

## **Merkblatt**

über die Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen in  
Mehrfamilienhäusern  
sowie von Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen  
nach den §§ 71 und 72 SGB XI  
im Bayerischen Modernisierungsprogramm

**Stand: April 2022**

---

Herausgeber:  
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München (Postfach 22 12 53, 80502 München)  
[www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)

Im Auftrag des Freistaats Bayern fördert die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie von Pflegeplätzen in zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen nach den §§ 71 und 72 SGB XI. Gefördert wird ohne Rechtsanspruch mit zinsgünstigen Darlehen und ergänzenden Zuschüssen im Rahmen der verfügbaren Mittel.

### 1. Was wird in welcher Höhe gefördert?

Förderfähig sind alle Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen, welche nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) oder Einzelmaßnahmen (BEG EM) gefördert werden können. Darüber hinaus können die folgenden baulichen Maßnahmen gefördert werden:

- Instandsetzung und Modernisierung, z. B. Veränderung des Wohnungszuschnitts, Erneuerung von Sanitärinstallation, Wasserversorgung und Fußböden sowie bauliche Maßnahmen nach einem Teilrückbau, wie z. B. Dachaufbau,
  - Barrierereduzierung, z. B. Nachrüstung von Aufzügen, Optimierung des Wohnungszuschnitts,
  - Verbesserung der Außenanlagen, z. B. Schaffung von Grünanlagen, gebäudebezogene Außenanlagen, Anlage von Spielplätzen,
  - Verbesserung der Energieeffizienz unter Beachtung geltender Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes, z. B. Dämmung, Fenstererneuerung, Austausch von Zentralheizungsanlagen oder deren Komponenten einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen,
  - sonstige Baumaßnahmen, z. B. Hochwasserschutz, Lärmschutz, Radonsanierung
- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
  - Eingangsbereich und Wohnungszugang
  - Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden
  - Anpassung der Raumgeometrie
  - Maßnahmen an Sanitärräumen
  - Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation
  - Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

- Standard Altersgerechte Wohnung/Altersgerechtes Haus
- Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit entsprechend DIN 18040-2

Die Kosten solcher Maßnahmen sind grundsätzlich bis zu 60 % (in begründeten Einzelfällen bis 75 %) vergleichbarer Neubaukosten förderfähig und müssen im Durchschnitt mindestens 5.000 € je Wohnung oder Pflegeplatz betragen. Das Darlehen und der Zuschuss betragen grundsätzlich bis zu 100 % der förderfähigen Kosten.

## **2. Welche Voraussetzungen für eine Förderung gibt es?**

- Das Gebäude muss in der Regel mindestens 15 Jahre alt sein und mindestens drei Mietwohnungen (Wohnungseigentum darf nicht begründet sein) bzw. mindestens acht Pflegeplätze umfassen. Werden Maßnahmen nach BEG WG oder BEG EM durchgeführt, muss das Gebäude mindestens fünf Jahre alt sein.
- Nach der Modernisierung müssen die Wohnungen heute allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- Die Modernisierung muss nach öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen, insbesondere mietrechtlichen Vorschriften zulässig sein.
- Die Miete nach der Modernisierung muss sozialverträglich sein.
- Die zu beachtenden technischen Mindestanforderungen sind in den Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude geregelt.
- Vor Bewilligung der Fördermittel darf mit der Ausführung der Maßnahmen nicht begonnen worden sein. Die Bewilligungsstelle kann aber nach Antragstellung ausnahmsweise einem vorzeitigen Baubeginn zustimmen.

## **3. Wer kann die Förderung beantragen?**

Zuwendungsempfänger können unabhängig von ihrer Rechtsform Eigentümer, Erbbauberechtigte und Nießbraucher von Mietwohngebäuden sowie von zugelassenen stationären Pflegeeinrichtungen sein. Eine Zuwendung an ein Unternehmen kommt nur in Betracht, soweit die Voraussetzungen nach Art. 2 Abs. 1 Buchst. a oder Art. 2 Abs. 1 Buchst. c des Beschlusses 2012/21/EU in der am 31.

Januar 2012 geltenden Fassung erfüllt sind. In diesem Beschluss ist die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen geregelt, die bestimmten, mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden. Danach dürfen je Betrauungsakt (Förderfall) Ausgleichsleistungen von nicht mehr als 15 Millionen Euro pro Jahr für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse bewilligt werden (Art. 2 Abs. 1 Buchst. a des Beschlusses 2012/21/EU) oder, unabhängig von diesem Schwellenwert, diese Ausgleichsleistungen je Betrauungsakt (Förderfall) für die Erbringung von einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zur Deckung des sozialen Bedarfs im Hinblick auf Langzeitpflege erfolgen (Art. 2 Abs. 1 Buchst. c des Beschlusses 2012/21/EU).

#### 4. Gibt es Belegungsbindungen für Mietwohnungen?

Wohnungen, die nach dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten **neu vermietet** werden, sind auf die Dauer von zehn oder 20 Jahren gebunden für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des Art. 11 Abs. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) nicht übersteigt (allgemeines Belegungsrecht). Sie dürfen nur an solche Mieter vergeben werden, die einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein der Kreisverwaltungsbehörde haben. Die von der Bewilligungsstelle festgelegte sozialverträgliche Miete darf nicht überschritten werden. Bestehen für die Wohnungen bereits Bindungen nach anderen Vorschriften (zum Beispiel nach dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz – BayWoBindG), so beginnt die Bindung, die durch die Modernisierungsförderung entstanden ist, erst nach Ablauf der bisherigen Bindungen.

| Haushaltsgröße         | Einkommensgrenze des Art. 11 Abs.1 BayWoFG*) | Die Einkommensgrenze 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 Einkommensgrenze eingehalten wird.

Für Mieter, die schon vor der Modernisierung in der Wohnung gewohnt haben, gelten die Belegungsbindungen nicht. Sie benötigen insbesondere keinen Wohnberechtigungsschein.

## 5. Welche Konditionen gelten für das Darlehen und die Zuschüsse?

- Die BayernLabo reicht Darlehen mit maximal 35-jähriger Laufzeit und einer Zinsfestschreibung über zehn oder 20 Jahre aus. Der aktuelle Zinssatz kann bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle oder bei der BayernLabo ([www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)) erfragt werden.
- Wird dem Zuwendungsempfänger ein nicht rückzahlbarer Investitionszuschuss aus den Programmen BEG WG oder BEG EM gewährt, ist eine einmalige Sondertilgung in Höhe von maximal dieses Investitionszuschusses zulässig.
- Der Auszahlungskurs beträgt 100 %.
- Die Tilgung beträgt nach zwei tilgungsfreien Anfangsjahren 1,50 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen.
- Bearbeitungsgebühren werden nicht erhoben.
- Zins- und Tilgungsleistungen sind jeweils am Quartalsende für das vorangegangene Quartal fällig.
- Das Darlehen muss durch ein Grundpfandrecht an einer Rangstelle gesichert werden, die noch ausreichende Gewähr bietet. Die dingliche Sicherung kann durch die Bürgschaft einer Gebietskörperschaft oder eines Kreditinstituts ersetzt werden.
- Das Darlehen und die Zuschüsse werden nach Baufortschritt in Raten von mindestens 15.000 € ausbezahlt.

- Der ergänzende Zuschuss (Basis) beträgt bis zu 200 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Für besonders nachhaltige Vorhaben kann zudem ein weiterer ergänzender Zuschuss (Nachhaltigkeit) in Höhe von bis zu 200 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt werden.
- Die ergänzenden Zuschüsse betragen maximal bis zu 25 % der Gesamthöhe der Förderung.

## **6. Wo werden die Fördermittel beantragt?**

Das Darlehen und die Zuschüsse sind vor Beginn der Modernisierung bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle zu beantragen. Antragsformulare gibt es entweder bei der Bewilligungsstelle oder im Internet unter [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de). Bewilligungsstellen sind die Regierungen, die Landeshauptstadt München und die Städte Nürnberg und Augsburg.