

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**

(BayMBI. Nr. 70)

Zitiervorschlag: Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Auszubildende – AzubiR 2024 – vom 25. Januar 2024 (BayMBI. Nr. 70)

¹Der 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. ²Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

1. Zweck und Ziel der Zuwendung

¹Zweck 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. ²Ziel 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

¹Der Zuwendungsempfänger muss zuverlässig und leistungsfähig sein. ²Er 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

¹Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich die Abgabe einer verbindlichen Willenserklärung zum Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. ²Ein 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

¹Bei Baumaßnahmen gelten Planungsaufträge bis einschließlich Leistungsphase 7 HOAI, Baugrunduntersuchungen und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens. ²Auch 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

¹Die Bewilligungsbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen zustimmen. ²Die 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. ³Darüber 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

¹Zur 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. ²Auf kostensparendes, arten- sowie umweltschonendes und energieeffizientes Bauen ist zu achten.

6.5

¹Erbbaurechte sollen eine Laufzeit von mindestens 60 Jahren haben. ²Eine kürzere Laufzeit kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass das Bindungsende spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts eintreten wird.

6.6

¹Die Zuwendung wird regelmäßig eine notifizierungspflichtige Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. ²Eine 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. ³Danach 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). ⁴Übt 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

¹Um den Ausschluss einer Überkompensation sicherzustellen, sind gemäß Art. 6 des Beschlusses 2012/21/EU alle drei Jahre sowie am Ende des Bindungszeitraums Kontrollen durchzuführen. ²Dazu hat der Zuwendungsempfänger der Bewilligungsstelle Jahresabschlüsse sowie den Nachweis nach dem Formblatt „Azubi-Überkomp“ vorzulegen. ³Das entsprechende Formblatt mit Berechnungsschema kann unter www.azubiwohnen.bayern.de heruntergeladen werden. ⁴Kommt es zu einer Überkompensation, ist die Zuwendung ganz oder anteilig zurückzufordern. ⁵Übersteigt 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

¹Zuwendungsfähig sind die Kosten im Sinn der §§ 5, 7, 8 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). ²Beim Erwerb von Gebäuden, die für Wohnraum für Auszubildende geeignet sind oder entsprechend umgebaut werden müssen, sind die Erwerbskosten, abzüglich der Kosten des Baugrundstücks, zuwendungsfähig. ³Dabei 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

¹Die Zuwendung wird in Form eines staatlichen Baudarlehens gewährt. ²Die Höhe der Zuwendung beträgt

- bis zu 45 000 Euro je Wohnplatz in einem Einzelzimmer,
- bis zu 26 000 Euro je Wohnplatz in einem Doppelzimmer.

³Bei 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. ⁴Der 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

¹Der Zinssatz des staatlichen Baudarlehens beträgt 7 % jährlich. ²Er wird für die Zeit der bestimmungsgemäßen Verwendung des Wohnraums auf null ermäßigt, die Tilgung wird ausgesetzt. ³Für jedes volle Kalenderjahr der bestimmungsgemäßen Verwendung des Wohnraums wird ein Kapitalnachlass in Höhe von 4 % gewährt.

7.8

¹Eine Änderung des Verwendungszwecks ist nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle möglich. ²Eine Rücknahme der nach Nr. 7.7 Satz 2 gewährten Zinsabsenkung und die Festlegung einer Tilgung bleiben für diesen Fall vorbehalten.

8. Kumulierungsverbot

¹Die Förderung nach diesen Richtlinien schließt vorbehaltlich Satz 2 eine Mehrfachförderung mit anderen Programmen aus. ²Eine Zuwendung von Kommunen, aus Förderprogrammen des Bundes, der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder des Förderinstituts BayernLabo ist nicht ausgeschlossen. ³Soweit 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

¹Den Baudarlehen dürfen nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. ²Die 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

¹Die zu erbringende Eigenleistung des Antragstellers beträgt mindestens 15 %. ²Für die eingesetzte Eigenleistung in Höhe von bis zu 15 % ist keine Verzinsung anzusetzen. ³Für 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

¹Die Baudarlehen sind im Grundbuch an rangbereitesten Stelle und unmittelbar nach den für die Finanzierung des Vorhabens aufgenommenen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen dinglich zu sichern. ²Sofern 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. ³Dem Darlehen dürfen im Rang keine Grundpfandrechte zur Sicherung einer Kaufpreisforderung oder werthaltige Lasten in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen. ⁴Auf 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

¹Die 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. ²In 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

¹Die 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. ²Weitere Erhöhungen sind jeweils zum 1. Januar des darauffolgenden dritten Jahres möglich. ³Die 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. ⁴Bei einer Verringerung des Verbraucherpreisindexes sind die Leerraummiete und der Möblierungszuschlag entsprechend zu senken; die Höchstgrenze nach Satz 3 findet keine Anwendung.

10.4

¹Neben der zulässigen Leerraummiete und dem Möblierungszuschlag darf der Vermieter ausschließlich Betriebskosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen. ²Die 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. ³Zum 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

¹Die Wirtschaftlichkeit soll ausgeglichen sein. ²Der 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

¹Die geförderten Wohnplätze dürfen für die Dauer von 25 Jahren nur Auszubildenden überlassen werden. ²Dabei können bei Bedarf bis zu 20 % der geförderten Wohnplätze bedürftigen Studierenden staatlicher oder staatlich anerkannter Hochschulen überlassen werden. ³Art. 14 BayWoFG findet keine Anwendung (Art. 19 Abs. 1 BayWoFG).

11.2

¹Die 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. ²Die soziale Dringlichkeit von Auszubildenden bestimmt sich nach den Gesamtumständen des Einzelfalls. ³Dabei 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. ⁴Die Gründe für die Überlassung sind zu dokumentieren.

11.3

¹Die Überlassung der Wohnplätze für Studierende erfolgt nach Bedürftigkeit. ²Bedürftig 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

¹Der Verfügungsberechtigte ist für die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnplätze verantwortlich. ²Für 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. ³Die 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

¹Bewilligungsstellen sind die Städte München, Nürnberg und Augsburg für ihren Bereich und im Übrigen die Regierungen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c) DVWoR). ²Sind die Städte München, Nürnberg oder Augsburg Antragsteller, entscheidet über den Antrag die örtlich zuständige Regierung.

14.2

¹Für die Antragstellung ist der amtliche Vordruck „Formblatt Azubi“ zu verwenden. ²Dieser kann im Internet unter www.azubiwohnen.bayern.de heruntergeladen werden. ³Der Antrag ist bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle einzureichen. ⁴Für Einrichtungen nach § 45a SGB VIII ist eine Stellungnahme zu den räumlichen Anforderungen von der zuständigen Stelle nach Art. 45 AGSG beizufügen.

14.3

¹Die Bewilligungsstelle prüft die Zuwendungsvoraussetzungen und entscheidet über den Antrag. ²Liegen 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

¹Der BayernLabo obliegen die Aufgaben der Sicherung der Zuwendung in dem im Bewilligungsbescheid festgelegten Umfang sowie die Ausreichung und Verwaltung der Zuwendung. ²Sie 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 Bezugfertigkeit 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

¹Der Zuwendungsempfänger beantragt die Auszahlung der Darlehensraten bei der für das Bauvorhaben zuständigen Bewilligungsstelle. ²Diese legt den Auszahlungsantrag unmittelbar der BayernLabo vor und bestätigt dabei den Stand des Baufortschritts.

15.6

¹Der Zuwendungsempfänger hat spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Bezugfertigkeit 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. ²Diese Unterlagen können im Internet unter www.azubiwohnen.bayern.de heruntergeladen werden.

15.7

¹Für den Fall einer erheblichen Abweichung des Bauvorhabens von den im Antragsverfahren gemachten Angaben ist die Bewilligungsstelle hierüber frühzeitig zu informieren. ²Ergibt die Prüfung des Verwendungsnachweises Abweichungen gegenüber der Bewilligung, entscheidet die Bewilligungsstelle über eine Anpassung der Zuwendung. ³Fördermittel werden nicht nachbewilligt. ⁴Auch 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

¹Für Einrichtungen nach § 45a SGB VIII sind die räumlichen Anforderungen nach §§ 45 ff. SGB VIII einzuhalten. ²Die 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

¹Stellplätze in Hoch- oder Tiefgaragen sollen nur gebaut werden, wenn dies baurechtlich erforderlich oder eine ebenerdige Unterbringung unwirtschaftlich ist. ²In 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

¹Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). ²Zur Wohnfläche zählen die Flächen der Einzel- sowie Doppelzimmer, der Gemeinschaftsräume gemäß Nr. 18.5 Satz 2 sowie die zugehörigen Verkehrsflächen.

16.6

¹In die Bauzeichnungen sind die Flächenangaben der einzelnen Räume, die Möblierung und die sanitäre Ausstattung einzutragen. ²Bei den Einzel- und Doppelzimmern sind die Flächen des Individualraums und des Vorraums getrennt auszuweisen. ³Sind Wohnplätze für Menschen mit Behinderung vorgesehen, müssen in den Bauzeichnungen die Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 dargestellt werden.

16.7

¹Das Bauvorhaben ist entsprechend den baurechtlichen Vorgaben sowie nach den Antragsunterlagen auszuführen. ²Abweichungen von den der Bewilligung zugrundeliegenden technischen Antragsunterlagen bedürfen unabhängig von einer etwaigen baurechtlichen Genehmigung der vorherigen Zustimmung der Bewilligungsstelle. ³Dies 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

¹Sind Wohnplätze für Menschen mit Behinderung bestimmt, ist die DIN 18040-2 einzuhalten. ²Sind 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

¹Gefördert werden Wohnplätze im Einzelzimmer und/oder im Doppelzimmer bei Maßnahmen gemäß Nrn. 2.2 oder 2.3. ²Eine Kombination von Wohnplätzen zu Wohngruppen ist möglich. ³Sanitärraum 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

¹Die Bemessung und die Ausstattung des Individualraums müssen Möglichkeiten zur Schreibtischarbeit, Wohnen und Schlafen bieten. ²Der Individualraum darf in einem Einzelzimmer nicht kleiner als 12 m² und in einem Doppelzimmer nicht kleiner als 14 m² sein. ³Hierin nicht enthalten ist die Fläche eines Vorraums, auch wenn er nicht baulich abgetrennt ist. ⁴Der Individualraum darf kein Durchgangsraum sein.

18.5

¹Die Fläche der Gemeinschaftsräume soll etwa 2 m² je Bewohner betragen. ²Gemeinschaftsräume können auch Fitnessräume, Hobbyräume, Musikräume oder Ähnliches sein; sie sind entsprechend zu möblieren. ³Als Nebenräume können eine Garderobe, eine WC-Anlage, ein Stuhllager sowie Flächen zur Versorgung und Betreuung der Auszubildenden vorgesehen werden. ⁴Für Einrichtungen nach § 45a SGB VIII ist die Planung auf die räumlichen Anforderungen nach §§ 45 ff. SGB VIII abzustimmen.

18.6

¹Abstellflächen sind in einer Größe von etwa 0,5 m² je Bewohner nachzuweisen. ²Je Bewohner muss ein überdachter Fahrradabstellplatz geschaffen werden. ³Wasch- 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 m² pro Bewohner nicht überschreiten.

19.2

¹Für 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 m² Wohnfläche angemessen. ²Dieser 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. ³Die 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. ⁴Die 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

¹Die 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. ²Im 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 Mietentwicklung am Wohnungsmarkt durchgeführt werden.

22. Ausnahmen

22.1

¹Die Bewilligungsstelle kann zur Erreichung des Förderzwecks in begründeten Einzelfällen von diesen Richtlinien abweichen. ²Dies 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