



# Bayerisches Ministerialblatt

BayMBI. 2024 Nr. 70

14. Februar 2024

2330-B

## **Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende – AzubiR 2024 –**

**Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr**

**vom 25. Januar 2024, Az. 31-4740.10-2**

<sup>1</sup>Der Freistaat Bayern gewährt auf der Grundlage des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260, BayRS 2330-2-B), das zuletzt durch § 1 der Verordnung vom 1. Juli 2023 (GVBl. S. 508) geändert worden ist, nach Maßgabe

- der nachstehenden Regelungen,
- des Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union bei staatlichen Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (Beschluss 2012/21/EU),
- der allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 der Bayerischen Haushaltsordnung (VV zu Art. 44 BayHO),
- den Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) beziehungsweise den Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften (ANBest-K)

im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel Zuwendungen für die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum für Auszubildende. <sup>2</sup>Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

### **1. Zweck und Ziel der Zuwendung**

<sup>1</sup>Zweck der Zuwendung ist die Schaffung und der Erhalt von Wohnraum für Auszubildende eines staatlich anerkannten Ausbildungsberufes sowie Schülerinnen und Schüler von Berufsfach-, Techniker-, Meisterschulen und Fachakademien, im Folgenden zusammengefasst bezeichnet als Auszubildende, die eine Ausbildung am Ausbildungsort Bayern absolvieren, sowie ergänzend die bedarfsgerechte Schaffung und der Erhalt von Wohnraum für Studierende. <sup>2</sup>Ziel ist die Ausweitung des Angebots von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum für diese Personengruppen in Bayern.

### **2. Gegenstand der Förderung**

Gegenstand der Förderung sind folgende Maßnahmen einschließlich der Erstmöblierung:

- 2.1 Baumaßnahmen, durch die Wohnraum für Auszubildende in einem neuen Gebäude geschaffen wird (Neubau), der Ersterwerb solchen Wohnraums sowie die Erweiterung (Anbau, Aufstockung) eines bestehenden Gebäudes,
- 2.2 die unter wesentlichem Bauaufwand erfolgende Änderung von Gebäuden oder Maßnahmen zur umfassenden energetischen Modernisierung von Gebäuden, die jeweils bisher als Wohnraum für Auszubildende errichtet und genutzt worden sind, unter der Voraussetzung, dass am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung seit Bezugsfertigkeit des Gebäudes mindestens 25 Jahre vergangen sind,

- 2.3 der Erwerb und die unter wesentlichem Bauaufwand erfolgende Änderung von Gebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, zu Wohnraum für Auszubildende,
- 2.4 Mehrkosten für
- erforderliche Hoch-/Tiefgaragen,
  - konzeptbedingte, bauliche Maßnahmen aus Anforderungen nach §§ 45 ff. SGB VIII,
  - außergewöhnliche projektbedingte Maßnahmen,
  - besonders nachhaltige ökologische Maßnahmen,
  - einen erhöhten Planungsaufwand und ein konkurrierendes Verfahren zur Vergabe von Planungsleistungen,
- jeweils in Verbindung mit Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 bis 2.3.

### 3. Bagatellgrenze

Vorhaben mit weniger als zehn Wohnplätzen sind von der Förderung ausgeschlossen.

### 4. Zuwendungsempfänger

- 4.1 Zuwendungsempfänger ist der Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Erwerber.
- 4.2 Zuwendungsempfänger sind insbesondere gemeinnützige Träger und Organisationen, Träger und Organisationen der freien Wohlfahrtspflege und der Jugendhilfe, Träger der beruflichen Bildung, Zusammenschlüsse von Berufs- und Fachverbänden, kommunale Unternehmen und Kommunen.
- 4.3 Von einer Förderung ausgeschlossen sind Werkwohnungen, Behelfsunterkünfte, Blockschülerwohnheime sowie Wohnheime und Internate, die der beruflichen Rehabilitation dienen.
- 4.4 <sup>1</sup>Der Zuwendungsempfänger muss zuverlässig und leistungsfähig sein. <sup>2</sup>Er muss die Gewähr dafür bieten, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäß und wirtschaftlich durchgeführt wird.
- 4.5 Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit (Bonität) des Zuwendungsempfängers kann auf dessen Kosten die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) alle erforderlichen Auskünfte einholen und Nachweise über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse und über das vorhandene Eigenkapital sowie die Vorlage eines Kreditgutachtens verlangen.

### 5. Vorzeitiger Vorhabenbeginn

- 5.1 Zuwendungen zur Projektförderung dürfen nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind.
- 5.2 <sup>1</sup>Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich die Abgabe einer verbindlichen Willenserklärung zum Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. <sup>2</sup>Ein Vorhaben gilt nicht als begonnen, wenn der Vertrag von vorneherein
- ein eindeutiges und ohne finanzielle Folgen bleibendes Rücktrittsrecht für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendung enthält oder
  - unter einer eindeutigen aufschiebenden oder auflösenden Bedingung für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendung geschlossen wird.
- 5.3 <sup>1</sup>Bei Baumaßnahmen gelten Planungsaufträge bis einschließlich Leistungsphase 7 HOAI, Baugrunduntersuchungen und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens. <sup>2</sup>Auch das Herrichten des Grundstücks (zum Beispiel Planieren) gilt nicht als Beginn des Vorhabens, wenn die Auftragsvergabe hierfür von den weiteren Vergaben getrennt werden kann.
- 5.4 <sup>1</sup>Die Bewilligungsbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen zustimmen. <sup>2</sup>Die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn oder einem Kaufvertragsabschluss darf nur auf Antrag und nur schriftlich oder elektronisch erteilt werden, wenn zumindest überschlägig die Finanzierung des

Vorhabens einschließlich etwaiger Kosten der Vorfinanzierung und der Folgekosten gesichert erscheint und die Maßnahme sachlich geprüft ist. <sup>3</sup>Darüber hinaus darf das Vorhaben aus sachlichen oder wirtschaftlichen Gründen keinen Aufschub dulden.

## 6. Zuwendungsvoraussetzungen

- 6.1 Die Zuwendung setzt einen nachhaltigen Bedarf am jeweiligen Standort voraus.
- 6.2 Zur Prüfung des Bedarfs kann auf Anforderung der Bewilligungsstelle eine Einschätzung der örtlich zuständigen Kommune eingeholt werden.
- 6.3 Der Wohnraum soll innerörtlich liegen und hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) verkehrsgünstig angeschlossen sein.
- 6.4 <sup>1</sup>Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig Vorhaben gefördert werden, bei denen vorhandene Bausubstanz genutzt wird, bei denen auf brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen oder im Rahmen einer angemessenen Verdichtung oder Ergänzung bestehender Siedlungsgebiete gebaut wird. <sup>2</sup>Auf kostensparendes, arten- sowie umweltschonendes und energieeffizientes Bauen ist zu achten.
- 6.5 <sup>1</sup>Erbbaurechte sollen eine Laufzeit von mindestens 60 Jahren haben. <sup>2</sup>Eine kürzere Laufzeit kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass das Bindungsende spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts eintreten wird.
- 6.6 <sup>1</sup>Die Zuwendung wird regelmäßig eine notifizierungspflichtige Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. <sup>2</sup>Eine Zuwendung an ein Unternehmen kommt demnach in aller Regel nur aufgrund einer an die Voraussetzungen des Beschlusses 2012/21/EU geknüpften Freistellung von dieser Notifizierungspflicht in Betracht. <sup>3</sup>Danach hat die Bewilligungsstelle für die jeweilige Förderung insbesondere sicherzustellen, dass die Höhe der Förderung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der mit der Förderung übernommenen Verpflichtungen verursachten Nettokosten abzudecken (Überkompensationsprüfung gemäß Art. 5 des Beschlusses 2012/21/EU). <sup>4</sup>Übt der Zuwendungsempfänger neben der Zurverfügungstellung von sozial gebundenem Wohnraum noch weitere Tätigkeiten aus, ist die Überkompensationsprüfung demnach auf der Grundlage einer dem Zuwendungsempfänger aufzugebenden getrennten Ausweisung der jeweiligen Kosten und Einnahmen vorzunehmen (Art. 5 Abs. 9 des Beschlusses 2012/21/EU).
- 6.7 <sup>1</sup>Um den Ausschluss einer Überkompensation sicherzustellen, sind gemäß Art. 6 des Beschlusses 2012/21/EU alle drei Jahre sowie am Ende des Bindungszeitraums Kontrollen durchzuführen. <sup>2</sup>Dazu hat der Zuwendungsempfänger der Bewilligungsstelle Jahresabschlüsse sowie den Nachweis nach dem Formblatt „Azubi-Überkomp“ vorzulegen. <sup>3</sup>Das entsprechende Formblatt mit Berechnungsschema kann unter [www.azubiwohnen.bayern.de](http://www.azubiwohnen.bayern.de) heruntergeladen werden. <sup>4</sup>Kommt es zu einer Überkompensation, ist die Zuwendung ganz oder anteilig zurückzufordern. <sup>5</sup>Übersteigt die Überkompensation den durchschnittlichen jährlichen Ausgleich nicht um mehr als 10 %, so kann sie auf den nächsten Zeitraum übertragen und von dem für diesen Zeitraum zu zahlenden Ausgleich abgezogen werden.
- 6.8 Von der Verpflichtung zur Vorlage der zur Überprüfung der Überkompensation notwendigen Unterlagen kann abgesehen werden, wenn ein vereidigter Wirtschaftsprüfer oder Buchprüfer gegenüber der Bewilligungsstelle anhand des Formblattes „Azubi-Überkomp“ bestätigt, dass keine Überkompensation vorliegt.
- 6.9 Der Antragsteller hat in dem Antrag oder in anderer Weise vor Bewilligung der Zuwendung zu versichern, dass ihm die dort aufgeführten Tatsachen als subventionserheblich und die Strafbarkeit eines Subventionsbetruges nach § 264 Strafgesetzbuch (StGB) bekannt sind.

## 7. Zuwendungsfähige Ausgaben, Art und Umfang der Zuwendung

- 7.1 <sup>1</sup>Zuwendungsfähig sind die Kosten im Sinn der §§ 5, 7, 8 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). <sup>2</sup>Beim Erwerb von Gebäuden, die für Wohnraum für Auszubildende geeignet sind oder entsprechend umgebaut werden müssen, sind die Erwerbskosten, abzüglich der Kosten des Baugrundstücks, zuwendungsfähig. <sup>3</sup>Dabei muss der Kaufpreis angemessen und wirtschaftlich sein.

- 7.2 Nicht zuwendungsfähig sind insbesondere
- Kosten des Baugrundstücks,
  - Kosten zur Herstellung, des Erhalts oder des Erwerbs von Räumlichkeiten, die für den Betrieb eines Wohnheims nicht erforderlich sind,
  - Kosten für Ausstattungen, die für den Betrieb eines Wohnheims nicht erforderlich sind,
  - Kosten für bauordnungsrechtlich nicht erforderliche Stellplätze.
- 7.3 Die Zuwendung erfolgt als Projektförderung im Wege der Festbetragsfinanzierung.
- 7.4 <sup>1</sup>Die Zuwendung wird in Form eines staatlichen Baudarlehens gewährt. <sup>2</sup>Die Höhe der Zuwendung beträgt
- bis zu 45 000 Euro je Wohnplatz in einem Einzelzimmer,
  - bis zu 26 000 Euro je Wohnplatz in einem Doppelzimmer.
- <sup>3</sup>Bei Festsetzung der Zuwendung wird ein Abzug in dem Verhältnis vorgenommen, in dem die Baukosten der Maßnahme vergleichbare Neubaukosten entsprechend Nr. 19.2 Satz 1 unterschreiten. <sup>4</sup>Der Förderbetrag ist auf volle hundert Euro abzurunden.
- 7.5 Für bedarfsgerechte und rollstuhlgerechte Einzel- und Doppelzimmer nach DIN 18040-2 R kann der Förderbetrag nach Nr. 7.4 um bis zu 15 000 Euro je Wohnplatz erhöht werden.
- 7.6 Das Baudarlehen kann erhöht werden um bis zu
- 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben für die Errichtung von erforderlichen Hoch-/ Tiefgaragen, für konzeptbedingte, bauliche Maßnahmen aus Anforderungen nach §§ 45 ff. SGB VIII, für außergewöhnliche projektbedingte Mehrkosten und Mehrkosten für einen erhöhten Planungsaufwand,
  - 5 % des Baudarlehens nach Nr. 7.4, höchstens in Höhe der anfallenden Mehrkosten, für besonders nachhaltige ökologische Maßnahmen,
  - 50 % der zuwendungsfähigen Kosten für ein konkurrierendes Verfahren zur Vergabe von Planungsleistungen.
- 7.7 <sup>1</sup>Der Zinssatz des staatlichen Baudarlehens beträgt 7 % jährlich. <sup>2</sup>Er wird für die Zeit der bestimmungsgemäßen Verwendung des Wohnraums auf null ermäßigt, die Tilgung wird ausgesetzt. <sup>3</sup>Für jedes volle Kalenderjahr der bestimmungsgemäßen Verwendung des Wohnraums wird ein Kapitalnachlass in Höhe von 4 % gewährt.
- 7.8 <sup>1</sup>Eine Änderung des Verwendungszwecks ist nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle möglich. <sup>2</sup>Eine Rücknahme der nach Nr. 7.7 Satz 2 gewährten Zinsabsenkung und die Festlegung einer Tilgung bleiben für diesen Fall vorbehalten.
- 8. Kumulierungsverbot**
- <sup>1</sup>Die Förderung nach diesen Richtlinien schließt vorbehaltlich Satz 2 eine Mehrfachförderung mit anderen Programmen aus. <sup>2</sup>Eine Zuwendung von Kommunen, aus Förderprogrammen des Bundes, der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder des Förderinstituts BayernLabo ist nicht ausgeschlossen. <sup>3</sup>Soweit eine Maßnahme im Einzelfall auch aus einem anderen als den oben genannten Programmen gefördert wird, ist grundsätzlich eine Kostentrennung der einzelnen Förderbereiche erforderlich.
- 9. Finanzierungsgrundsätze und Sicherung der Darlehen**
- 9.1 <sup>1</sup>Den Baudarlehen dürfen nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. <sup>2</sup>Die laufende Darlehenstilgung darf höchstens 4 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen betragen; das gilt nicht in Fällen einer Finanzierung mit Bausparkassendarlehen und Darlehen aus Förderprogrammen des Bundes oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

- 9.2 Zur Finanzierung der Gesamtkosten dürfen Kapitalmarktmittel nur in einer Höhe aufgenommen werden, die die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens nicht gefährdet.
- 9.3 <sup>1</sup>Die zu erbringende Eigenleistung des Antragstellers beträgt mindestens 15 %. <sup>2</sup>Für die eingesetzte Eigenleistung in Höhe von bis zu 15 % ist keine Verzinsung anzusetzen. <sup>3</sup>Für den darüberhinausgehenden Teil der Eigenleistungen darf eine Verzinsung in Höhe von 2 % über dem zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank angesetzt werden, höchstens jedoch 6,5 %.
- 9.4 <sup>1</sup>Die Baudarlehen sind im Grundbuch an rangbereiteter 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. <sup>4</sup>Auf eine dingliche Sicherung kann bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts verzichtet werden.
- 9.5 Im Falle einer Finanzierungsänderung ist die vorherige Zustimmung der Bewilligungsstelle sowie der BayernLabo einzuholen.
- 10. Höchstzulässige Miete, Wirtschaftlichkeitsberechnung**
- 10.1 <sup>1</sup>Die Leerraummiete richtet sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete, sie darf zum Zeitpunkt der Bewilligung je Fördermaßnahme im Durchschnitt höchstens 260 Euro je Wohnplatz in einem Einzelzimmer und 150 Euro je Wohnplatz in einem Doppelzimmer monatlich betragen, in Gebieten nach § 3 der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) im Durchschnitt höchstens 280 Euro je Wohnplatz in einem Einzelzimmer und 160 Euro je Wohnplatz in einem Doppelzimmer monatlich. <sup>2</sup>In der Leerraummiete sind Kosten der Abschreibung, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Kosten für Schönheitsreparaturen enthalten.
- 10.2 Neben der Leerraummiete darf ein Möblierungszuschlag von monatlich höchstens 16 Euro je Wohnplatz erhoben werden.
- 10.3 <sup>1</sup>Die Leerraummiete nach Nr. 10.1 und der Möblierungszuschlag nach Nr. 10.2 dürfen frühestens mit Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit erhöht werden. <sup>2</sup>Weitere Erhöhungen sind jeweils zum 1. Januar des darauffolgenden dritten Jahres möglich. <sup>3</sup>Die Erhöhung richtet sich nach dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht hat, höchstens jedoch um 5 % je Kalenderjahr seit der letzten Veränderung. <sup>4</sup>Bei einer Verringerung des Verbraucherpreisindex sind die Leerraummiete und der Möblierungszuschlag entsprechend zu senken; die Höchstgrenze nach Satz 3 findet keine Anwendung.
- 10.4 <sup>1</sup>Neben der zulässigen Leerraummiete und dem Möblierungszuschlag darf der Vermieter ausschließlich Betriebskosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen. <sup>2</sup>Die Erhebung von weiteren, nicht mit dem Förderzweck zu vereinbarenden Entgelten und Pauschalen für Zusatzleistungen (zum Beispiel Entgelte für die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses, Entgelte für die Kontaktaufnahme zur Wohnungsverwaltung, Abwohnpauschalen, Entgelte für eine allgemeine Zurverfügungstellung von Stellplätzen oder dergleichen), sind abgesehen von Betreuungs- und Verpflegungskosten, ausgeschlossen. <sup>3</sup>Zum Nachteil des Auszubildenden abweichende Vereinbarungen sind unwirksam (Art. 15 Abs. 2 Satz 3 BayWoFG).
- 10.5 Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme und zur Beurteilung des zulässigen Ausgleichs gemäß Nr. 6.7 ist eine Aufwands- und Ertragsberechnung nach Maßgabe des Antragsvordrucks zu erstellen.
- 10.6 <sup>1</sup>Die Wirtschaftlichkeit soll ausgeglichen sein. <sup>2</sup>Der Bauherr hat nachzuweisen, dass er einen etwaigen Minderertrag dauerhaft anderweitig abdecken kann.

- 10.7 Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für den nach diesen Richtlinien geförderten Wohnraum ist als Teilwirtschaftlichkeitsberechnung oder mit Zustimmung der Bewilligungsstelle als Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, wenn das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit auch freifinanzierten Wohnraum oder Geschäftsraum enthält.

## 11. Belegungsbindungen

- 11.1 <sup>1</sup>Die geförderten Wohnplätze dürfen für die Dauer von 25 Jahren nur Auszubildenden überlassen werden. <sup>2</sup>Dabei können bei Bedarf bis zu 20 % der geförderten Wohnplätze bedürftigen Studierenden staatlicher oder staatlich anerkannter Hochschulen überlassen werden. <sup>3</sup>Art. 14 BayWoFG findet keine Anwendung (Art. 19 Abs. 1 BayWoFG).
- 11.2 <sup>1</sup>Die Überlassung der Wohnplätze ist an einen Ausbildungsvertrag oder einen Nachweis über die Ausbildung an einer Berufsfach-, Techniker-, Meisterschule oder Fachakademie gebunden und erfolgt nach sozialer Dringlichkeit. <sup>2</sup>Die soziale Dringlichkeit von Auszubildenden bestimmt sich nach den Gesamtumständen des Einzelfalls. <sup>3</sup>Dabei sind insbesondere die Vorrangigkeit der Erstausbildung, die Höhe der Ausbildungsvergütung, die derzeitigen Wohnverhältnisse, eine Schwerbehinderung oder dauerhafte schwere Erkrankung sowie sonstige soziale Gründe zu berücksichtigen. <sup>4</sup>Die Gründe für die Überlassung sind zu dokumentieren.
- 11.3 <sup>1</sup>Die Überlassung der Wohnplätze für Studierende erfolgt nach Bedürftigkeit. <sup>2</sup>Bedürftig sind insbesondere Studierende, die Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) erhalten oder deren Einkommen den aus § 13 und § 13a BAföG sich ergebenden Gesamtbetrag für den Bedarf von Studierenden, die nicht bei den Eltern wohnen, um nicht mehr als 30 % übersteigt.
- 11.4 Internationale Auszubildende und Studierende sind bei der Vergabe der Wohnplätze angemessen zu berücksichtigen.
- 11.5 <sup>1</sup>Der Verfügungsberechtigte ist für die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnplätze verantwortlich. <sup>2</sup>Für die Dauer der Belegungsbindung und für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren nach dem Ende der Belegungsbindung hat er die Unterlagen vorzuhalten, aus denen sich die ordnungsgemäße Belegung ergibt. <sup>3</sup>Die zuständige Stelle nach § 1 Abs. 3 DVWoR ist berechtigt, die ordnungsgemäße Belegung zu überprüfen.

## 12. Rechtsnachfolge

Die Bindungen nach den Nrn. 10 und 11 gelten auch für Rechtsnachfolger des Zuwendungsempfängers (Art. 13 Abs. 1 Satz 2 BayWoFG).

## 13. Ende der Bindungen bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung

Wird das Darlehen beziehungsweise der nach Abzug des Kapitalerlasses noch verbliebene Darlehensbetrag ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückbezahlt, enden die Bindungen mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, spätestens mit Ablauf der planmäßigen Bindungsdauer.

## 14. Antrags- und Bewilligungsverfahren

- 14.1 <sup>1</sup>Bewilligungsstellen sind die Städte München, Nürnberg und Augsburg für ihren Bereich und im Übrigen die Regierungen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c) DVWoR). <sup>2</sup>Sind die Städte München, Nürnberg oder Augsburg Antragsteller, entscheidet über den Antrag die örtlich zuständige Regierung.
- 14.2 <sup>1</sup>Für die Antragstellung ist der amtliche Vordruck „Formblatt Azubi“ zu verwenden. <sup>2</sup>Dieser kann im Internet unter [www.azubiwohnen.bayern.de](http://www.azubiwohnen.bayern.de) heruntergeladen werden. <sup>3</sup>Der Antrag ist bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle einzureichen. <sup>4</sup>Für Einrichtungen nach § 45a SGB VIII ist eine Stellungnahme zu den räumlichen Anforderungen von der zuständigen Stelle nach Art. 45 AGSG beizufügen.

- 14.3 <sup>1</sup>Die Bewilligungsstelle prüft die Zuwendungsvoraussetzungen und entscheidet über den Antrag. <sup>2</sup>Liegen die Förderungsvoraussetzungen vor, so erteilt die Bewilligungsstelle im Rahmen der verfügbaren Mittel den Bewilligungsbescheid und leitet diesen der BayernLabo zu dessen umgehender Versendung zu.
- 14.4 Die BayernLabo und die für das Bauvorhaben zuständige Kreisverwaltungsbehörde erhalten je eine Ausfertigung des geprüften Antrags und eine Kopie des Bewilligungsbescheids.
- 15. Auszahlung und Verwaltung der Zuwendung, Verwendungsnachweis**
- 15.1 <sup>1</sup>Der BayernLabo obliegen die Aufgaben der Sicherung der Zuwendung in dem im Bewilligungsbescheid festgelegten Umfang sowie die Ausreichung und Verwaltung der Zuwendung. <sup>2</sup>Sie räumt dem Zuwendungsempfänger den jährlichen Kapitalnachlass (Nr. 7.7 Satz 3) ein, wenn dieser nachgewiesen hat, dass die Voraussetzungen dafür vorgelegen haben.
- 15.2 Nach der Erfüllung der in der Darlehenszusage der BayernLabo genannten Bedingungen können die folgenden Ratenzahlungen geleistet werden:
- 30 % nach der Fertigstellung der Kellerdecke oder bei nichtunterkellerten Gebäuden nach der Fertigstellung der Bodenplatte oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten,
  - 35 % nach der Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Dacheindeckung oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes,
  - 25 % nach Erreichen der Bezugsfertigkeit und
  - 10 % nach restloser Fertigstellung, bestimmungsgemäßer Belegung des Wohnraums und nach Prüfung des Verwendungsnachweises.
- 15.3 Beim Erwerb von Gebäuden können die ersten drei Raten der Zuwendung in einer Summe ausbezahlt werden, wenn Ausgaben in entsprechender Höhe nachgewiesen werden (Kaufpreis mit Nebenkosten).
- 15.4 Die Bewilligungsstelle kann abhängig vom Ergebnis der Bonitätsprüfung durch die BayernLabo Abweichungen von den Nrn. 15.2 und 15.3 zulassen.
- 15.5 <sup>1</sup>Der Zuwendungsempfänger beantragt die Auszahlung der Darlehensraten bei der für das Bauvorhaben zuständigen Bewilligungsstelle. <sup>2</sup>Diese legt den Auszahlungsantrag unmittelbar der BayernLabo vor und bestätigt dabei den Stand des Baufortschritts.
- 15.6 <sup>1</sup>Der Zuwendungsempfänger hat spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Bezugsfertigkeit der Baumaßnahme der zuständigen Bewilligungsstelle einen einfachen Verwendungsnachweis nach Nr. 6.1 ANBest-P beziehungsweise nach Nr. 6.1 ANBest-K in Form einer Schlussabrechnung auf Grundlage des amtlichen Vordrucks „Formblatt Azubi“ samt dem Sachbericht, der Einzelaufstellung der Einnahmen und Ausgaben gemäß Nr. 6.1.4 ANBest-P beziehungsweise nach Nr. 6.1.4 ANBest-K sowie der Erklärung nach der Nr. 10.2.3 der VV zu Art. 44 BayHO vorzulegen. <sup>2</sup>Diese Unterlagen können im Internet unter [www.azubiwohnen.bayern.de](http://www.azubiwohnen.bayern.de) heruntergeladen werden.
- 15.7 <sup>1</sup>Für den Fall einer erheblichen Abweichung des Bauvorhabens von den im Antragsverfahren gemachten Angaben ist die Bewilligungsstelle hierüber frühzeitig zu informieren. <sup>2</sup>Ergibt die Prüfung des Verwendungsnachweises Abweichungen gegenüber der Bewilligung, entscheidet die Bewilligungsstelle über eine Anpassung der Zuwendung. <sup>3</sup>Fördermittel werden nicht nachbewilligt. <sup>4</sup>Auch in anderer Weise kann nicht nachsubventioniert werden.
- 16. Grundlagen der Planung und Ausführung**
- 16.1 Die Planung soll frühzeitig mit der Bauortgemeinde und der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde abgestimmt werden.
- 16.2 <sup>1</sup>Für Einrichtungen nach § 45a SGB VIII sind die räumlichen Anforderungen nach §§ 45 ff. SGB VIII einzuhalten. <sup>2</sup>Die Planung ist frühzeitig auch mit der zuständigen Stelle für Einrichtungen gemäß § 45a SGB VIII abzustimmen.

- 16.3 Bei Neubauvorhaben, die mehr als 60 Wohnplätze umfassen, soll zur Vergabe von Planungsleistungen ein konkurrierendes Verfahren durchgeführt werden.
- 16.4 <sup>1</sup>Stellplätze in Hoch- oder Tiefgaragen sollen nur gebaut werden, wenn dies baurechtlich erforderlich oder eine ebenerdige Unterbringung unwirtschaftlich ist. <sup>2</sup>In Hoch- oder Tiefgaragen sollen Elektroinstallationen vorgesehen werden, um sie bei Bedarf mit der erforderlichen Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Bikes ausstatten zu können.
- 16.5 <sup>1</sup>Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). <sup>2</sup>Zur Wohnfläche zählen die Flächen der Einzel- sowie Doppelzimmer, der Gemeinschaftsräume gemäß Nr. 18.5 Satz 2 sowie die zugehörigen Verkehrsflächen.
- 16.6 <sup>1</sup>In die Bauzeichnungen sind die Flächenangaben der einzelnen Räume, die Möblierung und die sanitäre Ausstattung einzutragen. <sup>2</sup>Bei den Einzel- und Doppelzimmern sind die Flächen des Individualraums und des Vorraums getrennt auszuweisen. <sup>3</sup>Sind Wohnplätze für Menschen mit Behinderung vorgesehen, müssen in den Bauzeichnungen die Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 dargestellt werden.
- 16.7 <sup>1</sup>Das Bauvorhaben ist entsprechend den baurechtlichen Vorgaben sowie nach den Antragsunterlagen auszuführen. <sup>2</sup>Abweichungen von den der Bewilligung zugrundeliegenden technischen Antragsunterlagen bedürfen unabhängig von einer etwaigen baurechtlichen Genehmigung der vorherigen Zustimmung der Bewilligungsstelle. <sup>3</sup>Dies gilt auch, wenn das Bauvorhaben wirtschaftlich erheblich von den im Antragsverfahren gemachten Angaben abweicht.
- 17. Barrierefreiheit**
- 17.1 Beim Neubau müssen grundsätzlich, im Bestand nach Möglichkeit, der Zugang zum Gebäude nach DIN 18040-2 gestaltet und die Wohnplätze eines Geschosses stufenlos erreichbar sein.
- 17.2 Verkehrsflächen, Gemeinschaftseinrichtungen sowie Außenanlagen sind in angemessenem Umfang entsprechend zu planen.
- 17.3 <sup>1</sup>Sind Wohnplätze für Menschen mit Behinderung bestimmt, ist die DIN 18040-2 einzuhalten. <sup>2</sup>Sind Wohnplätze für Rollstuhlbenutzer bestimmt, sind die mit einem „R“ kenntlich gemachten Anforderungen der DIN 18040-2 einzuhalten.
- 18. Raumprogramm und Ausstattung**
- 18.1 Für Einrichtungen nach § 45a SGB VIII sind Raumprogramm und Ausstattung nach diesen Richtlinien zu den räumlichen Anforderungen nach §§ 45 ff. SGB VIII nachrangig.
- 18.2 <sup>1</sup>Gefördert werden Wohnplätze im Einzelzimmer und/oder im Doppelzimmer bei Maßnahmen gemäß Nrn. 2.2 oder 2.3. <sup>2</sup>Eine Kombination von Wohnplätzen zu Wohngruppen ist möglich. <sup>3</sup>Sanitärraum und Küche können dem Individualraum oder der Wohngruppe zugeordnet sein.
- 18.3 Zur Mindestausstattung von Gemeinschaftssanitärbereichen von Wohngruppen gehören eine Dusche, ein WC (räumlich getrennt von der Dusche) und ein Handwaschbecken für jeweils vier Personen sowie, sofern die Individualräume nicht mit Waschbecken ausgestattet sind, ein Waschbecken für je zwei Personen.
- 18.4 <sup>1</sup>Die Bemessung und die Ausstattung des Individualraums müssen Möglichkeiten zur Schreibtischarbeit, Wohnen und Schlafen bieten. <sup>2</sup>Der Individualraum darf in einem Einzelzimmer nicht kleiner als 12 m<sup>2</sup> und in einem Doppelzimmer nicht kleiner als 14 m<sup>2</sup> sein. <sup>3</sup>Hierin nicht enthalten ist die Fläche eines Vorraums, auch wenn er nicht baulich abgetrennt ist. <sup>4</sup>Der Individualraum darf kein Durchgangsraum sein.
- 18.5 <sup>1</sup>Die Fläche der Gemeinschaftsräume soll etwa 2 m<sup>2</sup> je Bewohner betragen. <sup>2</sup>Gemeinschaftsräume können auch Fitnessräume, Hobbyräume, Musikräume oder Ähnliches sein; sie sind entsprechend zu möblieren. <sup>3</sup>Als Nebenräume können eine Garderobe, eine WC-Anlage, ein Stuhllager sowie Flächen zur Versorgung und Betreuung der Auszubildenden vorgesehen werden. <sup>4</sup>Für Einrichtungen nach § 45a SGB VIII ist die Planung auf die räumlichen Anforderungen nach §§ 45 ff. SGB VIII abzustimmen.

18.6 <sup>1</sup>Abstellflächen sind in einer Größe von etwa 0,5 m<sup>2</sup> je Bewohner nachzuweisen. <sup>2</sup>Je Bewohner muss ein überdachter Fahrradabstellplatz geschaffen werden. <sup>3</sup>Wasch- und Trockenräume mit Waschmaschinen, Wäschetrocknern und Ausgussbecken sind in ausreichender Zahl zu schaffen.

18.7 Die Verkehrsflächen sollen 25 % der Wohnflächen nicht überschreiten.

## 19. Angemessene Größen und Kosten

19.1 Die nach Nr. 16.5 zu berechnende Wohnfläche soll insgesamt 25 m<sup>2</sup> pro Bewohner nicht überschreiten.

19.2 <sup>1</sup>Für den Neubau eines Wohnheims für Auszubildende sind Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, ohne Kosten der Garagen) in Höhe von 3 300 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche angemessen. <sup>2</sup>Dieser Betrag ändert sich jeweils am 1. Februar, beginnend im Jahr 2025 um den Prozentsatz, um den sich der vom Landesamt für Statistik festgestellte Preisindex für Wohngebäude insgesamt in Bayern für den vorausgehenden Monat November gegenüber dem vorausgehenden Monat November des Vorjahres erhöht oder verringert hat. <sup>3</sup>Die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (Kostengruppe 730 der DIN 276) können unter den Baunebenkosten pauschal mit 20 % der Kosten der Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 angesetzt werden; bei Maßnahmen nach den Nrn. 2.2 und 2.3 kann ein Zuschlag von 20 % angesetzt werden. <sup>4</sup>Die Kosten für Kunst am Bau dürfen bis zu 2 % der Kosten des Bauwerks, höchstens jedoch 75 000 Euro betragen.

## 20. Maßnahmen bei Verstößen

20.1 Wird der Wohnraum vom Verfügungsberechtigten entgegen Nr. 11.1 Satz 1 und 3 überlassen, hat dieser auf Verlangen der zuständigen Stelle nach § 1 Abs. 3 DVWoR das Mietverhältnis unverzüglich zu kündigen.

20.2 Für die Zeit des schuldhaften Verstoßes gegen die Vorschriften des Art. 15 Abs. 1 und des Art. 16 Abs. 1 BayWoFG, namentlich wenn eine höhere als die nach Nr. 10 zulässige Miete verlangt oder Wohnraum ohne Genehmigung selbst genutzt, mindestens drei Monate leer stehen gelassen, anderen als Wohnzwecken zugeführt oder entsprechend baulich geändert wird, kann die zuständige Stelle nach § 1 Abs. 3 DVWoR von dem Verfügungsberechtigten, dem Vermieter oder deren Beauftragten für den betroffenen Wohnraum bis zu monatlich ein Zwölftel des rechnerisch auf ein Bindungsjahr bezogenen Nennbetrags der Zuwendung als Geldleistung erheben (Art. 22 Abs. 1 BayWoFG).

20.3 Im Übrigen behält sich die Bewilligungsstelle bei Verstößen gegen diese Richtlinien, unbeschadet der Verpflichtungen nach Art. 5 und 6 des Beschlusses 2012/21/EU zum Ausschluss einer Überkompensation, die Aufhebung oder teilweise Aufhebung des Bewilligungsbescheids sowie die ganze oder teilweise Rückforderung der Zuwendung vor.

## 21. Prüfung der bestimmungsgemäßen Verwendung

21.1 <sup>1</sup>Die Bewilligungsstelle sowie der Oberste Rechnungshof haben das Recht, die bestimmungsgemäße Verwendung der Zuwendung durch Einsicht in die Bücher und Belege an Ort und Stelle entweder selbst zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. <sup>2</sup>Im Übrigen richtet sich das Prüfungsrecht des Obersten Rechnungshofs nach Art. 91 BayHO.

21.2 Zur Bewertung der Effektivität des staatlichen Mitteleinsatzes sollen Erfolgskontrollen hinsichtlich der Auswirkungen dieser Richtlinien auf die Bautätigkeit im Zusammenhang mit der Schaffung und dem Erhalt von gefördertem Wohnraum für Auszubildende, der Wirkung dieses Förderprogramms in Abhängigkeit der eingesetzten Haushaltsmittel, Anzahl der eingegangenen Belegungsbindungen, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit unter Berücksichtigung der Mietenentwicklung am Wohnungsmarkt durchgeführt werden.

**22. Ausnahmen**

- 22.1 <sup>1</sup>Die Bewilligungsstelle kann zur Erreichung des Förderzwecks in begründeten Einzelfällen von diesen Richtlinien abweichen. <sup>2</sup>Dies gilt insbesondere für Anforderungen an Einrichtungen nach § 45a SGB VIII.
- 22.2 Abweichungen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Höhe der Zuwendung bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen Bau und Verkehr, das hierfür das Einvernehmen des Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat einholt.
- 22.3 Unabhängig davon bedürfen über die Regelungen dieser Richtlinien hinausgehende Abweichungen von den Vorschriften der VV-BayHO des Einvernehmens des Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (VV Nr. 16.2 zu Art. 44 BayHO) sowie erforderlichenfalls des Obersten Rechnungshofs (VV Nr. 16.5 zu Art. 44 BayHO).

**23. Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Bekanntmachung tritt am 15. Februar 2024 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Dr. Thomas Gruber  
Ministerialdirektor

**Impressum****Herausgeber:**

Bayerische Staatskanzlei, Franz-Josef-Strauß-Ring 1, 80539 München

Postanschrift: Postfach 220011, 80535 München

Telefon: +49 (0)89 2165-0, E-Mail: direkt@bayern.de

**Technische Umsetzung:**

Bayerische Staatsbibliothek, Ludwigstraße 16, 80539 München

**Druck:**

Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech, Hindenburgring 12, 86899 Landsberg am Lech

Telefon: +49 (0)8191 126-725, Telefax: +49 (0)8191 126-855, E-Mail: druckerei.ii@jv.bayern.de

ISSN 2627-3411

**Erscheinungshinweis / Bezugsbedingungen:**

Das Bayerische Ministerialblatt (BayMBl.) erscheint nach Bedarf, regelmäßiger Tag der Veröffentlichung ist Mittwoch. Es wird im Internet auf der Verkündungsplattform Bayern [www.verkuendung.bayern.de](http://www.verkuendung.bayern.de) veröffentlicht. Das dort eingestellte elektronische PDF/A-Dokument ist die amtlich verkündete Fassung. Die Verkündungsplattform Bayern ist für jedermann kostenfrei verfügbar.

Ein Ausdruck der verkündeten Amtsblätter kann bei der Justizvollzugsanstalt Landsberg am Lech gegen Entgelt bestellt werden. Nähere Angaben zu den Bezugsbedingungen können der Verkündungsplattform Bayern entnommen werden.