

Förderprogramme bei Immobilien

Energieeffizienz wird im Freistaat großgeschrieben!

Roman Sostin, Syndikusrechtsanwalt Haus & Grund Bayern

Immobilieigentum ist eine teure Angelegenheit. Egal, ob es um den Kauf eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung geht, um die Instandsetzung oder Modernisierung einer Bestandsimmobilie oder um den Wunsch nach einem Ausbau oder mehr Unabhängigkeit durch Photovoltaik. Gut, dass es staatliche Fördermöglichkeiten gibt. Doch teilweise ist das Angebot von Bundesanstalten wie der KfW unüberschaubar. Hinzu kommen Angebote der Bundesländer und der Kommunen. In dieser Serie stellen wir Ihnen daher jeden Monat Förderprogramme für bestimmte Projekte vor. In dieser Ausgabe stehen bayerische Förderprogramme bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Blickpunkt.

Gemeinschaftseigentum mit Förderungen sanieren

Wohnungseigentümer wissen, dass nicht nur die Sanierung der eigenen vier Wände, also des Sondereigentums, von Zeit zu Zeit notwendig ist. Auch das Gemeinschaftseigentum muss durch die Wohnungseigentümergeinschaft instandgehalten und modernisiert werden. Hierfür hat der Freistaat Bayern über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) das WEG-Modernisierungsprogramm gebildet. Gefördert werden dabei nicht nur die energetischen Sanierungsmaßnahmen für das KfW-Effizienzhaus (Einzelheiten zu diesem Förderprogramm finden Sie in Teil 2 dieser Serie in BHZ 8/2020). Auch nichtenergetische Maßnahmen wie die Erneuerung von Sanitärinstallationen, die Schaffung von Grünanlagen oder Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und sonstige Instandsetzungen können durch Kredite der BayernLabo günstig finanziert werden. Die Voraussetzungen des WEG-Modernisierungsprogramms sind dabei übersichtlich: Das Gebäude muss mindestens 15 Jahre alt sein und mindestens drei Wohnungen umfassen. Das heißt, auch kleine Wohnungseigentümergeinschaften können von diesem Kredit profitieren. Die förderfähigen Kosten müssen zudem 5.000 Euro je Wohnung übersteigen. Grundsätzlich sollte der Hausverwalter bei der Beschlussfassung über die Durchführung der Maßnahme auch über die Möglichkeiten der Förderung aufklären. Tut er dies nicht, kann aber auch jeder Wohnungseigentümer auf der Eigentümerversammlung den Vorschlag einer Finanzierung über das Darlehen der BayernLabo vorbringen. Ist der Beschluss über die Durchführung der Maßnahme und die Finanzierung über ein Darlehen gefasst worden, kann der Verwalter den Förderantrag schriftlich bei der BayernLabo stellen. Wichtig ist hier, dass der Antrag vor Beginn der Arbeiten gestellt werden muss. Wird der Antrag genehmigt, erfolgt die Auszahlung des Darlehens in Raten, entsprechend dem Fortschritt der Arbeiten. Finanziert werden dabei je nach Einzelfall bis zu 85 Prozent der förderfähigen Kosten. Der maximale Darlehensbetrag beträgt dabei 50.000 Euro pro Wohneinheit bei Einzelmaßnahmen und 120.000 Euro bei kumulativen Maßnahmen zur Schaffung des KfW-Effizienzhauses. Größter Vorteil des Kredits im Vergleich zu nicht geförderten Darlehen ist die Zinsgünstigkeit. Aktuell beläuft sich der effektive Jahreszins des Darlehens auf 0,6 Prozent. Darüber hinaus verlangt die BayernLabo auch keine dingliche Sicherheit in Form einer Hypothek oder Grundschuld. Des Weiteren empfiehlt es sich, auch die Förderprogramme der KfW im Auge zu behalten. Mit einer geschickten Kumulierung der verschiedenen Fördermittel lassen sich bis zu 100 Prozent der Gesamtkosten zinsgünstig finanzieren.

Förderung beim Mietwohnungsbau sichern!

Wer eine Immobilie erwirbt oder baut, um diese im Anschluss zu vermieten, kann neben den Bauförderungen der KfW auch am Bayerischen Wohnungsbauprogramm teilnehmen. Dieses sieht zwei verschiedene Fördermöglichkeiten des Freistaates für die Schaffung von Mietwohnraum vor. Voraussetzung für beide ist, dass das zu erbauende oder kaufende Objekt mindestens drei Wohnungen umfasst. Dabei darf an keiner dieser Wohnungen Wohnungseigentum begründet sein. Das heißt, der Bauherr muss Eigentümer des gesamten Gebäudes sein und die dort befindlichen Wohnungen zu Mietzwecken verwenden. Eine Aufteilung in eine WEG mit anschließender Vermietung durch die einzelnen Eigentümer ist nicht förderungsfähig. Darüber hinaus muss die Bewilligung der Fördergelder vor dem Beginn der Bauarbeiten erfolgen. Die Bewilligungsstelle kann aber bei Vorliegen der sonstigen Fördervoraussetzungen einem früheren Baubeginn zustimmen. Bewilligungsstellen, an die der entsprechende Antrag zu richten ist, sind die Bezirksregierungen. Ausnahmen gelten für München, Nürnberg und Augsburg. Hier ist die Kommunalverwaltung selbst zuständig.

Aufwendungsorientierte oder einkommensorientierte Förderung?

Das Wohnungsbauprogramm teilt sich in eine einkommensorientierte (EOF) und eine aufwendungsorientierte Förderung (AOF) auf. Erstere sieht eine Grundförderung aus einem Darlehen und einem Finanzierungszuschuss vor. Das Darlehen teilt sich sodann in einen objektabhängigen und einem belegungsabhängigen Teil. Ersterer beträgt bis zu 50 Prozent der anzusetzenden Kostenobergrenze, die derzeit bei 2.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegt. Förderfähig sind dabei sämtliche (Neben-)Kosten eines Neubaus oder Umbaus und auch der Ersterwerb eines Mehrfamilienhauses zum Zwecke der Vermietung. Verzinst wird das Darlehen dabei mit günstigen 0,50 Prozent. Darüber hinaus sind die ersten drei Jahre tilgungsfrei. Danach beträgt die Tilgungsrate mindestens ein Prozent des Darlehensbetrages. Zusätzlich zu dem objektbezogenen Darlehensteil wird ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gewährt.

Der belegungsabhängige Teil des Darlehens dient zur Kompensation niedriger Mieteinnahmen. Wird dem Bauherren nämlich das Darlehen gewährt, wird im Bewilligungsbescheid eine Erstvermietungsmiete festgelegt, die als höchstzulässige Miete gilt, die der Bauherr von seinen Mietern in den geförderten Wohnungen verlangen darf. Auch die erste Mieterhöhung darf erst fünf Jahre nach Bezugsfertigkeit erfolgen, in der Folge dann alle drei Jahre. Darüber hinaus werden die Haushalte in verschiedene Einkommensstufen unterteilt. Je nach Einteilung sehen die Förderrichtlinien eine sogenannte maximale zumutbare Miete vor. Diese beträgt derzeit beispielsweise bei Ein-Personen-Haushalten mit einem Haushaltseinkommen von 14.000 Euro zwischen 3,50 Euro und 6,00 Euro je Quadratmeter. Liegen nun die im Bescheid festgelegte Höchstmiete sowie die zumutbare Miete des in der Wohnung lebenden Haushaltes mindestens 1,00 Euro je Quadratmeter auseinander, kann das belegungsabhängige Darlehen gewährt werden. Die Höhe des Darlehens wird von der Bewilligungsstelle derart bemessen, dass die Zinszahlungen des Darlehensempfängers ausreichen, um dem Mieter eine Zusatzförderung zukommen zu lassen, um die Differenz zwischen der vereinbarten Miete und der zumutbaren Miete auszugleichen. Vorteil für den Vermieter: Er kann in jedem Fall die von der Bewilligungsstelle festgelegte höchstmögliche Miete verlangen, ohne befürchten zu müssen, dass der Mieter diese nicht begleichen kann.

Belegungsbindung beachten!

Schließlich gilt für den Bauherren und späteren Vermieter, dass er die sogenannte Belegungsbindung beachten muss. Durch die Inanspruchnahme des staatlich geförderten Darlehens darf der Vermieter die Wohnung lediglich einem bestimmten Kreis von Mietern anbieten und nicht, wie gewohnt, beliebig dem Mietmarkt zur Verfügung zu stellen. Wohnberechtigt sind nur diejenigen Mietinteressenten, die einen sogenannten Wohnungsberechtigungsschein vorweisen können. Aus diesem Kreis darf der Vermieter den Mieter allerdings frei wählen. Der Darlehensnehmer hat bei der einkommensorientierten Förderung die Wahl zwischen einer Belegungsbindung von 25 oder 40 Jahren. Tilgt er das Darlehen frühzeitig, kann die Belegungsbindung zehn Jahre nach der Tilgung beendet werden. Die Belegungsbindung sollte vom Bauherren daher schon vor der Antragstellung bedacht und überlegt werden.

Die aufwendungsorientierte Förderung

Eine weitere Methode der Mietwohnraumförderung ist die AOF. Größter Unterschied ist, dass hier keine Unterscheidung nach Objekt und späterer Belegung getroffen wird. Die Förderung erfolgt über ein Darlehen in Höhe von 1.000 Euro pro Quadratmeter für Neubauten sowie 670 Euro pro Quadratmeter für Aus- und Umbauten. Außerdem erfolgt auch hier ein Zuschuss von 300 Euro pro Quadratmeter. Wichtig: Der Kauf wird nicht durch die AOF gefördert. Die Antragsformalien sowie die Darlehensbedingungen sind dabei identisch mit der EOF. Lediglich die Belegungsbindung liegt hier fix bei 25 Jahren.

Zusatzförderung für Energieeffizienz sichern!

Wer ein Mehrfamilienhaus zu Vermietungszwecken baut, kauft oder umbaut, dies über die oben genannten Darlehen finanziert und darüber hinaus auf Energieeffizienz achtet, kann eine weitere Förderung kombinieren: das Darlehensprogramm des Freistaates zur Schaffung von energieeffizientem Mietwohnraum. Dies erfolgt über ein Darlehen von bis zu 120.000 Euro pro Wohneinheit mit einer Laufzeit von 30 Jahren und einem Zinssatz von 0,6 Prozent im Jahr. Grundlage ist das KfW-Programm „Energieeffizient bauen“. Nähere Informationen zu dieser bundesweiten Förderung finden Sie in Teil 2 dieser Serie.

Auch Modernisierungen werden in Bayern gefördert

Wer bereits ein Mehrfamilienhaus zu Mietzwecken besitzt und dieses modernisieren möchte, kann vom Bayerischen Modernisierungsprogramm profitieren. Auch hierbei gelten die technischen Voraussetzungen des Energieeffizienz-Programms der KfW (siehe Teil 2 dieser Serie). Hinzu kommt allerdings eine zehnjährige Belegungsbindung. Neben einem Darlehen, mit dem grundsätzlich bis zu 60 Prozent vergleichbarer Neubaukosten finanziert werden können, wird ein Zuschuss in Höhe von 100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gewährt. Der Antrag muss auch hier vor Beginn der Arbeiten bei der zuständigen Bewilligungsstelle (siehe oben) eingereicht werden.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

<https://bayernlabo.de>

Die Bestimmungen zur Förderung von WEGs finden Sie unter:

<https://bayernlabo.de/weg-modernisierungsprogramm/foerdermoeglichkeiten/>

Informationen zum Bayerischen Wohnungsbauprogramm und die Förderbestimmungen finden Sie unter:

<https://bayernlabo.de/mietwohnraumfoerderung/bayerisches-wohnungsbauprogramm/>