 75  |
| 4-Zimmer-Wohnung   | 4 Personen        | 90  |

Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m<sup>2</sup> betragen.

Ab 5 Personen kann für jede weitere Person im Haushalt die Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> größer sein.

## Die Einkommensgrenzen bestimmen die Mieterstruktur

Die geförderten Wohnungen sind für Mieter bestimmt, die bestimmte Einkommensgrenzen des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) nicht überschreiten. Die Berechnung der Einkommensgrenze ist individuell und abhängig von der Größe des Haushalts, von Pauschalabzügen, Freibeträgen etc.

In jedem Fall liegt das jährliche Bruttoeinkommen wesentlich über dieser Grenze. In der nachfolgenden Tabelle sind beispielhaft Haushalte mit dem maximalen Jahresbruttoeinkommen aufgezeigt.

| Haushaltstyp          | Stufe 1          |  | Stufe 2          |  | Stufe 3          |  |
|-----------------------|------------------|--|------------------|--|------------------|--|
|                       | Einkommensgrenze | entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa | Einkommensgrenze | entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa | Einkommensgrenze | entsprechendes Bruttoeinkommen jährl. etwa |
| Alleinstehend         | 17.500 EUR       | 26.200 EUR                                 | 22.900 EUR       | 33.900 EUR                                 | 28.300 EUR       | 41.700 EUR                                 |
| Ehepaar               | 27.500 EUR       | 40.500 EUR                                 | 35.350 EUR       | 51.700 EUR                                 | 43.200 EUR       | 62.900 EUR                                 |
| Ehepaar mit 1 Kind    | 37.400 EUR       | 54.700 EUR                                 | 47.250 EUR       | 68.700 EUR                                 | 57.100 EUR       | 82.800 EUR                                 |
| Ehepaar mit 2 Kindern | 47.300 EUR       | 68.800 EUR                                 | 59.150 EUR       | 85.700 EUR                                 | 71.000 EUR       | 102.700 EUR                                |
| Ehepaar mit 3 Kindern | 57.200 EUR       | 82.900 EUR                                 | 71.050 EUR       | 102.700 EUR                                | 84.900 EUR       | 122.500 EUR                                |

<sup>1)</sup> Annahmen: Arbeitnehmerhaushalt mit einem Einkommen, bei einem Pauschalabzug für Werbungskosten sowie von 30% für die Entrichtung von Steuern und laufenden Beiträgen zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zur Altersversorgung.

## Zwei Baudarlehen

Der Bauherr oder Ersterwerber erhält zwei Baudarlehen: ein objektabhängiges Darlehen und ein belegungsabhängiges Darlehen, mit dem die Zusatzförderung erwirtschaftet wird. Dafür stellt der Investor die geförderten Wohnungen zur örtlichen durchschnittlichen Miete bereit und verpflichtet sich zu einer bestimmten Belegung. Die Mieter erhalten einen einkommensabhängigen Zuschuss (Subjektförderung), der ihre Mietbelastung auf eine zumutbare Höhe senkt.

## Das objektabhängige Baudarlehen

Der Festbetrag des Darlehens beträgt – abhängig von der Gesamtwirtschaftlichkeit des Vorhabens

- bei 25 Jahren Bindung bis zu 40 %
- bei 40 Jahren Bindung bis zu 50 %
- bei 55 Jahren Bindung bis zu 60 %

der Kosten der Kostengruppen 300 Bauwerk-Baukonstruktion und 400 Bauwerk- Technische Anlagen nach DIN 276, Ausgabe 1993 je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.

Die Konditionen sind:

- 0,5 % Zins während der Belegungsbindung (danach Anpassung an Kapitalmarktzins)
- 1 % bis max. 4 % Tilgung ab 4. Jahr
- 3 % einmaliger Verwaltungskostenbeitrag.

Der Festbetrag kann für die Schaffung von rollstuhlgerechten Wohnungen um 15 % erhöht werden.

## Das belegungsabhängige Baudarlehen

Die Höhe des Baudarlehens wird so bemessen, dass sich aus den Zinserträgen (bei einem rechnerischen Ansatz von 4,75%) der Zuschuss für die Mieter erwirtschaftet.

Die Konditionen sind:

- 2,75% Zins während der Belegungsbindung (danach Anpassung an Kapitalmarktzins)
- 1 % Tilgung ab dem 16. Jahr

## Zuschüsse für den Bauherren

- Der Bauherr erhält einen allgemeinen Zuschuss von bis zu 600 EUR je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.
- Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“

Wird ein bestehendes Gebäude um mindestens 20 % erweitert und zugleich energetisch verbessert (Effizienzhaus gemäß BEG WG) wird für die Erweiterung der allgemeine Zuschuss von 600 Euro auf bis zu 750 Euro erhöht; für den modernisierten Gebäudeteil beträgt der allgemeine Zuschuss bis zu 600 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“  
Bei besonders nachhaltigen Vorhaben, das sind solche, bei denen zum Beispiel nachwachsende Rohstoffe, lokale Erzeugung erneuerbarer Energien und Klimaanpassungsmaßnahmen zum Einsatz kommen, kann zusätzlich ein Zuschuss von bis zu 200 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt werden.

- Förderbaustein „Ortskernzuschuss“  
Für Projekte in städtebaulich voll integrierten Gebieten wird ein ergänzender Zuschuss von bis zu 100 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt.

## Besondere Wohnformen

Bei der Verwirklichung besonderer Wohnformen, z. B. betreute Wohngemeinschaften für Senioren, können zusätzliche bauliche Maßnahmen, etwa die Einrichtung eines Pflegebades mit einem Zuschuss von bis zu 10.000 Euro gefördert werden.

## Belegungsbindung

Bindungsdauer: 25,40 oder 55 Jahre Wohnungsbelegung:

- Mieter der Einkommensstufe 1. Diese Mietergruppe wird von der Stadt vorgeschlagen.
- Mieter der Einkommensstufen 2 und 3. für dieses Gruppen sucht der Vermieter die Mieter selbst aus.
- Die Mieter müssen über eine Vormerkkarte bzw. eine Wohnberechtigungsbescheinigung verfügen.

## Verlängerung von Belegungs- u. Mietbindungen

Miet- und Belegungsbindungen an seit dem 1. Januar 2000 im Rahmen der EOF geförderten Mietwohnungen, die innerhalb der nächsten fünf Jahren auslaufen, können auf Antrag des Förderempfängers durch eine neue Förderentscheidung für weitere 15 Jahre unmittelbar anschließend an das bisherige Bindungsende verlängert werden. Die Konditionen für die Fortführung der Darlehen sind:

- objektabhängiges Darlehen:  
Zinssatz wie zum Zeitpunkt der Bewilligung
- belegungsabhängiges Darlehen:  
Zinssatz wie für eine Neubewilligung zum jeweils aktuellen Zeitpunkt

## Miete

Die Erstvermietungsmiete orientiert sich am Nürnberger Mietenspiegel und wird in Absprache mit dem Bauherrn festgelegt. Bei einem Neubau liegt sie aktuell in der Regel bei maximal 12,28 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für Mieterhöhungen während der Bindungsdauer gelten §§ 558 und 559 BGB, jedoch ist in den ersten fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit keine Erhöhung möglich; anschließend kann die Miete nach jeweils weiteren drei Jahren um bis zu 7,5 % erhöht werden.

## Zuschuss für den Mieter

Der Mieter erhält einen Zuschuss, der den Unterschied zwischen der Erstvermietungsmiete zu der für ihn nach seinem Einkommen zumutbaren Miete ausgleicht. Die zumutbare Miete erhöht sich je Einkommensstufe um 1,00 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Beträgt der Unterschied zwischen der zumutbaren Miete und der höchstzulässigen Miete weniger als 1,00 EUR oder übersteigt das Einkommen die Grenze der Stufe 3, entfällt der Zuschuss.

## Städtisches Darlehen

Die Stadt Nürnberg gewährt – falls erforderlich - für den Bau von Mietwohnungen für Mieter innerhalb der Einkommensgrenze der Stufe 1 komplementär zu dem staatlichen objektabhängigen Baudarlehen ein eigenes städtisches Wohnungsbaudarlehen

Die Konditionen sind:

- 0,5 % Zins
- 2,5 % Tilgung

## Weitere Fördermöglichkeiten für Mietwohnungen gibt es

- ▶ für die Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung
- ▶ im Bayerischen Modernisierungsprogramm

## Haben Sie Fragen? Wir beraten Sie gerne!

Für Informationen wenden Sie sich an den

### Stab Wohnen

**Marienstraße 6, 90402 Nürnberg**

[www.wohnen.nuernberg.de](http://www.wohnen.nuernberg.de)

e-mail: [stab.wohnen@stadt.nuernberg.de](mailto:stab.wohnen@stadt.nuernberg.de)

Britta Walther Zi. 309, Tel. 231-2589, Leiterin des Stabs Wohnen

Stefan Borst Zi. 313, Tel. 231-2491, zu Fragen der Finanzierung

Marion Wenzler Zi. 323, Tel. 231-2616, für die technische Beratung

Herausgeber: Stadt Nürnberg, Stab Wohnen, Marienstraße 6, 90402 Nürnberg

Änderungen der Förderbedingungen bleiben vorbehalten.

Titelseite: Skizze Büro Götze & Hadlich Architekten, München, Modernisierung einer Wohnanlage der GBW AG an der Oskar-von-Miller-Straße

Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Stand: August 2024