BayWP: 2330-B Richtlinie zur Förderung des Wohnungsbaus in Bayern; Bayerisches Wohnraumförderprogramm (Bayerisches Wohnraumförderprogramm – BayWP) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 17. September 2026, Az. 31-4731.1-2-15-56 (BayMBl. Nr. 434)

2330-B

Richtlinie zur Förderung des Wohnungsbaus in Bayern; Bayerisches Wohnraumförderprogramm (Bayerisches Wohnraumförderprogramm – BayWP)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 17. September 2026, Az. 31-4731.1-2-15-56 (BayMBl. Nr. 434)

Zitiervorschlag: Bayerisches Wohnraumförderprogramm (BayWP) vom 17. September 2026 (BayMBl. Nr. 434)

Inhaltsübersicht

Teil 1	Allgemeine Fördergrundsätze
1.	Staatliches Interesse
2.	Fördergegenstände
3.	Förderempfänger
4.	Fördervoraussetzungen
5.	Fremdmittel und Kumulierung
Teil 2	Programm Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern
Abschnitt 1	Allgemeine Förderbedingungen
6.	Besondere Fördervoraussetzungen
7.	Förderfähige Kosten
8.	Förderfähige Flächen
9.	Eigenkapitalanforderungen
Abschnitt 2	Standardprogramm
10.	Art der Förderung
11.	Höchstzulässige Miete
12.	Zumutbare Miete
13.	Belegungsbindung
14.	Darlehen
15.	Basiszuschuss
16.	Zuschuss Barrierefreiheit – Aufzug
17.	Zuschuss Barrierefreiheit – Grundrisse
18.	Auszahlung
19.	Zusatzförderung für begünstigte Haushalte
Abschnitt 3	Kommunalprogramm
20.	Art und Voraussetzung der Förderung
21.	Miethöhe
22.	Belegungsbindung
23.	Auszahlung

Abschnitt 4 Modernisierungsprogramm
24. Zuwendungsvoraussetzungen
25. Art der Förderung
26. Miete nach Modernisierung
27. Belegungsbindung
28. Zuschüsse
29. Auszahlung
Teil 3 Programm Eigenwohnraum
30. Besondere Fördervoraussetzungen
31. Förderfähige Kosten
32. Förderfähige Flächen
33. Art der Förderung
34. Eigenleistungen
35. Tragbarkeit der Belastung
36. Belegungsbindung
37. Auszahlung
Teil 4 Programm Abbau von Barrieren
38. Förderfähige bauliche Maßnahmen
39. Förderfähige Kosten
40. Förderfähiger Personenkreis
41. Art der Förderung
42. Belegungsbindung
43. Kumulierung mit anderen Finanzierungshilfen
44. Auszahlung
Teil 5 Förderverfahren
45. Antrags- und Bewilligungsverfahren
46. Verwendungsnachweis
47. Aufgaben der BayernLabo
48. Sicherung der Zweckbestimmung
49. Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen
50. Evaluation
Teil 6 Schlussbestimmungen
51. Abweichungen
52. Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Überleitungsregelungen

Teil 1
Allgemeine Fördergrundsätze

1. Staatliches Interesse

1.1

[1]Der Freistaat Bayern gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie, der allgemeinen haushaltsrechtlichen Vorschriften, insbesondere der Art. 23 und 44 der Bayerischen Haushaltsordnung (BayHO) und der hierzu erlassenen Verwaltungsvorschriften, des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) sowie zur Unterstützung der kommunalen Gebietskörperschaften bei der Aufgabenerfüllung, insbesondere gemäß Art. 106 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 83 der Verfassung, Förderungen für Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum, sowie zur Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und von Pflegeplätzen in zugelassenen

stationären Pflegeeinrichtungen nach den §§ 71 und 72 des Elften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XI). [2]Förderungen nach dieser Richtlinie werden ohne Rechtspflicht und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel gewährt. [3]Im Rahmen von Veröffentlichungen und in öffentlicher Kommunikation im Zusammenhang mit dem Förderprogramm sowie in direkter Kommunikation mit Antragstellern ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Förderungen aus dem Programm freiwillige Leistungen darstellen und nur insoweit bewilligt werden können, als dafür Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, und deshalb ein Förderantrag unter Umständen wegen Überzeichnung des Förderprogramms nicht bewilligt werden kann.

1.2

Die Richtlinie dient der Umsetzung des Zwecks und der Ziele der Art. 1 und 2 des BayWoFG sowie der Unterstützung der kommunalen Gebietskörperschaften beim Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht selbst angemessen versorgen können.

1.3

Im Sinne dieser Richtlinie sind laufende Aufwendungen und Kosten solche gemäß §§ 5, 18 Abs. 1, 19 bis 21, 24, 26 bis 28 und 40c Abs. 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV).

2. Fördergegenstände

Gegenstände der Förderung sind

– das Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch Neubau, Änderung oder Erweiterung und der Erwerb von neugeschaffenem Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern zur erstmaligen Belegung (Ersterwerb), die Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen an gefördertem Mietwohnraum sowie die Modernisierung und Erneuerung (Instandsetzung) von Gebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen (dabei darf an keiner Wohnung Wohnungseigentum begründet sein) und von stationären Pflegeeinrichtungen mit mindestens acht Pflegeplätzen – Teil 2,

– das Schaffen von Eigenwohnraum in Form von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen durch Neubau, Änderung und Erweiterung von Gebäuden und dessen Erwerb – Teil 3,

– Maßnahmen zum Abbau von Barrieren von bestehendem Miet- oder Eigenwohnraum für Menschen mit Behinderung im Sinne des § 2 Abs. 1 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch (SGB IX) – Teil 4.

3. Förderempfänger

3.1

Förderempfänger im Sinne dieser Richtlinie sind Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte, und Erwerber, sowie für Förderungen nach Teil 4 auch Nießbraucher, mit folgenden Maßgaben:

– Teil 2 Abschnitt 3 gilt für kommunale Gebietskörperschaften, auch in kommunaler Zusammenarbeit (Zweckvereinbarungen und Zweckverbände) sowie für mehrheitlich kommunal getragene Unternehmen

– Teil 3 gilt für Haushalte, deren Einkommen die in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG bestimmten Einkommensgrenzen nicht übersteigt,

– Teil 4 gilt für Wohnraum, zu dessen Nutzung die bauliche Maßnahme erforderlich ist, soweit der Haushalt der begünstigten Person die in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG bestimmten Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

3.2

[1]Der Förderempfänger muss zuverlässig und nach den gesamten wirtschaftlichen Verhältnissen in der Lage sein, das Bauherrenwagnis zu tragen. [2]Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des

Förderempfängers können die Bewilligungsstelle und die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) mit dessen Einverständnis und auf seine Kosten alle erforderlichen Auskünfte einholen und Nachweise über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, das vorhandene Eigenkapital sowie die Vorlage eines Kreditgutachtens verlangen. [3]Vor Auskunftsersuchen soll dem Förderempfänger Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. [4]Erteilt der Förderempfänger das Einverständnis zur Einholung von erforderlichen Auskünften nicht, kann der Förderantrag abgelehnt werden.

4. Fördervoraussetzungen

4.1

Die Laufzeit neu bestellter Erbbaurechte soll mindestens 75 Jahre, die Restlaufzeit bei laufenden Erbbaurechten mindestens 60 Jahre betragen.

4.2

[1]Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden (Art. 23 und 44 BayHO in Verbindung mit VV Nr. 1.5.1 zu Art. 44 BayHO). [2]Konkretisierend zu Nr. 1.5.2 VV zu Art. 44 BayHO gelten als Vorhabenbeginn der Baubeginn (zum Beispiel Aushub des Mutterbodens), der Kaufvertrag für eine Kaufeigentumsmaßnahme oder grundsätzlich die Abgabe einer verbindlichen Willenserklärung zum Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags.

4.3

Beim Programm Abbau von Barrieren nach Teil 4 kann von Nr. 4.2 Satz 1 eine Ausnahme unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass zwischen dem Zeitpunkt der Auftragsvergabe und der Antragstellung kein längerer Zeitraum als sechs Monate vergangen ist.

4.4

[1]Die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn kann im Einzelfall unter den Voraussetzungen der Nr. 1.5.4 VV zu Art. 44 BayHO erteilt werden. [2]Sofern Zweifel an der Leistungsfähigkeit des Förderempfängers aufgrund der Antragsunterlagen nicht ausgeschlossen werden können, schaltet die Bewilligungsstelle vorab die BayernLabo zu einer vorgezogenen Bonitätsprüfung ein und erteilt gegebenenfalls erst im Anschluss die Zustimmung.

4.5

[1]Den Fördergrundsätzen nach Art. 8 BayWoFG ist Rechnung zu tragen. [2]Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden werden Maßnahmen vorrangig gefördert, die auf innerörtlichen Flächen erstellt werden oder 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 sollen.

4.6

[1]Eine dauerhafte Nutzbarkeit des Wohnraums ist sicherzustellen. [2]Lage, Form, Größe, Beschaffenheit und Erschließung des Grundstücks müssen eine wirtschaftliche Bebauung zulassen. [3]Die Gebäudeplanung soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ausschöpfen. [4]Auf ein einfaches, kostensparendes und umweltschonendes Bauen und Betreiben ist besonders zu achten. [5]Die Wohnungen, auch Einfamilienhäuser, müssen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung angemessen groß (vergleiche Art. 12 BayWoFG) und abgeschlossen sein. [6]Insbesondere sind der Schutz der Privatsphäre und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten; Individualräume dürfen keine Durchgangsräume sein. [7]Nach einer Modernisierung müssen die Wohnungen heute allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen und einen erhöhten Gebrauchswert aufweisen.

5. Fremdmittel und Kumulierung

5.1

[1]Den grundbuchrechtlich zu besichernden Darlehen der BayernLabo nach Teil 2 Abschnitte 2 (Standardprogramm) und 3 (Kommunalprogramm bei Beteiligung mehrheitlich kommunal getragener Unternehmen) und 4 (Modernisierungsprogramm) sowie nach Teil 3 (Programm Eigenwohnraum) dieser Richtlinie dürfen in der Regel nur ordentlich unkündbare Tilgungsdarlehen zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. [2]Die laufende Darlehenstilgung darf in der Regel höchstens 4 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen mit bis zu fünf tilgungsfreien Jahren betragen; das gilt nicht für Darlehen von Bausparkassen und der Kreditanstalt für Wiederaufbau. [3]Neben den Darlehen der BayernLabo können ergänzende Fördermittel anderer Fördergeber eingesetzt werden, sofern nicht nach deren Richtlinien ein Kumulierungsausschluss besteht. [4]Bei Darlehen ohne laufende Tilgung muss eine Ersatztilgung nachgewiesen werden.

5.2

Ordentlich unkündbare Darlehen ohne laufende Tilgung, die später etwa in einer Summe aus Bausparvertragsmitteln oder einer fälligen Lebensversicherung oder aus einer Beteiligung an einem Investmentfonds zurückgezahlt werden, dürfen den Darlehen der BayernLabo nach Teil 2 Abschnitte 2 und 3 sowie Teil 3 ebenfalls im Rang vorgehen, wenn durch eine Erklärung des Darlehensgebers ein rangmäßiges Aufrücken des Darlehens der BayernLabo zumindest, wie bei einem Tilgungsdarlehen nach Nr. 5.1 Satz 1 sichergestellt wird.

5.3

[1]Eine Doppelförderung ist ausgeschlossen. [2]Eine Förderung desselben Fördergegenstands aus mehreren Programmen dieser Richtlinie ist nicht möglich.

Teil 2
Programm Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Abschnitt 1
Allgemeine Förderbedingungen

6. Besondere Fördervoraussetzungen

6.1

[1]Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens drei zu fördernden Mietwohnungen ohne Wohnungseigentumsbegründung) darf nur gefördert werden, wenn ein bedeutsamer, nicht nur kurzfristiger Bedarf für angemessenen Wohnraum besteht. [2]Der Wohnungsbedarf muss von der Bauortgemeinde und der nach § 1 Abs. 3 Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) zuständigen Stelle bestätigt sein.

6.2

[1]Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist eine Aufwands- und Ertragsberechnung nach Maßgabe des Formblatts I SP (Standardprogramm) beziehungsweise I KP (Kommunalprogramm) zu erstellen. [2]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 die Tilgungen der Fremdmittel (anstelle der Abschreibung), eine angemessene Eigenkapitalverzinsung (§ 20 Abs. 2 Satz 2 erster Halbsatz II. BV) und für Bewirtschaftungskosten (mit Ausnahme der Abschreibung) eine Pauschale von 20 Euro je m^2 Wohnfläche jährlich anzusetzen sind. [3]Die Wirtschaftlichkeit soll ausgeglichen sein. [4]Der Förderempfänger hat nachzuweisen, dass er einen etwaigen Minderertrag dauerhaft anderweitig abdecken kann.

6.3

[1]Die Förderung von Unternehmen wird in aller Regel eine notifizierungspflichtige Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. [2]Eine Förderung kommt insoweit nur unter den Voraussetzungen des Beschlusses der Kommission vom 16. Dezember 2025 über die Anwendung von Art. 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem

Interesse betraut sind, und zur Aufhebung des Beschlusses 2012/21/EU (Beschluss (EU) 2025/2630) in Betracht. [3]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 (EU) 2025/2630. [4]Übt der Förderempfänger neben der Zurverfügungstellung von sozial gebundenem Wohnraum noch weitere Tätigkeiten aus, ist die Überkompensationsprüfung demnach auf der Grundlage einer dem Förderempfänger aufzugebenden getrennten Ausweisung der jeweiligen Kosten und Einnahmen vorzunehmen (Art. 5 Abs. 5 des Beschlusses (EU) 2025/2630).

6.4

[1]Zur Feststellung, dass das Unternehmen keine höhere Ausgleichsleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) erhält als es in Art. 5 des Beschlusses (EU) 2025/2630 vorgesehen ist (keine Überkompensation), sind aufgrund Art. 7 des Beschlusses (EU) 2025/2630 Kontrollen durchzuführen. [2]Kommt es zu einer Überkompensation, ist diese zurückzufordern. [3]Übersteigt die Überkompensation den durchschnittlichen jährlichen Ausgleich nicht um mehr als 10 %, so kann sie von der nächsten Ausgleichzahlung abgezogen werden.

7. Förderfähige Kosten

7.1

[1]Förderfähig sind die Gesamtkosten im Sinne der §§ 5 bis 8 II. BV. [2]Maßgeblich sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bewilligung entsprechend §§ 4, 4a II. BV. [3]Beim Ersterwerb sind der Kaufpreis sowie die Erwerbskosten, die marktübliche Kosten nicht überschreiten dürfen, förderfähig. [4]Dabei muss der Kaufpreis nach den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts angemessen und wirtschaftlich sein. [5]Abweichend von § 8 Abs. 1 und 2 II. BV können die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (aus der Kostengruppe 700 der DIN 276) unter den Baunebenkosten pauschal mit 20 % der Kosten der Kostengruppen 300 und 400 angesetzt werden. [6]Bei einer Gebäudeänderung und -erweiterung kann ein Zuschlag von 20 % angesetzt werden. [7]Bei einer Gebäudeänderung sollen die Gesamtkosten die Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht übersteigen.

7.2

[1]Die Kosten von Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen nach Teil 2 Abschnitt 4 sind bis zu 75 % vergleichbarer Neubaukosten förderfähig. [2]Maßnahmen mit förderfähigen Kosten von im Durchschnitt weniger als 10 000 Euro je Wohnung eines Gebäudes, werden nicht gefördert. [3]Wird eine Maßnahme in Abschnitten durchgeführt, gilt diese Grenze für die Kosten der Gesamtmaßnahme. [4]Die Bewilligungsstelle kann in geeigneten Fällen Ausnahmen von Satz 2 zulassen.

7.3

Nicht förderfähig sind Kosten für den Bau oder Erwerb nicht dem Zweck der Förderung dienender Gebäude, Gebäudeteile, Grundstücke und Grundstücksanteile sowie beweglicher Inventar- oder Ausstattungsgegenstände.

8. Förderfähige Flächen

[1]Förderfähig ist die nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zu berechnende Wohnfläche der einzelnen Wohnungen, auch bei besonderen Wohnformen und stationären Pflegeeinrichtungen; die Fläche zugehöriger Freisitze ist zu einem Viertel anzusetzen. [2]In stationären Pflegeeinrichtungen sind Zubehör-, Geschäfts- und Wirtschaftsräume nicht förderfähig; Verkehrsflächen können entsprechend ihrer Nutzung anteilig berücksichtigt werden. [3]Für eine tragbare Mietbelastung ist eine angemessene Wohnungsgröße sicherzustellen; die Flächenvorgaben gemäß Nr. 5.8 VV WoBindR dienen der Orientierung. [4]Gemeinschaftsräume können in angemessenem Umfang gefördert werden.

9. Eigenkapitalanforderungen

[1]Der Mindesteigenkapitaleinsatz in Form von Barmitteln oder eines aus eigenen Mitteln erworbenen Grundstücks soll 15 % und bei der Förderung von kommunalen Gebietskörperschaften nach Teil 2 Abschnitt 3 (Kommunalprogramm) 10 % der Gesamtkosten nicht unterschreiten. [2]Dies gilt nicht für Maßnahmen nach Teil 2 Abschnitt 4 der Richtlinie.

Abschnitt 2
Standardprogramm

10. Art der Förderung

[1]Die Förderung erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Festbetragsfinanzierung durch folgende Bestandteile: staatliches Darlehen sowie ergänzende Zuschüsse. [2]Die Zuschüsse können nur in Verbindung mit dem staatlichen Darlehen beantragt werden. [3]Begünstigte Haushalte haben darüber hinaus einen Anspruch auf einen laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung (Zusatzförderung, Nr. 19).

11. Höchstzulässige Miete

11.1

[1]Höchstzulässige Miete im Sinne des Art. 15 Abs. 1 Satz 1 BayWoFG ist – auch bei Wiedervermietung – die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete zuzüglich der Mieterhöhungen nach Maßgabe der Nr. 11.2. [2]Für Nebenleistungen, die das Ziel der Förderung nicht beeinträchtigen und in der Förderentscheidung festzulegen sind, können neben der Miete angemessene Vergütungen vereinbart werden. [3]Die Vermietung einer geförderten Wohnung darf nicht von der Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes abhängig gemacht werden.

11.2

[1]Mieterhöhungen können frühestens nach Ablauf des fünften Kalenderjahres ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit gemäß den §§ 558 und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) um höchstens 7,5 % erfolgen. [2]Spätere Mieterhöhungen sind innerhalb des Bindungszeitraums nach jeweils drei Kalenderjahren nach Maßgabe von Satz 1 zulässig. [3]Beteiligt sich eine Gemeinde an der Finanzierung mit eigenen Fördermitteln, insbesondere durch ein vergünstigtes Grundstück, können im Einvernehmen mit der Gemeinde zur Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Belange von Satz 1 abweichende Regelungen getroffen werden; unabdingbare mietrechtliche Vorschriften des BGB bleiben unberührt. [4]Die Vereinbarung einer Staffelmiete gemäß § 557a BGB ist unzulässig.

12. Zumutbare Miete

[1]Die Bandbreite der durch die Zusatzförderung gemäß Nr. 19 anzusetzenden zumutbaren Miete für begünstigte Haushalte der Einkommensstufe I beträgt 5,00 Euro bis 10,00 Euro je m^2 Wohnfläche monatlich. [2]Für begünstigte Haushalte der Einkommensstufen II und III erhöht sich die zumutbare Miete jeweils um 1,00 Euro bis zu 1,50 Euro je m^2 gegenüber der nächstniedrigeren Einkommensstufe. [3]Die Bewilligungsstelle legt entsprechend dem örtlichen Mietenniveau eigenverantwortlich die jeweils zumutbare Miete fest (Bewilligungsmiete). [4]Für Wohnungen, die zur Belegung mit fünf und mehr Personen geeignet sind (große Mietwohnungen) und für Wohnungen, die rollstuhlgerecht (nach DIN 18040-2 mit R) sind, ist die zumutbare Miete um 0,40 Euro je m^2 Wohnfläche monatlich abzusenken.

13. Belegungsbindung

13.1

[1]Die Dauer der Belegungsbindung beträgt 35 Jahre. [2]Die Frist beginnt, sobald sämtliche geförderten Wohnungen der Wirtschaftseinheit (im Sinne von § 2 Abs. 2 II. BV) bezugsfertig sind.

13.2

Für Wohnungen, die für Haushalte der Einkommensstufe I bestimmt sind und in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf (Anlage zu § 3 Abs. 1 DVWoR) liegen, ist ein Benennungsrecht zu begründen und von der

zuständigen Stelle entsprechend dem in Art. 5 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) in Verbindung mit § 3 DVWoR geregelten Verfahren auszuüben; für die übrigen Wohnungen ist ein allgemeines Belegungsrecht zu begründen.

13.3

[1]Wird das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, enden die Bindungen mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, spätestens mit Ablauf der planmäßigen Bindungsdauer. [2]Nr. 19.4 Satz 2 und 3 sind entsprechend zu beachten. [3]Die Zuschüsse sind unter Berücksichtigung der Bindungsdauer und der zehnjährigen Nachwirkungsfrist anteilig zu kürzen und zurückzufordern.

14. Darlehen

[1]Die Gewährung des Darlehens setzt voraus, dass der Abstand zwischen der höchstzulässigen Miete und der für die jeweilige Einkommensstufe zumutbaren Miete mindestens 1,00 Euro je m^2 Wohnfläche monatlich beträgt. [2]Das Darlehen ist in seiner Höhe so zu bemessen, dass die sich ergebenden Zinserträge insgesamt ausreichen, um den erforderlichen Betrag der Zusatzförderung während der Dauer der Belegungsbindung aufzubringen. [3]Grundlage für die Berechnung ist die bei der Antragstellung mit dem Förderempfänger abgestimmte Belegungsstruktur. [4]Dabei ist von dem Abstand zwischen der höchstzulässigen Miete und der jeweils zumutbaren Miete auszugehen. [5]Nähere Informationen zu den Darlehenskonditionen werden in der Anlage 1 zu dieser Richtlinie ausgeführt.

15. Basiszuschuss

Ein Basiszuschuss in Höhe von bis zu 600 Euro je m^2 Wohnfläche wird gewährt.

16. Zuschuss Barrierefreiheit – Aufzug

Aufzüge, die der Erreichung von Wohnungen und ihrer Nebenflächen dienen, werden mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 20 000 Euro je barrierefrei erreichbarem Geschoss (ohne Erdgeschoss) gefördert.

17. Zuschuss Barrierefreiheit – Grundrisse

Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 werden mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 100 Euro je m^2 Wohnfläche gefördert.

18. Auszahlung

[1]Der Förderempfänger hat die Auszahlung des Darlehens und der Zuschüsse zu den nachstehenden Zeitpunkten bei der Bewilligungsstelle unter Verwendung des Formblatts für den Ratenabruf RA SP zu beantragen. [2]Diese prüft den Stand des Baufortschritts und legt den Auszahlungsantrag der BayernLabo vor. [3]Diese zahlt bei Erfüllung der in ihrem Bewilligungsschreiben genannten Voraussetzung auch bei Ersterwerb wie folgt aus:

– 20 % der Zuschüsse und 40 % des Darlehens im zweiten Kalenderjahr nach Erlass des Bewilligungsbescheids und nach der Fertigstellung des Rohbaus;

– 50 % des Darlehens im dritten Kalenderjahr nach Erlass des Bewilligungsbescheids und nach Bezugsfertigkeit;

– 80 % der Zuschüsse und 10 % des Darlehens im vierten Kalenderjahr nach Erlass des Bewilligungsbescheids und nach restloser Fertigstellung und Vorlage des Verwendungsnachweises.

19. Zusatzförderung für begünstigte Haushalte

19.1

[1]Grundlage für die Bemessung der Zusatzförderung ist der Unterschiedsbetrag zwischen der höchstzulässigen Miete und der zumutbaren Miete; dieser Betrag bleibt für die Belegungsbindungsdauer unverändert. [2]Bei der Berechnung der monatlichen Zusatzförderung ist die von der Bewilligungsstelle festgestellte Wohnfläche zugrunde zu legen.

19.2

[1]Die Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts (vergleiche Art. 5 BayWoFG) und dessen Zuordnung in folgende Einkommensstufen:

Haushaltsgröße	**Grenzen für die Einkommensstufen**		
	Stufe I Euro	Stufe II Euro	Stufe III Euro
Einpersonenhaushalt	17 500	22 900	28 300
Zweipersonenhaushalt	27 500	35 350	43 200
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	5 000	7 850	10 700
Zuzüglich für jedes Kind im Sinn des Art. 11 Abs. 1 Satz 2 BayWoFG; das Gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen des Art. 11 Abs. 1 Satz 3 BayWoFG vorliegen.	1 300	2 250	3 200

[2]Haushalte der Einkommensstufe I erhalten den vollen Unterschiedsbetrag als Zusatzförderung. [3]Bei Haushalten der Einkommensstufen II und III vermindert sich die Zusatzförderung je Stufe um 1,00 Euro bis zu 1,50 Euro je m^2 Wohnfläche monatlich oder um den noch verbleibenden Restbetrag. [4]Der monatliche Gesamtbetrag der Zusatzförderung ist jeweils auf volle Euro abzurunden. [5]Ist die im Mietvertrag vereinbarte Miete niedriger als die höchstzulässige Miete, so ist nur die niedrigere Miete bei der Bemessung der Zusatzförderung zugrunde zu legen; spätere Mieterhöhungen werden bei der Bemessung der Zusatzförderung bis zur höchstzulässigen Miete berücksichtigt.

19.3

[1]Die vom begünstigten Haushalt bei der zuständigen Stelle zu beantragende Zusatzförderung wird entsprechend der Zuordnung des Haushalts in die jeweilige Einkommensstufe gewährt; dies gilt auch, wenn der Haushalt eine Wohnung bezieht, die für eine andere Einkommensstufe vorgesehen ist. [2]Der Bezug von Wohnraum kommt grundsätzlich nur in Betracht, sofern sich bei der Wiederbelegung eine deutlich von der ursprünglich festgelegten Belegungsstruktur abweichende Bedarfssituation ergibt (Art. 8 Nr. 3 BayWoFG). [3]Die Zusatzförderung wird nur gewährt, wenn sie offensichtlich gerechtfertigt ist (vergleiche Art. 14 Abs. 3 Satz 4 BayWoFG); sie kann, wenn das im Einzelfall geboten erscheint, mit befreiender Wirkung an den Vermieter gezahlt werden, welcher die Miete insoweit, um den Betrag der Zusatzförderung zu kürzen hat.

19.4

[1]Die Zusatzförderung wird für jeweils 24 Monate ab dem Beginn des Mietverhältnisses, frühestens jedoch ab dem Ersten des Monats der Antragstellung, bewilligt; sie wird längstens für die Dauer der Belegungsbindung gewährt und in der Regel monatlich im Voraus ausgezahlt. [2]Die Zusatzförderung entfällt, wenn das Darlehen vor Bindungsablauf ganz oder auch nur teilweise freiwillig zurückgezahlt wird, mit Ablauf des auf den Zeitpunkt der Rückzahlung folgenden Monats. [3]Für die verbleibende Bindungsdauer hat der Vermieter die im Mietvertrag vereinbarte Miete auf die dem Mieter nach seinem Einkommen zumutbare Miete abzusenken.

19.5

Endet die Belegungs- und Mietbindung infolge Aufhebung des Bewilligungsbescheides, Kündigung des Darlehens durch die BayernLabo oder Zwangsversteigerung, wird die Zusatzförderung für längstens 36 Monate weiter gewährt.

19.6

[1]Die Regierung stellt jeweils zum Monatsanfang die voraussichtlich benötigten Abschlagszahlungen bereit. [2]Bei Abweichungen passt die zuständige Stelle die Abschläge unverzüglich an. [3]Jährlich zum 10. Januar

legt die zuständige Stelle der Regierung die Abrechnung des Vorjahres vor. [4]Nachforderungen werden hierbei von der Regierung erstattet, Überzahlungen verbleiben als Guthaben und mindern die nächste Abschlagszahlung. [5]Die Regierungen erhalten vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf Anforderung die Bewirtschaftungsbefugnis für die Mittel.

Abschnitt 3
Kommunalprogramm

20. Art und Voraussetzung der Förderung

20.1

[1]Die Förderung erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilsfinanzierung durch folgende Bestandteile. [2]Es wird ein Zuschuss in Höhe von bis zu 50 % der förderfähigen Gesamtkosten ohne die Kosten des Grundstücks gewährt. [3]Generalmodernisierungen sind mit einem Zuschuss von bis zu 50 % bezogen auf die modernisierungsbedingten Kosten förderfähig. [4]Der Zuschuss kann von kommunalen Gebietskörperschaften auch ohne das Darlehen beantragt werden. [5]Es wird ein ergänzendes Darlehen gewährt:

– ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der BayernLabo für kommunale Gebietskörperschaften in Höhe von bis zu 60 % der förderfähigen Gesamtkosten abhängig von der Höhe des eingebrachten Eigenkapitals;

– ein staatliches Darlehen in Höhe von bis zu 30 % der förderfähigen Gesamtkosten für mehrheitlich kommunal getragene Unternehmen.

[6]Nähere Informationen zu den Darlehenskonditionen werden in der Anlage 2 (kommunale Gebietskörperschaften) beziehungsweise der Anlage 3 (mehrheitlich kommunal getragenen Unternehmen) zu dieser Richtlinie ausgeführt.

20.2

Vorbereitende planerische Maßnahmen (insbesondere Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe) von kommunalen Gebietskörperschaften können durch einen Zuschuss von bis zu 60 % der förderfähigen Gesamtkosten gefördert werden, sofern diese einen Betrag von 10 000 Euro überschreiten (Bagatellgrenze).

20.3

[1]Die Höhe der Förderung darf die Investitionskosten abzüglich des erforderlichen Mindestkapitaleinsatzes nicht übersteigen. [2]Förderempfänger müssen während des Bindungszeitraums Eigentümer des Mietwohnraums sein.

21. Miethöhe

[1]Die Miethöhe ist so zu bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist. [2]Die Bemessung soll sich an den nach § 22 Abs. 1 des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch (SGB II) erstattungsfähigen Aufwendungen orientieren. [3]Sind mehrheitlich kommunal getragene Unternehmen Förderempfänger, ist zulässige Miete die zumutbare Miete entsprechend Nr. 12 (Bewilligungsmiete); für Mieterhöhungen gilt Nr. 11.2 entsprechend.

22. Belegungsbindung

[1]Die Dauer der Belegungsbindung beträgt 25 Jahre. [2]Die Frist beginnt, sobald sämtliche geförderten Wohnungen der Wirtschaftseinheit (im Sinne von § 2 Abs. 2 II. BV) bezugsfertig sind. [3]Die geförderten Wohnungen sind an einkommensschwache Haushalte zu vermieten; die Einkommensgrenzen des Art. 11 BayWoFG dienen der Orientierung. [4]Sind mehrheitlich kommunal getragene Unternehmen Förderempfänger, gelten die Nrn. 13.2, 13.3 und 19.3 Satz 2 entsprechend.

23. Auszahlung

23.1

[1]Der Förderempfänger hat die Auszahlung des Darlehens und der Zuschüsse zu den nachstehenden Zeitpunkten bei der Bewilligungsstelle unter Verwendung des Formblatts für den Ratenabruf RA-KP zu beantragen. [2]Diese prüft den Stand des Baufortschritts und legt den Ratenabruf der BayernLabo vor. [3]Diese zahlt bei Erfüllung der in ihrem Bewilligungsschreiben genannten Voraussetzungen auch bei Ersterwerb das Darlehen bei kommunalen Gebietskörperschaften in maximal drei Raten wie folgt aus:

– die erste Rate des Darlehens kann nach Abschluss des Darlehensvertrags und nach Baubeginn oder Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags beantragt werden; bei Ersterwerb von Wohngebäuden sofort nach Abschluss des Darlehensvertrags;

– die Auszahlung der zweiten Rate des Darlehens muss in der Regel innerhalb eines Jahres nach Zusage des Darlehens erfolgen;

– die verbleibenden 10 % können nach restloser Fertigstellung mit Verwendungsnachweis abgerufen werden.

[4]Bei Beteiligung mehrheitlich kommunal getragener Unternehmen erfolgt die Auszahlung des Darlehens wie folgt:

– 40 % des Darlehens im dritten Kalenderjahr nach Erlass des Bewilligungsbescheids und nach Bezugsfertigkeit,

– 60 % des Darlehens im vierten Kalenderjahr nach Erlass des Bewilligungsbescheids und nach restloser Fertigstellung und Vorlage des Verwendungsnachweises.

[5]Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in drei Raten:

– 50 % des Zuschusses im zweiten Kalenderjahr nach Erlass des Bewilligungsbescheids und nach Fertigstellung des Rohbaus,

– 40 % des Zuschusses im dritten Kalenderjahr nach Erlass des Bewilligungsbescheids und nach Bezugsfertigkeit,

– 10 % des Zuschusses im vierten Kalenderjahr nach Erlass des Bewilligungsbescheids und nach restloser Fertigstellung und Vorlage des Verwendungsnachweises.

23.2

[1]Die Auszahlung des Zuschusses für Maßnahmen nach Nr. 20.2 ist mit dem Verwendungsnachweis zu beantragen. [2]Die Bewilligungsstelle prüft den Auszahlungsantrag und veranlasst die Auszahlung über die Staatsoberkasse.

Abschnitt 4
Modernisierungsprogramm

24. Zuwendungsvoraussetzungen

[1]Die geförderten Gebäude müssen am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens 15 Jahre alt sein. [2]Die Maßnahmen müssen nach Maßgabe der Nr. 26 eine sozialverträgliche Mieterhöhung erwarten lassen.

25. Art der Förderung

[1]Die Zuwendung erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilsfinanzierung durch ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der BayernLabo sowie der Festbetragsfinanzierung durch ergänzende Zuschüsse (Gesamtförderung). [2]Die Gesamtförderung darf 100 % der förderfähigen Kosten nicht übersteigen. [3]Nähere Informationen zu den Darlehenskonditionen werden in der Anlage 4 zu dieser Richtlinie ausgeführt.

26. Miete nach Modernisierung

26.1

[1]Bei nicht preisgebundenen Wohnungen richten sich Mieterhöhungen nach § 558 oder § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). [2]Der Vermieter hat aufgrund § 535 BGB die der Mieterhöhung zugrunde zu legenden Kosten eigenverantwortlich auf den privatrechtlich zulässigen, mietumlagefähigen Teil der Modernisierungskosten zu beschränken, sofern bei derselben Maßnahme Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) zusammentreffen. [3]Bei Abschluss von Mietverträgen nach einer Modernisierung hat der Vermieter in entsprechender Anwendung des § 559a BGB die Miete so zu gestalten, dass die Förderung dem Mieter wirtschaftlich zugutekommt. [4]In entsprechender Anwendung des § 559b BGB ist die Berechnung dem Mieter schriftlich nachzuweisen.

26.2

[1]Die Miete preisgebundener Wohnungen darf unter Berücksichtigung der Modernisierungskosten die im Zuständigkeitsbereich der Bewilligungsstelle nach § 11 Abs. 7 Satz 1 II. BV durchschnittlich erhobenen Kostenmieten für im Wohnwert vergleichbaren, preisgebundenen Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern nicht übersteigen. [2]Die Bewilligungsstelle soll eine Zustimmung nach § 11 Abs. 7 Satz 1 II. BV zeitgleich mit dem Bewilligungsbescheid erteilen. [3]Dabei ist zu beachten, dass sich – unabhängig von den förderungsfähigen Kosten – die Zustimmung auf den privatrechtlich zulässigen, mietumlagefähigen Teil der Modernisierungskosten beschränken muss, sofern bei derselben Maßnahme Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) zusammentreffen (vergleiche Nr. 26.1 Satz 2).

26.3

Die Sozialverträglichkeit der Mieterhöhung ist für die Dauer der Belegungsbindung nach Nr. 27 sicherzustellen; hierfür kommen insbesondere Aufwandsverzichte des Vermieters in Betracht.

27. Belegungsbindung

27.1

[1]Für neu zu vermietende Wohnungen besteht in Abhängigkeit von der Konditionsbindung für die Dauer der Zinsfestschreibung vom Tage der Fertigstellung der Modernisierung angerechnet ein allgemeines Belegungsrecht für Haushalte, deren Gesamteinkommen die höchstzulässige Einkommensgrenze nach Art. 11 Abs. 1 BayWoFG nicht übersteigt. [2]Der Verfügungsberechtigte ist zu verpflichten, die geförderten Wohnungen bei Freiwerden (Mieterwechsel) nur gegen Aushändigung eines entsprechenden Wohnberechtigungsscheins zu überlassen.

27.2

[1]Müssen die Fördermittel auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheids zurückgezahlt werden, bleiben die Bindungen bis zum planmäßigen Auslauf bestehen, längstens jedoch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung (Art. 17 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayWoFG). [2]Wird das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, enden die Bindungen mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, spätestens mit Ablauf der planmäßigen Bindungsdauer (Nachwirkungsfrist). [3]Die Zuschüsse sind unter Berücksichtigung der Bindungsdauer und der zehnjährigen Nachwirkungsfrist anteilig zu kürzen und zurückzufordern.

27.3

[1]Etwa bereits bestehende Bindungen nach anderen Vorschriften, insbesondere dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) werden von dieser Belegungsbindung nicht berührt. [2]Besteht eine solche Bindung, beginnt die Frist der Belegungsbindung erst nach dem Auslauf der bestehenden Belegungsbindung.

28. Zuschüsse

[1]Ein Basiszuschuss nach Nr. 15 kann in Höhe von bis zu 400 Euro je m^2 Wohnfläche gewährt werden, ein Zuschuss kann auch nach Nrn. 16 und 17 gewährt werden; Förderziel ist abweichend von Nr. 17 der Abbau von Barrieren, eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 ist nicht erforderlich. [2]Die Höhe der Zuschüsse ist auf jeweils maximal 35 % der Darlehenssumme und auf in Summe maximal 75 % der Modernisierungskosten zu begrenzen. [3]Die Zuschüsse können nur einmal für die jeweils zu modernisierenden Wohnungen beziehungsweise Pflegeplätze gewährt werden.

29. Auszahlung

[1]Der Förderempfänger hat die Auszahlung des Darlehens und der Zuschüsse zu den nachstehenden Zeitpunkten bei der Bewilligungsstelle unter Verwendung des Formblatts für den Ratenabruf RA-MP zu beantragen. [2]Diese prüft den Stand des Baufortschritts und legt den Ratenabruf der BayernLabo vor. [3]Diese zahlt bei Erfüllung der in ihrem Bewilligungsschreiben genannten Voraussetzungen wie folgt aus:

– 90 % des Darlehens können in einer Summe oder in Raten von mindestens 100 000 Euro abgerufen werden, wenn mindestens Kosten in Höhe des auszuzahlenden Darlehensbetrages angefallen sind;

– die verbleibenden 10 % können nach restloser Fertigstellung mit Verwendungsnachweis abgerufen werden;

– die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt frühestens im zweiten Kalenderjahr nach der Bewilligung und unter Vorlage des Verwendungsnachweises gemeinsam mit der Schlussrate.

Teil 3
Programm Eigenwohnraum

30. Besondere Fördervoraussetzungen

30.1

[1]Voraussetzung der Eigenwohnraumförderung sind die Selbstnutzung und die Einhaltung der Art. 11 Abs. 1 und 14 Abs. 2 BayWoFG. [2]Die Förderung des Erwerbs von Eigenwohnraum zwischen Ehegatten, Lebenspartnern oder Partnern einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie zwischen Verwandten eines Haushaltsmitgliedes in gerader Linie (§ 1589 BGB) ist ausgeschlossen, ebenso die Übertragung im Wege der Erbfolge, testamentarischen Verfügung oder Schenkung. [3]Bei der Förderung von Eigenwohnraum sollen bei Haushalten, die in einer ehelichen Gemeinschaft oder Partnerschaft (eingetragene Lebenspartnerschaft, sonstige auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft) geführt werden, in aller Regel beide Ehegatten oder Partner gemeinsam Eigentümer oder Erbbauberechtigte sein oder werden. [4]Beim Erwerb von Wohnraum müssen die Erwerber nachweisen, dass der Erwerb gesichert ist oder der Erwerb durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird.

30.2

[1]Eigenwohnraum wird nach einzelfallabhängiger sozialer Dringlichkeit gefördert. [2]Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

– die Höhe des Gesamteinkommens des Haushalts,

– die Tragbarkeit der Belastung im Verhältnis zum verfügbaren Haushaltseinkommen,

– die Haushaltsgröße (Anzahl der Kinder, Schwangerschaft, Aufnahme von Angehörigen),

– die derzeitigen Wohnverhältnisse,

– eine Schwerbehinderung oder dauerhafte schwere Erkrankung,

– die Vermögensverhältnisse,

– sonstige soziale Gründe.

[3]Eine soziale Dringlichkeit liegt in aller Regel nicht vor, wenn sich der Haushalt unter Berücksichtigung des vorhandenen Vermögens und eines insoweit angemessenen Selbstbehalts insbesondere für weitere im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben entstehenden Kosten oder Rücklagen für die Altersvorsorge zumindest überwiegend aus eigener finanzieller und wirtschaftlicher Kraft angemessenen Wohnraum schaffen kann. [4]Eine Förderung des Bauvorhabens ist ausgeschlossen, wenn ein Antragsteller nicht zur Verwertung seines Vermögens bereit ist, obwohl es ihm nach den Umständen zuzumuten wäre.

31. Förderfähige Kosten

[1]Beim Schaffen von Wohnraum sind die Gesamtkosten im Sinne der §§ 5 bis 8 II. BV förderfähig. [2]Beim Erwerb von Wohnraum sind förderfähig der Kaufpreis sowie die Erwerbsnebenkosten; bei einem Zweiterwerb sind darüber hinaus förderfähig die Kosten von erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. [3]Es dürfen nur Vorhaben gefördert werden, deren Baukosten und Kaufpreise unter Berücksichtigung des energetischen Standards nach den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts angemessen und wirtschaftlich sind.

32. Förderfähige Flächen

32.1

Die angemessene Grundstücksgröße ist unter Berücksichtigung des Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der ortsüblichen Gegebenheiten einzelfallabhängig zu beurteilen.

32.2

[1]Die Wohnfläche (Nr. 8 Satz 1) einer Eigentumswohnung soll in der Regel für einen Ein-Personen-Haushalt höchstens 60 m^2, für einen Zwei-Personen-Haushalt höchstens 75 m^2, für einen Vier-Personen-Haushalt höchstens 120 m^2 betragen. [2]Die Wohnfläche eines Eigenheimes für einen Zwei-Personen-Haushalt soll in der Regel höchstens 100 m^2, für einen Vier-Personen-Haushalt höchstens 145 m^2 betragen. [3]Besonderen persönlichen Umständen kann mit einer zusätzlichen Wohnfläche von bis zu 15 m^2 Rechnung getragen werden. [4]Überschreitet die Wohnfläche zum Erwerb vorgesehener Bausubstanz die vorgenannten Wohnflächen, ist sie angemessen, wenn die Gesamtkosten im Rahmen des Erwerbs unter den Kosten für einen vergleichbaren Neubau liegen. [5]Um eine dauerhafte Nutzbarkeit sicherzustellen, muss die Größe der Zimmer angemessen und allgemein üblich sein.

33. Art der Förderung

33.1

Die Förderung erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilsfinanzierung mittels eines zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehens der BayernLabo und eines einmaligen Zuschusses für Haushalte mit Kindern.

33.2

[1]Der Darlehensbetrag darf ein Drittel der Gesamtkosten nicht überschreiten. [2]Ergibt sich ein rechnerischer Darlehensbetrag von weniger als 15 000 Euro, scheidet eine Förderung aus (Bagatellgrenze). [3]Nähere Informationen zu den Darlehenskonditionen werden in der Anlage 5 zu dieser Richtlinie ausgeführt.

33.3

[1]Haushalte mit Kindern im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) erhalten einen Zuschuss in Höhe von 5 000 Euro je Kind; das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist. [2]Der Kinderzuschuss wird nur in Verbindung mit dem Darlehen gewährt; welches nicht deshalb gekürzt werden darf, weil ein Kinderzuschuss zu bewilligen ist.

34. Eigenleistungen

[1]Die gesamte Eigenleistung soll – auch im Hinblick auf die Erfordernisse der Darlehenssicherung 15 % der veranschlagten Gesamtkosten nicht unterschreiten. [2]Eigenleistungen sind

– bare Geldmittel sowie Guthaben bei Geldinstituten einschließlich rechtsverbindlicher Geldschenkungen (zum Beispiel von Verwandten),

– der Wert des aus Eigenmitteln bezahlten oder etwa von Verwandten unentgeltlich überlassenen Grundstücks,

– bei Gebäudeänderung und Gebäudeerweiterung der Wert verwendeter Gebäudeteile (nach Abzug einer etwaigen Altbelastung),

– der Wert vor Baubeginn angeschaffter und aus Eigenmitteln bezahlter Baustoffe,

– der Wert der Selbsthilfe (§ 15 Abs. 1 Nr. 2 II. BV), wobei höchstens 5 % der erforderlichen Mindesteigenleistung durch Selbsthilfe erbracht werden können.

[3]Bei der Mindesteigenleistung können Zuschüsse anderer Fördergeber sowie der Zuschuss nach Nr. 33.3 berücksichtigt werden.

35. Tragbarkeit der Belastung

35.1

Der Förderempfänger muss die Belastungen (Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten), die durch die laufenden Aufwendungen für die Eigentumsmaßnahme ausgelöst werden, dauerhaft tragen können.

35.2

[1]Die Belastung für den Förderempfänger ist anhand einer Lastenberechnung (§§ 40 ff. II. BV) zu ermitteln. [2]Die Belastung aus der Bewirtschaftung der Immobilie wird dabei pauschal mit 30 Euro je m^2 jährlich für Einfamilienhäuser und mit 35 Euro je m^2 jährlich für Eigentumswohnungen angesetzt. [3]Die Bewilligungsstelle prüft die dauerhafte Tragbarkeit der Belastung für den Förderempfänger unter Berücksichtigung folgender Mindestbeträge zum Lebensunterhalt: Antragsteller 1 200 Euro pro Monat, jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich 300 Euro pro Monat, ab dem dritten Kind 250 Euro pro Monat. [4]Es ist eine Einkommensermittlung nach den Formblättern „Stabau IIIa“ und „Stabau IIIb“ vorzunehmen.

35.3

Bei einer finanziellen Mitleistung Dritter ist die Tragbarkeit der Belastung dann nicht auf Dauer sichergestellt, wenn mit dem baldigen Wegfall dieser Mitleistung zu rechnen ist.

35.4

Künftige Änderungen in der Belastungsentwicklung sind zu berücksichtigen, sofern diese absehbar sind (zum Beispiel baldige Änderung der Einkommens- oder Haushaltssituation, Auslauf eines Bausparkassendarlehens mit mittelfristiger Laufzeit).

36. Belegungsbindung

36.1

[1]Der Förderempfänger ist verpflichtet, den Eigenwohnraum für die Dauer der ersten Zinsfestschreibung selbst zu nutzen. [2]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.

36.2

[1]Gibt der Förderempfänger die Selbstnutzung vor Ablauf der Belegungsbindung auf, entscheidet die Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit der BayernLabo über eine Anhebung des Zinssatzes für das Darlehen bis auf Kapitalmarktniveau zum Zeitpunkt der Beendigung der Selbstnutzung. [2]Wird das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, enden die Bindungen zum Zeitpunkt der Rückzahlung. [3]Wird die Selbstnutzung vor Ablauf der Belegungsbindung aufgegeben oder das Darlehen freiwillig vorzeitig zurückgezahlt, sind für jedes volle Kalenderjahr der nicht erfüllten Bindungsdauer die Zuschüsse anteilig zurückzufordern, sofern die Summe der Rückforderung einen Betrag von 1 000 Euro übersteigt. [4]Gleiches gilt, wenn die Fördermittel wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides zurückgefordert werden.

37. Auszahlung

37.1

[1]Der Förderempfänger hat die Auszahlung des Darlehens und des Zuschusses zu den nachstehenden Zeitpunkten bei der Bewilligungsstelle unter Verwendung des Formblatts RA EP zu beantragen. [2]Diese prüft den Stand des Baufortschritts und legt den Ratenabruf der BayernLabo vor. [3]Diese zahlt bei Erfüllung der in ihrem Bewilligungsschreiben genannten Voraussetzungen wie folgt aus.

37.2

Bei Darlehen für den Bau und Ersterwerb von Wohnungen erfolgt die Auszahlung in folgenden vier Teilraten:

– 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 Wohnungsbelegung und Vorlage des Verwendungsnachweises (Nr. 46.2).

37.3

Bei Darlehen für den Zweiterwerb können die folgenden zwei Ratenzahlungen geleistet werden:

– 90 % nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags und

– 10 % nach bestimmungsgemäßem Bezug und Vorlage des Verwendungsnachweises (Nr. 46.2).

37.4

Der Zuschuss wird zusammen mit der ersten Rate des Darlehens ausgezahlt.

Teil 4
Programm Abbau von Barrieren

38. Förderfähige bauliche Maßnahmen

[1]Gefördert werden bauliche Maßnahmen, die Menschen mit Behinderung (§ 2 Abs. 1 SGB IX) die Nutzung ihres Wohnraums erleichtern. [2]Dabei kommen insbesondere in Betracht der

– Umbau einer Wohnung (behindertengerechter Wohnungszuschnitt),

– Einbau behindertengerechter sanitärer Anlagen,

– Einbau baulicher Anlagen, die die Folgen einer Behinderung mildern (zum Beispiel ein Aufzug oder eine Rampe für Rollstuhlfahrer),

– Abbau von Schwellen beziehungsweise die Schaffung eines barrierefreien.

39. Förderfähige Kosten

Ausgehend von den Gesamtkosten der Maßnahme ist der Mehraufwand förderfähig, der dadurch entsteht, dass Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung angepasst wird; dabei können auch umbaubedingte Instandsetzungskosten mitgefördert werden.

40. Förderfähiger Personenkreis

Die an der sozialen Dringlichkeit ausgerichtete Förderung begünstigt Menschen mit Behinderung, welche die in Art. 11 Abs. 1 BayWoFG genannten Einkommenshöchstgrenzen einhalten und für welche die baulichen Maßnahmen erforderlich sind, soweit die Förderung auch bei Einhaltung der Einkommenshöchstgrenzen nicht offensichtlich ungerechtfertigt wäre.

41. Art der Förderung

41.1

[1]Die Förderung erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme in Form einer Festbetragsfinanzierung durch ein zins- und tilgungsfreies staatliches Darlehen von höchstens 5 000 Euro je Wohnung; nur in besonderen Härtefällen kann ein Festbetrag von bis zu 10 000 Euro je Wohnung gewährt werden. [2]Die Höhe der Förderung wird auf Grundlage der regional verfügbaren Fördermittel und der Antragszahlen des Vorjahres festgesetzt. [3]Maßnahmen mit Gesamtkosten von weniger als 1 000 Euro (Bagatellgrenze) werden nicht gefördert. [4]Im selbstgenutzten Wohneigentum soll der Förderempfänger einen Eigenanteil von 10 % der förderfähigen Kosten tragen; eine Abweichung kann in begründeten Härtefällen zugelassen werden.

41.2

Der Höchstbetrag ist wohnungsbezogen und gilt auch in Fällen, in denen sich mehrere Menschen mit Behinderung in einem Haushalt befinden oder zeitlich versetzt verschiedene Maßnahmen gefördert werden.

41.3

Für die Förderung wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 1 % erhoben, der bei der Auszahlung einbehalten wird.

42. Belegungsbindung

[1]Für die Dauer von vier Jahren nach Beendigung der baulichen Maßnahmen darf die Wohnung nur von Haushalten mit wenigstens einer begünstigten Person belegt werden. [2]Wenn die Nutzung der geförderten Wohnung vor Ablauf der Belegungsbindung aufgegeben wird, ist für jedes volle Kalenderjahr der nicht

bestimmungsgemäßen Belegung, außer bei einzelfallabhängiger Unbilligkeit, ein Viertel des Förderbetrags zurückzuzahlen.

43. Kumulierung mit anderen Finanzierungshilfen

Soweit andere Ansprüche auf Finanzierungsmittel für dieselben baulichen Maßnahmen bestehen, sind diese Finanzierungsmittel vorrangig einzusetzen.

44. Auszahlung

Die Auszahlung erfolgt grundsätzlich erst nach schriftlicher Anzeige der Maßnahmenumsetzung bei der zuständigen Stelle unter Verwendung des Formblatts RA AP; die zuständige Stelle leitet die Anzeige zur Freigabe der Auszahlung an die BayernLabo weiter.

Teil 5
Förderverfahren

45. Antrags- und Bewilligungsverfahren

45.1

[1]Zur Beantragung der Förderung ist der jeweils dafür bestimmte amtliche Vordruck zu verwenden und bei der zuständigen Bewilligungsstelle einzureichen. [2]Zuständig sind für Maßnahmen

– nach Teil 2 Abschnitt 2 mit Ausnahme der Zusatzförderung sowie nach Teil 2 Abschnitt 3 und 4 die Stellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1c DVWoR, ausnahmsweise ist die jeweilige Regierung zuständig, wenn die Bewilligungsstelle selbst Antragsteller ist; für die Zusatzförderung die Stellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1b DVWoR;

– nach Teil 3 die Stellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 DVWoR,

– nach Teil 4 bei Mietwohnraum die Stellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1c DVWoR,

– nach Teil 4 bei Eigenwohnraum die Stellen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 DVWoR.

45.2

[1]Die Bewilligungsstelle prüft die Fördervoraussetzungen und entscheidet über den Antrag. [2]Dabei ist für die Förderung nach Teil 2 und Teil 3 die BayernLabo einzubeziehen, wenn eine frühzeitige Beurteilung aus bankmäßiger Sicht geboten erscheint. [3]Liegen die Fördervoraussetzungen vor, so erteilt sie im Rahmen der verfügbaren Mittel den Bewilligungsbescheid und leitet ihn an die BayernLabo zu dessen umgehender Versendung zu. [4]Die ermittelten Darlehensbeträge sind auf volle 100 Euro aufzurunden, die Zuschussbeträge auf volle 100 Euro abzurunden.

45.3

Die Bewilligungsstelle entscheidet auch über Aufhebung und Rückforderung der Förderung.

45.4

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ist berechtigt, die Daten des Antrags einzusehen.

46. Verwendungsnachweis

46.1

[1]Der Förderempfänger hat spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Bewilligungszeitraums einen Verwendungsnachweis in Form einer Schlussabrechnung (Standardprogramm: Formblatt I SP,

Kommunalprogramm: Formblatt I KP, Modernisierungsprogramm: Formblatt I MP) vorzulegen. [2]Ergibt die Prüfung der Schlussabrechnung Abweichungen gegenüber der Bewilligung, wird über eine Anpassung der Förderung entschieden. [3]Ermäßigen sich nach der Bewilligung von Förderungen nach Teil 2 Abschnitt 3 und 4, Teil 3 und Teil 4 dieser Richtlinie, die im Finanzierungsplan veranschlagten, förderfähigen Gesamtkosten, so ermäßigt sich die Förderung entsprechend; eine Nachbewilligung von Fördermitteln ist grundsätzlich ausgeschlossen.

46.2

[1]Bei Bauvorhaben, die nach Teil 3 gefördert werden und die der Förderempfänger selbst als Bauherr durchführt, ist innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Bewilligungszeitraums ein Verwendungsnachweis (I EP) vorzulegen. [2]Beim Erst- und Zweiterwerb hat der Förderempfänger der Bewilligungsstelle spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung einen Verwendungsnachweis (I EP) vorzulegen; Originalbelege zur Begleichung des Kaufpreises und aller angefallenen Nebenkosten (zum Beispiel Notar- und Grundbuchgebühren) können stichprobenweise angefordert werden.

46.3

[1]Abweichend von Nr. 46.1 und 46.2 gilt für Fälle des Art. 44a BayHO, dass ein Verwendungsnachweis nur erbracht werden muss, wenn die Bewilligungsstelle diesen bis zum Ablauf von drei Monaten nach Ende des Kalenderjahres, in dem der Bewilligungszeitraum endet, verlangt. [2]Der Förderempfänger hat hierzu auf Aufforderung die Originalbelege (Einnahme- und Ausgabebelege mit den im Geschäftsverkehr üblichen Angaben) vorzulegen.

46.4

Die Belege und Verträge sowie alle sonst mit der Förderung zusammenhängenden Unterlagen für Förderungen nach Abschnitt 2 sind für die Dauer von zehn Jahren nach Beendigung der Miet- und Belegungsbindungen aufzubewahren; für Förderungen nach Abschnitt 3 und 4 sind diese für die Dauer von fünf Jahren nach Vorlage des Verwendungsnachweises aufzubewahren.

47. Aufgaben der BayernLabo

47.1

Der BayernLabo obliegen insbesondere die folgenden Aufgaben:

– Bankmäßige Nachprüfung der Bonität des Förderempfängers und der Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung soweit erforderlich,

– Abschluss des Darlehensvertrags,

– Festlegung des Zinssatzes für Förderungen nach Teil 2 Abschnitt 3 sowie Teil 3,

– Sicherung des Darlehens soweit erforderlich,

– Ausreichung und Verwaltung der Darlehen und Zuschüsse.

47.2

[1]Ergeben sich bei der Nachprüfung Bedenken gegen die Wirtschaftlichkeits- oder Lastenberechnung, Finanzierung oder Darlehenssicherung oder allgemein gegen die Förderfähigkeit des Vorhabens oder die Bonität des Förderempfängers, so hat die BayernLabo die Bewilligungsstelle zu informieren. [2]Richten sich die Bedenken gegen die Darlehenssicherung, gilt das jedoch nur dann, wenn das Darlehen, über das bei nachrangiger staatlicher Finanzierung zwangsläufig hinzunehmende Ausmaß hinaus gefährdet würde. [3]Die Bewilligungsstelle holt dann eine endgültige Entscheidung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ein.

47.3

[1]Die BayernLabo ist ermächtigt, Darlehen jederzeit aus wichtigem Grund zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen. [2]Näheres regeln die Darlehensvertragsunterlagen.

48. Sicherung der Zweckbestimmung

48.1

[1]Die Anforderungen zur dinglichen Sicherung der Darlehen sind in den Anlagen des jeweiligen Förderprogramms beschrieben. [2]Den Darlehen dürfen im Rang keine werthaltigen Lasten in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen. [3]Darlehen an kommunale Gebietskörperschaften und für Maßnahmen im Programm zum Abbau von Barrieren sowie Zuschüsse werden nicht dinglich gesichert.

48.2

Abweichend von Nr. 48.1 Satz 2 dürfen für Maßnahmen nach Teil 2 und Teil 3 sowie für Grundstücke im Privateigentum die Rechte von kommunalen Gebietskörperschaften zur Sicherung der Wohnungsbindung und -belegung sowie zur Sicherung der Rückübertragung, als auch im Allgemeinen die Rechte im Zusammenhang mit einem Erbbaurecht (Erbbauzins, Erhöhungsvormerkung und Vorkaufsrecht) im Rang vor den Fördermitteln eingetragen werden, wenn

– neben der staatlichen Wohnraumförderung eine kommunale Förderung in der Form eines verbilligten Baugrundstücks (Kaufpreis höchstens 50 % des Marktwerts des Baugrundstücks) oder wenn ein Erbbaurecht (jährlicher Erbbauzins höchstens 50 % des Liegenschaftszinssatzes) gewährt wird, und

– die staatlich geförderte Wohnfläche mindestens 25 % der Wohnfläche der Gesamtmaßnahme umfasst.

49. Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen

49.1

[1]Miet- und Belegungsbindungen an zwischen dem 1. Januar 2000 und dem 31. Dezember 2010 im Rahmen der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) geförderten Mietwohnungen, welche gemäß der Förderentscheidung innerhalb von fünf Jahren auslaufen, können auf Antrag des Förderempfängers durch eine neue Förderentscheidung für weitere 15 Jahre unmittelbar anschließend an das bisherige Bindungsende verlängert werden. [2]Voraussetzung ist, dass hierfür ein erheblicher, nicht nur kurzfristiger Bedarf besteht (vergleiche Nr. 6.1). [3]Das objektabhängige Darlehen wird zu den bis dahin geltenden Konditionen fortgeführt; der Zinssatz für das belegungsabhängige Darlehen wird jährlich neu für den Zeitraum der Verlängerung der Belegungsbindung festgesetzt.

49.2

[1]Auslaufende Förderentscheidungen, die im Rahmen der Richtlinie für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR) gefördert wurden, können auf Antrag des Förderempfängers durch eine neue Förderentscheidung für weitere zehn Jahre unmittelbar anschließend an das bisherige Bindungsende verlängert werden. [2]Die Belegungsbindung verlängert sich entsprechend. [3]Voraussetzung ist, dass hierfür ein erheblicher, nicht nur kurzfristiger Bedarf besteht (vergleiche Nr. 6.1). [4]Der Zinssatz für das Darlehen wird ab dem Zeitpunkt der Verlängerung für den noch nicht getilgten Darlehensrestbetrag mit dem für eine Neubewilligung geltenden Zinssatz gewährt.

50. Evaluation

Nach Außerkrafttreten dieser Richtlinien wird eine Erfolgskontrolle in Form einer Nutzwertanalyse hinsichtlich der Wirkung in Abhängigkeit der eingesetzten Haushaltsmittel, Anzahl der eingegangenen Belegungsbindungen, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit durchgeführt.

Teil 6
Schlussbestimmungen

51. Abweichungen

[1]Die Bewilligungsstellen für die Förderung von Mietwohnraum können im Rahmen ihrer Zuständigkeit in Einzelfällen Abweichungen von Nr. 12 (zumutbare Miete) zulassen. [2]Abweichungen von dieser Richtlinie bei der Förderung von Eigenwohnraum bedürfen der Zustimmung der örtlich zuständigen Regierung. [3]Andere Abweichungen von dieser Richtlinie bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

52. Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Überleitungsregelungen

52.1

Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2027 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft.

52.2

Die Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) vom 13. April 2023 (BayMBl. Nr. 206), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 1. Dezember 2025 (BayMBl. Nr. 566) geändert wurden, das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) vom 22. Dezember 2015 (AllMBl. 2016 S. 3), das zuletzt durch Bekanntmachung vom 22. August 2024 (BayMBl. Nr. 403) geändert wurde, die Richtlinien für das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR) vom 9. März 2022 (BayMBl. Nr. 201), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 21. November 2024 (BayMBl. Nr. 609) geändert wurden und das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vom 3. Januar 2005 (AllMBl. S. 9), das zuletzt durch Bekanntmachung vom 27. März 2026 (BayMBl. Nr. 161) geändert wurde, treten mit 31. Dezember 2026 außer Kraft.

52.3

In Bewilligungsverfahren, in denen bis zum 30. Mai 2025 Zustimmungen zum vorzeitigen Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss erteilt wurden, erfolgt die Bewilligung von Fördermitteln bis spätestens 31. Dezember 2028 nach den WFB 2023, dem KommWFP beziehungsweise dem BayModR.

Dr. Thomas Gruber

Ministerialdirektor

Anlagen

Anlage 1: Standardprogramm (Teil 2 Abschnitt 2)

Anlage 2: Kommunalprogramm für kommunale Gebietskörperschaften (Teil 2 Abschnitt 2)

Anlage 3: Kommunalprogramm für mehrheitlich kommunal getragene Unternehmen (Teil 2 Abschnitt 3)

Anlage 4: Modernisierungsprogramm (Teil 2 Abschnitt 4)

Anlage 5: Programm Eigenwohnraum (Teil 3)