

## Wohnraumförderungsbestimmungen 2008

Bekanntmachung  
des Bayerischen Staatsministeriums des Innern  
vom 4. Dezember 2007 Az.: IIC1-4700-006/07

### Inhaltsübersicht

#### Erster Teil – Allgemeine Förderungsgrundsätze

1. Zuwendungen
2. Gegenstände der Förderung
3. Vorzeitiger Vorhabenbeginn
4. Fördervorrang
5. Fremdmittel
6. Allgemeine technische Anforderungen

#### Zweiter Teil – Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

7. Förderungsvoraussetzung
8. Einsatz der Fördermittel
9. Förderfähige Kosten
10. Förderung
11. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme
12. Höchstzulässige Miete
13. Zumutbare Miete
14. Belegungsbindung
15. Objektabhängiges Darlehen
16. Belegungsabhängiges Darlehen
17. Zusatzförderung
18. Sonderregelung für Personenkreise mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt
19. Besondere Wohnformen
20. Besondere technische Anforderungen

#### Dritter Teil – Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus

21. Förderungsvoraussetzungen
22. Einsatz der Fördermittel
23. Förderfähige Kosten
24. Förderung
25. Darlehen
26. Zuschuss
27. Eigenleistung
28. Tragbarkeit der Belastung
29. Belegungsbindung
30. Eigentümerwechsel
31. Besondere technische Anforderungen

#### Vierter Teil – Förderung der Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung

32. Förderfähige Kosten
33. Förderung

#### Fünfter Teil – Förderverfahren

34. Antrags- und Bewilligungsverfahren
35. Sicherung des Darlehens
36. Auszahlung
37. Verwendungsnachweis
38. Kündigungsrecht

#### Sechster Teil – Schlussbestimmungen

39. Abweichungen
40. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

## **Erster Teil**

### **Allgemeine Förderungsgrundsätze**

#### **1. Zuwendungen**

<sup>1</sup>Der Freistaat Bayern gewährt im Bayerischen Wohnungsbauprogramm im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel Zuwendungen für die Wohnraumförderung auf der Grundlage des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl S. 260) in der jeweils geltenden Fassung. <sup>2</sup>Für die Förderung gelten die nachstehenden Bestimmungen sowie die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verwaltungsvorschriften (VV-BayHO) zu Art. 44 der Bayerischen Haushaltsordnung vom 8. Dezember 1971 -BayHO- (BayRS 630-1-F), in der jeweils geltenden Fassung. <sup>3</sup>Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch (vgl. Art. 13 Satz 4 BayWoFG).

#### **2. Gegenstände der Förderung**

Gegenstände der Förderung sind

- 2.1 der Bau von Mietwohnraum im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Satz 3 BayWoFG in Mehrfamilienhäusern,
- 2.2 der Bau und der Erwerb von Eigenwohnraum im Sinn des Art. 3 Abs. 1 Satz 4 BayWoFG in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (einschließlich darin befindlichen Mietwohnraums) und Eigentumswohnungen sowie
- 2.3 bauliche Maßnahmen beim Neubau von Eigenwohnraum sowie im Bestand von Mietwohnraum und Eigenwohnraum zur Anpassung an die Belange von Menschen mit Behinderung (vgl. § 2 Abs. 1 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch) im Sinn des Art. 3 Abs. 3 BayWoFG.

#### **3. Vorzeitiger Vorhabenbeginn**

<sup>1</sup>Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden (Art. 23 und 44 BayHO in Verbindung mit Nr. 1.3 Satz 1 VV zu Art. 44 BayHO). <sup>2</sup>Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Entscheidung der Bewilligungsstelle über den Einsatz der Fördermittel. <sup>3</sup>Beim Erwerb von Eigenwohnraum steht ein bereits abgeschlossener notarieller Kaufvertrag einer Förderung dann nicht entgegen, wenn dem Erwerber ein Rücktrittsrecht bis zu der (nachträglichen) Zustimmung zum vorzeitigen Kaufvertragsabschluss oder der Bewilligung der Fördermittel eingeräumt ist. <sup>4</sup>Für den Rücktrittsfall dürfen dem Käufer nur Notar- und eigene Geldbeschaffungskosten sowie Kosten der Ausführung von Sonderwünschen auferlegt sein.

#### **4. Fördervorrang**

<sup>1</sup>Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden werden Maßnahmen vorrangig gefördert, die vorhandene Bausubstanz nutzen (Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, Zweiterwerb), auf brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen entstehen oder im Rahmen einer angemessenen Verdichtung oder Ergänzung bestehender Siedlungsgebiete durchgeführt werden. <sup>2</sup>Die Bewilligungsstelle kann im begründeten Einzelfall davon abweichen.

## **5. Fremdmittel**

<sup>1</sup>Den staatlichen Darlehen dürfen in der Regel nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. <sup>2</sup>Die laufende Darlehenstilgung darf in der Regel höchstens 2 v. H. jährlich zuzüglich ersparter Zinsen betragen; das gilt nicht für Darlehen von Bausparkassen und der Kreditanstalt für Wiederaufbau. <sup>3</sup>Neben dem staatlichen Darlehen können ergänzende Fördermittel anderer Zuwendungsgeber eingesetzt werden, sofern nicht nach deren Richtlinien ein Kumulierungsausschluss besteht.

## **6. Allgemeine technische Anforderungen**

6.1 <sup>1</sup>Lage, Form, Größe, Beschaffenheit und Erschließung des Grundstücks müssen eine wirtschaftliche Bebauung zulassen. <sup>2</sup>Auf ein kostensparendes und umweltschonendes Bauen und Betreiben ist besonders zu achten. <sup>3</sup>Die Bauausführung und Ausstattung müssen wirtschaftlich sein und durchschnittlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. <sup>4</sup>Die Wohnungen müssen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung angemessen groß und abgeschlossen sein. <sup>5</sup>Individualräume dürfen keine Durchgangsräume sein; in ihnen dürfen jeweils nicht mehr als zwei Personen untergebracht werden. <sup>6</sup>Für Kinder unterschiedlichen Geschlechts sind eigene Zimmer vorzusehen.

6.2 <sup>1</sup>Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV), BGBl I S. 2346, in der jeweils geltenden Fassung. <sup>2</sup>In die Bauzeichnungen sind die Gesamtwohnflächen jeder Wohnung und die Wohnfläche der einzelnen Räume einzutragen.

6.3 <sup>1</sup>Das Bauvorhaben ist nach den technischen Antragsunterlagen auszuführen. <sup>2</sup>Während der Dauer der Belegungsbindung der Wohnungen bedürfen bauliche Änderungen der vorherigen Zustimmung der Bewilligungsstelle.

## **Zweiter Teil**

### **Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern**

## **7. Förderungsvoraussetzung**

Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern darf nur gefördert werden, wenn nachweislich ein bedeutsamer, nicht nur kurzfristiger Bedarf für diesen Wohnraum besteht.

## **8. Einsatz der Fördermittel**

<sup>1</sup>Die Fördermittel werden unter Beachtung der Nr. 4 Satz 1 nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs vergeben, wenn abzusehen ist, dass die verfügbaren Mittel für eine Berücksichtigung aller Anträge nicht ausreichen werden. <sup>2</sup>Maßnahmen, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungszielen stehen, sowie Maßnahmen, die Lösungen für besonderen Wohnbedarf oder besondere Wohnformen bieten, sind bevorzugt zu berücksichtigen.

## **9. Förderfähige Kosten**

Förderfähig sind die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl IS. 2178) in der jeweils geltenden Fassung.

## **10. Förderung**

<sup>1</sup>Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit einem Darlehen und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte. <sup>2</sup>Die Grundförderung umfasst einen objektabhängigen und in der Regel einen belegungsabhängigen Darlehensteil. <sup>3</sup>Die Gewährung des belegungsabhängigen Darlehensteils setzt voraus, dass der Abstand zwischen der höchstzulässigen Miete und der für die jeweilige Einkommensstufe zumutbaren Miete mindestens 1 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich beträgt. <sup>4</sup>Sofern ein belegungsabhängiges Darlehen gewährt wird, besteht vorbehaltlich der Nrn. 18 und 19 aufgrund der Bestimmungen im Bewilligungsbescheid ein Anspruch auf Zusatzförderung.

## **11. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme**

<sup>1</sup>Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist eine Aufwands- und Ertragsberechnung nach Maßgabe des Antragsvordrucks zu erstellen. <sup>2</sup>Soweit dabei keine besonderen Vorgaben getroffen werden, sind die Bestimmungen des Teils II der II. BV mit Ausnahme des § 8 Abs. 1 und 2 sowie der §§ 11 und 11a sinngemäß anzuwenden mit der Maßgabe, dass als Fremdkapitalkosten auch die Tilgungen der Fremdmittel (anstelle der Abschreibung) und für Bewirtschaftungskosten (mit Ausnahme der Abschreibung) eine Pauschale von 15 € je Quadratmeter Wohnfläche jährlich anzusetzen sind. <sup>3</sup>Die Wirtschaftlichkeit soll ausgeglichen sein. <sup>4</sup>Der Bauherr hat nachzuweisen, dass er einen etwaigen Minderertrag dauerhaft anderweitig abdecken kann.

## **12. Höchstzulässige Miete**

<sup>1</sup>Höchstzulässige Miete im Sinn des Art. 15 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete zuzüglich der Mieterhöhungen nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB. <sup>2</sup>Zulässige Erstvermietungsmiete ist die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Mietwohnraum.

## **13. Zumutbare Miete**

<sup>1</sup>Die Bandbreite der zumutbaren Miete beträgt 3,50 € bis 5,25 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. <sup>2</sup>Die Bewilligungsstelle legt entsprechend dem örtlichen Mietenniveau eigenverantwortlich die jeweils zumutbare Miete fest. <sup>3</sup>Die Bewilligungsstelle kann im begründeten Einzelfall von Satz 1 abweichen.

## **14. Belegungsbindung**

<sup>1</sup>Die Dauer der Belegungsbindung beträgt 25 oder 15 Jahre. <sup>2</sup>Für ein Drittel der geförderten Wohnungen ist ein Benennungsrecht für Haushalte der Einkommensstufe 1, für die übrigen Wohnungen ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte der Einkommensstufen 2 bis 5 zu begründen. <sup>3</sup>Von der Belegungsstruktur kann die Bewilligungsstelle im begründeten Einzelfall abweichen.

## **15. Objektabhängiges Darlehen**

- 15.1 <sup>1</sup>Bei einer Belegungsbindung von 25 Jahren beträgt der Festbetrag des Darlehens je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche 50 v. H. der Kostenobergrenze (vgl. Nr. 20.5) für den Bauort. <sup>2</sup>Bei einer Belegungsbindung von 15 Jahren verringert sich das Darlehen um 20 v. H. <sup>3</sup>Bei besonders förderungswürdigen Wohnungen (z. B. für Rollstuhlfahrer) kann das auf diese Wohnungen entfallende Darlehen um bis zu 15 v. H. erhöht werden. <sup>4</sup>Der sich insgesamt ergebende Darlehensbetrag ist auf volle hundert Euro zu runden. <sup>5</sup>Die Bewilligungsstelle kann den Festbetrag im Einzelfall angemessen verringern, wenn die Wirtschaftlichkeit des Fördervorhabens das zulässt.
- 15.2 <sup>1</sup>Der Zinssatz beträgt 7 v. H. jährlich. <sup>2</sup>Während der Dauer der Belegungsbindung wird der Zinssatz auf 0,5 v. H. gesenkt. <sup>3</sup>Nach Ablauf der Belegungsbindung kann der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst werden, soweit dadurch die Wirtschaftlichkeit der geförderten Maßnahme nicht gefährdet wird.
- 15.3 <sup>1</sup>Die ersten drei Jahre sind tilgungsfrei. <sup>2</sup>Danach beträgt die Tilgung mindestens 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen.
- 15.4 <sup>1</sup>Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 3 v. H. des Darlehensnennbetrages erhoben; dieser ist in den ersten drei Jahren halbjährlich mit je 0,5 v. H. zu entrichten. <sup>2</sup>Wird kein belegungsabhängiges Darlehen gewährt, ermäßigt sich der einmalige Verwaltungskostenbeitrag auf 2 v. H. des Darlehensnennbetrages und ist in den ersten zwei Jahren halbjährlich mit je 0,5 v. H. zu entrichten

## **16. Belegungsabhängiges Darlehen**

- 16.1 <sup>1</sup>Das Darlehen ist in seiner Höhe so zu bemessen, dass die sich daraus ergebenden Zinserträge ausreichen, um den für die Zusatzförderung aufzubringenden Betrag zu erwirtschaften. <sup>2</sup>Grundlage für die Berechnung ist die bei der Antragstellung mit dem Bauherrn abgestimmte Belegungsstruktur. <sup>3</sup>Dabei ist von dem Abstand zwischen der höchstzulässigen Miete und der jeweils zumutbaren Miete auszugehen. <sup>4</sup>Der sich errechnende Betrag ist auf volle hundert Euro aufzurunden.
- 16.2 <sup>1</sup>Der Zinssatz beträgt 5,75 v. H. jährlich. <sup>2</sup>Nach Ablauf der Belegungsbindung kann der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst werden, soweit dadurch die Wirtschaftlichkeit der geförderten Maßnahme nicht gefährdet wird. <sup>3</sup>Besteht nach Nr. 10 Satz 4 kein Anspruch auf eine Zusatzförderung, wird der Zinssatz während der Dauer der Belegungsbindung auf 0,5 v. H. gesenkt.
- 16.3 <sup>1</sup>Die Tilgung beträgt 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen. <sup>2</sup>Die ersten zehn Jahre sind tilgungsfrei.

## **17. Zusatzförderung**

- 17.1 <sup>1</sup>Grundlage für die Bemessung der Zusatzförderung ist der Unterschiedsbetrag zwischen der höchstzulässigen Miete und der zumutbaren Miete. <sup>2</sup>Dieser Betrag bleibt für die Bindungsdauer unverändert. <sup>3</sup>Bei der Berechnung der monatlichen Zusatzförderung ist die von der Bewilligungsstelle festgestellte Wohnfläche zugrunde zu legen.

- 17.2 <sup>1</sup>Die Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts (vgl. Art. 5 BayWoFG) und dessen Zuordnung in folgende Einkommensstufen:

Haushaltsgröße	Grenzen für die Einkommensstufen				
	Stufe 1 €	Stufe 2 €	Stufe 3 €	Stufe 4 €	Stufe 5 €
Einpersonenhaushalt	12.000	13.800	15.600	17.400	19.000
Zweipersonenhaushalt	18.000	20.700	23.400	26.100	29.000
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	4.100	4.700	5.300	5.900	6.500
Zuzüglich für jedes Kind im Sinn des Art. 11 Satz 2 BayWoFG; das Gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen des Art. 11 Satz 3 BayWoFG vorliegen	500	625	750	875	1.000

<sup>2</sup>Haushalte der Einkommensstufe 1 erhalten den vollen Unterschiedsbetrag als Zusatzförderung. <sup>3</sup>Bei Haushalten der Einkommensstufen 2 bis 5 vermindert sich die Zusatzförderung je Stufe um 0,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich oder um den noch verbleibenden Restbetrag. <sup>4</sup>Bei Haushalten mit einem Einkommen, das über dem der Einkommensstufe 5 liegt, entfällt die Zusatzförderung. <sup>5</sup>Der monatliche Gesamtbetrag der Zusatzförderung ist jeweils auf volle Euro zu runden.

- 17.3 <sup>1</sup>Der Antrag auf Zusatzförderung ist vom Mieter bei der zuständigen Bewilligungsstelle einzureichen. <sup>2</sup>Die Zusatzförderung kann, wenn das im Einzelfall geboten erscheint, mit befreiender Wirkung an den vermietenden Bauherrn gezahlt werden; dieser hat die Zusatzförderung an den Mieter weiterzureichen.
- 17.4 <sup>1</sup>Die Zusatzförderung wird für jeweils 24 Monate ab dem Beginn des Mietverhältnisses, frühestens jedoch ab dem Ersten des Monats der Antragstellung, bewilligt (Bewilligungszeitraum). <sup>2</sup>Sie wird längstens für die Dauer der Belegungsbindung gewährt und in der Regel monatlich im Voraus ausgezahlt.
- 17.5 <sup>1</sup>Bei einer wesentlichen Veränderung des Einkommens während des Bewilligungszeitraums ist die Zusatzförderung anzupassen. <sup>2</sup>Der vermietende Bauherr weist den Mieter im Mietvertrag darauf hin, dass dieser wesentliche Erhöhungen seines Einkommens unverzüglich der Bewilligungsstelle mitzuteilen hat.
- 17.6 Endet die Belegungs- und Mietbindung infolge Aufhebung des Bewilligungsbescheides für die Grundförderung, Kündigung des Darlehens durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt oder Zwangsversteigerung, wird die Zusatzförderung für die Dauer des Mietverhältnisses, längstens aber bis zum Ende der Bindungsdauer weiter gewährt.
- 17.7 <sup>1</sup>Die Zusatzförderung entfällt, wenn das belegungsabhängige Darlehen vor Bindungsablauf ganz oder auch nur teilweise freiwillig zurückgezahlt wird. <sup>2</sup>Für die verbleibende Bindungsdauer ist die im Mietvertrag vereinbarte Miete auf die im Einzelfall dem Mieter nach seinem Einkommen zumutbare Miete abzusenken.

**18. Sonderregelung für Personenkreise mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt**

<sup>1</sup>Die Bewilligungsstelle kann Bauvorhaben für Personenkreise mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt von den Regelungen der Nrn. 10 und 12 abweichen. <sup>2</sup>Im Bewilligungsbescheid ist für diesen Personenkreis ein befristeter Vergabevorbehalt festzulegen; während dieses Zeitraums besteht kein Anspruch auf Zusatzförderung. <sup>3</sup>Als höchstzulässige Miete ist die jeweils zumutbare Miete im Bewilligungsbescheid auszuweisen und im Mietvertrag zu vereinbaren.

**19. Besondere Wohnformen**

<sup>1</sup>Besondere Wohnformen können nach Maßgabe des Art. 19 BayWoFG gefördert werden. <sup>2</sup>Bei Abweichungen von Art. 4 sowie Art. 10 bis 16 BayWoFG ist den sozialen und wohnungswirtschaftlichen Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen. <sup>3</sup>Von der Sonderregelung der Nr. 18 kann Gebrauch gemacht werden; auf einen befristeten Vergabevorbehalt (vgl. Nr. 18 Satz 2) kann verzichtet werden. <sup>4</sup>Insbesondere bei Wohngemeinschaften für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung kann ein angemessen großer Gemeinschaftsraum vorgesehen werden. <sup>5</sup>Um den besonderen Verhältnissen dieser Wohnformen gerecht zu werden, beträgt die angemessene Wohnfläche höchstens 40 m<sup>2</sup> je Person.

**20. Besondere technische Anforderungen**

20.1 Die Gebäudeplanung soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ausschöpfen.

20.2 <sup>1</sup>Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens:

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1	Ein-Zimmer-Wohnung	Eine Person	40 m <sup>2</sup>
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	Eine Person	50 m <sup>2</sup>
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	Zwei Personen	55 m <sup>2</sup>
4	Drei-Zimmer-Wohnung	Zwei Personen	65 m <sup>2</sup>
5	Drei-Zimmer-Wohnung	Drei oder vier Personen	75 m <sup>2</sup>
6	Vier-Zimmer-Wohnung	Vier Personen	90 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup>Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer größeren Zimmerzahl zulässig. <sup>3</sup>Wird eine Wohnung nach DIN 18 025 Teil 1 geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. <sup>4</sup>Bei Vorhaben im Gebäudebestand kann die Bewilligungsstelle Ausnahmen zulassen. <sup>5</sup>Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m<sup>2</sup> betragen.

20.3 <sup>1</sup>Alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen sind nach der DIN 18 025 Teil 2, Barrierefreie Wohnungen, Planungsgrundlagen, Ausgabe Dezember 1992, zu gestalten. <sup>2</sup>Die Wohnungen einer Wohnebene müssen stufenlos erreichbar sein. <sup>3</sup>Alle weiteren zur Wohnanlage gehörenden Wohnebenen müssen so geplant sein, dass sie zumindest durch die nachträgliche Schaffung eines Aufzugs oder einer Rampe stufenlos erreichbar sind. <sup>4</sup>Sind die Wohnungen für Rollstuhlbenutzer bestimmt, ist die DIN 18 025 Teil 1, Wohnungen für Rollstuhlbenutzer, Planungsgrundlagen, Ausgabe 1992, anzuwenden.

20.4 In den Bauzeichnungen sind die sanitäre Ausstattung, die Möblierung und die Bewegungsflächen nach der DIN 18 025 darzustellen; bei Wiederholungen genügt die einmalige Eintragung.

20.5 <sup>1</sup>Für die Kosten der Kostengruppen 300 Bauwerk – Baukonstruktion (ohne Kosten der Garagen) und 400 Bauwerk – Technische Anlagen der DIN 276 sind folgende Kostenobergrenzen einzuhalten:

Bewilligungsbereich (Regierungsbezirk oder Stadt)	€ je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Oberbayern, München	1.400
Mittelfranken, Nürnberg	1.340
Niederbayern, Oberpfalz, Oberfranken, Unterfranken, Schwaben, Augsburg	1.280

<sup>2</sup>Die genannten Beträge ändern sich jeweils am 1. Februar, beginnend im Jahr 2009, um den Prozentsatz, um den sich der vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung festgestellte Preisindex für Wohngebäude insgesamt in Bayern für den vorausgehenden Monat November gegenüber dem Monat November des diesem wiederum vorausgehenden Jahres erhöht oder verringert hat.

<sup>3</sup>Die Bewilligungsstellen legen jährlich eigenverantwortlich ortsbezogene Kostenobergrenzen fest.

20.6 <sup>1</sup>Bei Bauvorhaben mit mehr als sechs Wohnungen sind bei der Vergabe von Aufträgen die in Nummer 3 der Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung (Anlage 2 zu VV-BayHO zu Art. 44 der BayHO) in der jeweils geltenden Fassung genannten Bestimmungen zu beachten. <sup>2</sup>Die Bewilligungsstelle soll in geeigneter Weise die ordnungsgemäße Vergabe prüfen.

### Dritter Teil

#### Förderung von Eigenwohnraum sowie von Mietwohnraum im Zweifamilienhaus

#### 21. Förderungsvoraussetzungen

<sup>1</sup>Eigenwohnraum darf nur für Antragsteller gefördert werden, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für ihren Haushalt auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen. <sup>2</sup>Mietwohnraum im Zweifamilienhaus kann nur gefördert werden, wenn er für Personen im Sinn des Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayWoFG bestimmt ist. <sup>3</sup>Dabei darf die ortsüblich für vergleichbaren Wohnraum erzielbare Miete nicht überschritten werden. <sup>4</sup>Die Förderung des Erwerbs von Eigenwohnraum ist ausgeschlossen, wenn Verkäufer und Käufer in gerader Linie verwandt sind.

#### 22. Einsatz der Fördermittel

Eigenwohnraum und Mietwohnraum in Zweifamilienhäusern wird unter Beachtung der Nr. 4 Satz 1 nach der sozialen Dringlichkeit gefördert.

## **23. Förderfähige Kosten**

<sup>1</sup>Beim Bau von Wohnraum sind förderfähig die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung. <sup>2</sup>Beim Erwerb von Wohnraum sind förderfähig der Kaufpreis sowie die Erwerbskosten; bei einem Zweiterwerb sind darüber hinaus förderfähig die Kosten von erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

## **24. Förderung**

<sup>1</sup>Gefördert wird mit einem Darlehen und einem einmaligen Zuschuss für Haushalte mit Kindern. <sup>2</sup>Die Fördermittel sind in der Höhe zu bewilligen, die zur Erreichung einer dauerhaft tragbaren Belastung erforderlich ist.

## **25. Darlehen**

25.1 Das Darlehen darf höchstens beim Bau und Ersterwerb 30 v. H. und beim Zweiterwerb 35 v. H. der förderfähigen Kosten betragen.

25.2 <sup>1</sup>Der Zinssatz beträgt für die ersten 15 Jahre der Laufzeit 0,5 v. H. jährlich. <sup>2</sup>Anschließend wird der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst, soweit dadurch die Tragbarkeit der Belastung nicht gefährdet wird; ein Zinssatz von 7 v. H. jährlich darf nicht überschritten werden.

25.3 <sup>1</sup>Die ersten zwei Jahre sind tilgungsfrei. <sup>2</sup>Danach beträgt die Tilgung 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen. <sup>3</sup>Beim Zweiterwerb von Wohnraum in neuwertigen oder annähernd neuwertigen Gebäuden beträgt die Tilgung 1 v. H., in den übrigen Fällen 2 v. H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen.

25.4 Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 2 v. H. erhoben; dieser ist in den ersten zwei Jahren halbjährlich mit je 0,5 v. H. des Darlehensnennbetrages zu entrichten.

## **26. Zuschuss**

Haushalte mit Kindern erhalten einen Zuschuss in Höhe von 1.500 € je Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes; das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist.

## **27. Eigenleistung**

<sup>1</sup>Die Eigenleistung soll mindestens 25 v. H. der Gesamtkosten betragen. <sup>2</sup>Insbesondere bei der Förderung von Haushalten mit drei oder mehr Kindern kann die Bewilligungsstelle eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch nicht weniger als 15 v. H. <sup>3</sup>Eine Eigenleistung von mindestens 15 v. H. der Gesamtkosten muss durch Bereitstellung eigener Geldmittel oder eines aus eigenen Mitteln erworbenen Grundstücks erbracht werden.

## **28. Tragbarkeit der Belastung**

<sup>1</sup>Die Lastenberechnung ist nach Maßgabe des Antragsvordrucks vorzunehmen. <sup>2</sup>Die sich für den Bauherrn oder Erwerber aus dem Bau oder Erwerb ergebende Belastung muss auf Dauer tragbar erscheinen. <sup>3</sup>Zum Lebensunterhalt müssen mindestens für den Antragsteller 900 € und für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich 200 € monatlich verbleiben.

## **29. Belegungsbindung**

<sup>1</sup>Der Förderempfänger ist verpflichtet, den Eigenwohnraum für die Dauer von 15 Jahren selbst zu nutzen. <sup>2</sup>Die Belegungsbindung für Mietwohnraum im Zweifamilienhaus besteht für die Dauer von 15 Jahren. <sup>3</sup>Die Bindungsdauer beginnt beim Neubau mit der Bezugsfertigkeit, beim Zweiterwerb mit der zeitnah zur Bewilligung der Fördermittel vorzunehmenden Wohnungsbelegung; erwirbt der Förderempfänger die von ihm bewohnte Wohnung, beginnt die Bindungsdauer mit dem Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages.

## **30. Eigentümerwechsel**

Bei der Veräußerung eines geförderten Objekts kann der Erwerber die Restschuld des Darlehens in Anrechnung auf den Kaufpreis übernehmen, wenn die Bewilligungsstelle dem Eigentümerwechsel mit Bescheid zustimmt.

## **31. Besondere technische Anforderungen**

- 31.1 Die angemessene Größe von Baugrundstücken ist unter Berücksichtigung des Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach den ortsüblichen Gegebenheiten zu beurteilen.
- 31.2 <sup>1</sup>Die Angemessenheit der Wohnfläche ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. <sup>2</sup>Bei der Nutzung vorhandener Bausubstanz sind die Gegebenheiten zu berücksichtigen.
- 31.3 Die Bewilligungsstelle legt jährlich in Absprache mit angrenzenden Bewilligungsstellen und der Regierung ortsbezogene Kostenobergrenzen fest.
- 31.4 Im Einzelfall müssen Baukosten und Kaufpreise unter Berücksichtigung des energetischen Standards nach den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts angemessen und wirtschaftlich sein.

### **Vierter Teil**

#### **Förderung der Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung**

## **32. Förderfähige Kosten**

Förderfähig sind die Gesamtkosten der baulichen Maßnahme.

## **33. Förderung**

- 33.1 Die Förderung besteht aus einem leistungsfreien Darlehen von höchstens 10.000 € je Wohnung.
- 33.2 Für das leistungsfreie Darlehen wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 1 v. H. erhoben, der bei der Auszahlung einbehalten wird.

...

## **Fünfter Teil Förderverfahren**

### **34. Antrags- und Bewilligungsverfahren**

- 34.1 Der Antrag auf Fördermittel ist vom Bauherrn oder Erwerber unter Verwendung des amtlichen Vordrucks bei der Bewilligungsstelle einzureichen (vgl. § 1 Abs. 1 der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts vom 8. Mai 2007, GVBl S. 326).
- 34.2 <sup>1</sup>Stellt die Bewilligungsstelle fest, dass die Förderungsvoraussetzungen vorbehaltlich der bankmäßigen Nachprüfung der Aufwands- und Ertragsberechnung oder Lastenberechnung vorliegen, so beteiligt sie die Bayerische Landesbodenkreditanstalt. <sup>2</sup>Auf Grund der bankmäßigen Nachprüfung teilt diese der Bewilligungsstelle mit, ob Bedenken gegen die Bonität des Förderempfängers, die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme oder die Darlehenssicherung bestehen. <sup>3</sup>Erteilt die Bewilligungsstelle den Bewilligungsbescheid, so leitet sie diesen an die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zu dessen umgehender Versendung, zum Abschluss des Darlehensvertrags, zur Ausreichung der Fördermittel sowie zur Verwaltung und Sicherung der Darlehen weiter.
- 34.3 Die Nrn. 34.1 und 34.2 gelten sinngemäß bei einem Eigentümerwechsel nach Nr. 30.

### **35. Sicherung des Darlehens**

- 35.1 <sup>1</sup>Das Darlehen (ausgenommen das Darlehen nach Nr. 33.1) ist im Grundbuch an rangbereitetester Stelle und unmittelbar nach den für die Finanzierung des Vorhabens aufgenommenen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen dinglich zu sichern. <sup>2</sup>Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für das Darlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt. <sup>3</sup>Dem Darlehen dürfen im Rang keine Grundpfandrechte zur Sicherung einer Kaufpreisforderung oder werthaltige Lasten in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen.

### **36. Auszahlung**

Die Fördermittel werden in der Regel in Raten nach Baufortschritt ausgezahlt; das Nähere wird im Bewilligungsbescheid bestimmt.

### **37. Verwendungsnachweis**

<sup>1</sup>Die Bewilligungsstelle erstellt als Verwendungsnachweis in der Regel eine Schlussbestätigung; eine Fertigung hat sie der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zuzuleiten. <sup>2</sup>Die Bewilligungsstelle kann den Bauherrn verpflichten, als Verwendungsnachweis eine Schlussabrechnung anhand des Antragsvordrucks einzureichen, wenn sich im Rahmen des Auszahlungsverfahrens ergibt, dass das Bauvorhaben technisch oder wirtschaftlich erheblich von den im Antragsverfahren gemachten Angaben abweicht.

### **38. Kündigungsrecht**

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ist ermächtigt, das Darlehen jederzeit aus wichtigem Grund zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen; das Nähere regelt der Darlehensvertrag.

## **Sechster Teil Schlussbestimmungen**

### **39. Abweichungen**

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums des Innern.

### **40. Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

<sup>1</sup>Diese Bekanntmachung tritt am 1. Januar 2008 in Kraft; sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2012 außer Kraft. <sup>2</sup>Die Wohnraumförderungsbestimmungen 2003 vom 11. November 2002 (AllMBI S. 971), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 18. Mai 2007 (AllMBI S. 362), treten mit Ablauf des 31. Dezember 2007 außer Kraft.

Poxleitner  
Ministerialdirektor