2330-B

Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende – StudR 2023 –

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 4. August 2023, Az. 31-4741-2-12

(BayMBl. Nr. 441)

Zitiervorschlag: Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende – StudR 2023 – vom 4. August 2023 (BayMBl. Nr. 441), die durch Bekanntmachung vom 11. November 2024 (BayMBl. Nr. 567) geändert worden ist

---

Inhaltsübersicht

1. Zweck und Ziel der Zuwendung
2. Gegenstand der Förderung
3. Bagatellgrenze
4. Zuwendungsempfänger
5. Vorzeitiger Vorhabenbeginn
6. Zuwendungsvoraussetzungen
7. Zuwendungsfähige Kosten, Art und Umfang der Zuwendung
8. Kumulierungsverbot
9. Finanzierungsgrundsätze und Sicherung der Darlehen
10. Höchstzulässige Miete, Wirtschaftlichkeitsberechnung
11. Belegungsbindungen
12. Rechtsnachfolge
13. Ende der Bindungen bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung
14. Antrags- und Bewilligungsverfahren
15. Auszahlung und Verwaltung der Zuwendung, Verwendungsnachweis
16. Grundlagen der Planung und Ausführung
17. Barrierefreiheit
18. Raumprogramm und Ausstattung
19. Angemessene Größen und Kosten
20. Maßnahmen bei Verstößen
21. Prüfung der bestimmungsgemäßen Verwendung
22. Ausnahmen
23. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

[1]Der Freistaat Bayern gewährt auf der Grundlage des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) vom 10. April 2007 (GVBl. S. 260, BayRS 2330-2-B), das zuletzt durch § 1 Abs. 266 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) 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) sowie

– der Besonderen Nebenbestimmungen zur Projektförderung für Wohnraum für Studierende (BNBest-P), die als Anlage Teil dieser Bekanntmachung sind,

im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel Zuwendungen für die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum für Studierende. [2]Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

1. Zweck und Ziel der Zuwendung

[1]Zweck der Zuwendung ist die Schaffung und der Erhalt von Wohnraum für Studierende an staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen sowie ergänzend die bedarfsgerechte Schaffung und der Erhalt von Wohnraum für volljährige Auszubildende. [2]Ziel ist die Ausweitung des Angebots angemessener und bezahlbarer Wohnplätze an den bayerischen Hochschulorten.

2. Gegenstand der Förderung

Gegenstand der Förderung – einschließlich der Erstmöblierung – sind:

2.1

Baumaßnahmen, durch die Wohnraum für Studierende 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 Studierende 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 Studierende,

2.4

Mehrausgaben für

– erforderliche Hoch-/Tiefgaragen,

– außergewöhnliche projektbedingte Maßnahmen,

– besonders nachhaltige ökologische Maßnahmen,

– einen erhöhten Planungsaufwand und Architektenwettbewerbe,

jeweils in Verbindung mit Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 bis 2.3.

3. Bagatellgrenze

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

4. Zuwendungsempfänger

4.1

Zuwendungsempfänger ist der Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Erwerber.

4.2

[1]Der Zuwendungsempfänger muss zuverlässig und leistungsfähig sein. [2]Er muss die Gewähr dafür bieten, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäß und wirtschaftlich durchgeführt wird.

4.3

Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit (Bonität) des Bauherrn oder Erwerbers kann auf dessen Kosten die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) die 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

[1]Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich die Abgabe einer verbindlichen Willenserklärung zum Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. [2]Ein Vorhaben gilt nicht als begonnen, wenn der Vertrag von vorneherein

– ein eindeutiges und ohne finanzielle Folgen bleibendes Rücktrittsrecht für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendung enthält oder

– unter einer eindeutigen aufschiebenden oder auflösenden Bedingung für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendung geschlossen wird.

5.3

[1]Bei Baumaßnahmen gelten Planungsaufträge bis einschließlich Leistungsphase 7 HOAI, Baugrunduntersuchungen und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens. [2]Auch das Herrichten des Grundstücks (zum Beispiel Planieren) gilt nicht als Beginn des Vorhabens, wenn die Auftragsvergabe hierfür von den weiteren Vergaben getrennt werden kann.

5.4

[1]Die Bewilligungsbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen zustimmen. [2]Die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn oder einem Kaufvertragsabschluss darf nur auf Antrag und nur schriftlich oder elektronisch erteilt werden, wenn zumindest überschlägig die Finanzierung des Vorhabens einschließlich etwaiger Kosten der Vorfinanzierung und der Folgekosten gesichert erscheint und die Maßnahme sachlich geprüft ist. [3]Darüber hinaus darf das Vorhaben aus sachlichen oder wirtschaftlichen Gründen keinen Aufschub dulden.

6. Zuwendungsvoraussetzungen

6.1

Die Zuwendung setzt einen nachhaltigen Bedarf am jeweiligen Hochschulort voraus.

6.2

[1]Der Wohnraum soll verkehrsgünstig zur Hochschule liegen. [2]Das ist in der Regel der Fall, wenn dieser fußläufig, mit dem Fahrrad oder mit einem ausreichend getakteten Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erreichbar ist.

6.3

[1]Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig Vorhaben gefördert werden, bei denen vorhandene Bausubstanz genutzt wird, bei denen auf brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen oder im Rahmen einer angemessenen Verdichtung oder Ergänzung bestehender Siedlungsgebiete gebaut wird. [2]Auf kostensparendes und nachhaltiges Bauen ist zu achten.

6.4

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

6.5

[1]Die Zuwendung wird in aller Regel eine notifizierungspflichtige Beihilfe nach Art. 107 Abs. 1 AEUV darstellen. [2]Eine Zuwendung an ein Unternehmen kommt demnach in aller Regel nur aufgrund einer an die Voraussetzungen des Beschlusses 2012/21/EU geknüpften Freistellung von dieser Notifizierungspflicht in Betracht. [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 2012/21/EU). [4]Übt der Zuwendungsempfänger neben der Zurverfügungstellung von sozial gebundenem Wohnraum noch weitere Tätigkeiten aus, ist die Überkompensationsprüfung demnach auf der Grundlage einer dem Zuwendungsempfänger aufzugebenden getrennten Ausweisung der jeweiligen Kosten und Einnahmen vorzunehmen (Art. 5 Abs. 9 des Beschlusses 2012/21/EU).

6.6

[1]Um den Ausschluss einer Überkompensation sicherzustellen, sind gemäß Art. 6 des Beschlusses 2012/21/EU alle drei Jahre sowie am Ende des Bindungszeitraums Kontrollen durchzuführen. [2]Dazu hat der Zuwendungsempfänger der Bewilligungsstelle Jahresabschlüsse sowie den Nachweis nach dem Formblatt „Stud-Überkomp“ vorzulegen. [3]Das entsprechende Formblatt mit Berechnungsschema kann unter www.wohnen.bayern.de heruntergeladen werden. [4]Kommt es zu einer Überkompensation, ist die Zuwendung ganz oder anteilig zurückzufordern. [5]Übersteigt die Überkompensation den durchschnittlichen jährlichen Ausgleich nicht um mehr als 10 %, so kann sie auf den nächsten Zeitraum übertragen und von dem für diesen Zeitraum zu zahlenden Ausgleich abgezogen werden.

6.7

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 „Stud-Überkomp“ bestätigt, dass keine Überkompensation vorliegt.

6.8

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 Kosten, Art und Umfang der Zuwendung

7.1

[1]Zuwendungsfähig sind die Kosten im Sinn der §§ 5, 7, 8 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). [2]Beim Erwerb von Gebäuden, die für Wohnraum für Studierende geeignet sind oder entsprechend

umgebaut werden müssen, sind die Erwerbskosten, abzüglich der Kosten des Baugrundstücks, zuwendungsfähig. [3]Dabei muss der Kaufpreis angemessen und wirtschaftlich sein.

7.2

Nicht zuwendungsfähig sind insbesondere

– Kosten des Baugrundstücks,

– Ausgaben zur Herstellung, des Erhalts oder des Erwerbs von Räumlichkeiten, die für den Betrieb eines Wohnheims nicht erforderlich sind,

– Ausgaben für Ausstattungen, die für den Betrieb eines Wohnheims nicht erforderlich sind,

– Ausgaben für bauordnungsrechtlich nicht erforderliche Stellplätze.

7.3

Die Zuwendung erfolgt grundsätzlich als Projektförderung im Wege der Festbetragsfinanzierung.

7.4

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

– bei einer Belegungsbindung von 25 Jahren bis zu 45 000 Euro je Wohnplatz,

– bei einer Belegungsbindung von 40 Jahren bis zu 75 000 Euro je Wohnplatz.

[3]Bei Festsetzung der Zuwendung wird ein Abzug in dem Verhältnis vorgenommen, in dem die Baukosten der Maßnahme vergleichbare Neubaukosten unterschreiten.

7.5

Für bedarfsgerechte Eltern-Kind-Apartments und rollstuhlgerechte Apartments nach DIN 18040-2 R kann der Förderbetrag nach Nr. 7.4 um jeweils bis zu 20 000 Euro erhöht werden.

7.6

Das Baudarlehen kann erhöht werden um bis zu

– 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben für die Errichtung von erforderlichen Hoch-/Tiefgaragen, für außergewöhnliche projektbedingte Mehrkosten und Mehrkosten für einen erhöhten Planungsaufwand,

– 5 % des Baudarlehens nach Nr. 7.4, höchstens in Höhe der anfallenden Mehrausgaben, für besonders nachhaltige ökologische Maßnahmen,

– 50 % der zuwendungsfähigen Ausgaben für Architektenwettbewerbe.

7.7

Die Höhe der Gesamtzuwendung nach diesen Richtlinien darf

– bei Maßnahmen mit 25-jähriger Belegungsbindung 45 %,

– bei Maßnahmen mit 40-jähriger Belegungsbindung 65 %

der zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme nicht überschreiten.

7.8

[1]Der Zinssatz des staatlichen Baudarlehens beträgt 7 % jährlich. [2]Er wird für die Zeit der bestimmungsgemäßen Verwendung des Wohnraums auf null ermäßigt, die Tilgung wird ausgesetzt. [3]Für jedes volle Kalenderjahr der bestimmungsgemäßen Verwendung des Wohnraums wird ein Kapitalnachlass in Höhe von 4 % bei einer 25-jährigen Belegungsbindung oder von 2,5 % bei einer 40-jährigen Belegungsbindung gewährt.

7.9

[1]Eine Änderung des Verwendungszwecks ist nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle möglich. [2]Eine Rücknahme der nach Nr. 7.8 Satz 2 gewährten Zinsabsenkung und die Festlegung einer Tilgung bleiben für diesen Fall vorbehalten.

8. Kumulierungsverbot

[1]Die Förderung nach diesen Richtlinien schließt vorbehaltlich Satz 2 eine Mehrfachförderung mit anderen Programmen aus. [2]Eine Zuwendung aus Förderprogrammen des Bundes oder des Förderinstituts BayernLabo ist nicht ausgeschlossen. [3]Soweit eine Maßnahme im Einzelfall auch aus einem anderem Programm gefördert wird, ist grundsätzlich eine Kostentrennung der einzelnen Förderbereiche erforderlich.

9. Finanzierungsgrundsätze und Sicherung der Darlehen

9.1

[1]Den Baudarlehen dürfen nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. [2]Die laufende Darlehenstilgung darf höchstens 4 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen betragen; das gilt nicht in Fällen einer Finanzierung mit Bausparkassendarlehen und Darlehen aus Förderprogrammen des Bundes.

9.2

[1]Zur Finanzierung der Gesamtkosten dürfen Kapitalmarktmittel nur in einer Höhe aufgenommen werden, die die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens nicht gefährdet. [2]Errechnet sich ein Minderertrag, so hat der Bauherr oder Erwerber darzulegen, wie er den Minderertrag anderweitig abdecken wird.

9.3

[1]Die zu erbringende Eigenleistung des Antragstellers beträgt mindestens 15 %. [2]Für die eingesetzte Eigenleistung in Höhe von bis zu 15 % ist keine Verzinsung anzusetzen. [3]Für den darüberhinausgehenden Teil der Eigenleistungen darf eine Verzinsung in Höhe von 2 % über dem zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank angesetzt werden, höchstens jedoch 6,5 %.

9.4

[1]Die Baudarlehen sind im Grundbuch an rangbereitester Stelle und unmittelbar nach den für die Finanzierung des Vorhabens aufgenommenen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen dinglich zu sichern. [2]Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für das Darlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt. [3]Dem Darlehen dürfen im Rang keine Grundpfandrechte zur Sicherung einer Kaufpreisforderung oder werthaltige Lasten in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen. [4]Auf eine dingliche Sicherung kann bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts verzichtet werden.

9.5

Im Falle einer Finanzierungsänderung ist die vorherige Zustimmung der Bewilligungsstelle sowie der BayernLabo einzuholen.

10. Höchstzulässige Miete, Wirtschaftlichkeitsberechnung

10.1

[1]Die Leerraummiete richtet sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete am Hochschulort, sie darf zum Zeitpunkt der Bewilligung je Fördermaßnahme im Durchschnitt höchstens 260 Euro je Wohnplatz monatlich betragen, in Gebieten nach § 3 der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) im Durchschnitt höchstens 280 Euro je Wohnplatz monatlich. [2]Innerhalb der Landeshauptstadt München darf die Leerraummiete im Durchschnitt höchstens 300 Euro je Wohnplatz monatlich betragen. [3]Die Leerraummiete für ein Eltern-Kind-Apartment darf die Leerraummiete nach Satz 1 um bis zu 50 % überschreiten. [4]In der Leerraummiete sind Kosten der Abschreibung, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Kosten für Schönheitsreparaturen enthalten.

10.2

Neben der Leerraummiete darf ein Möblierungszuschlag von höchstens 16 Euro je Wohnplatz monatlich erhoben werden.

10.3

[1]Die Leerraummiete nach Nr. 10.1 und der Möblierungszuschlag nach Nr. 10.2 dürfen erstmals mit Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit erhöht werden. [2]Weitere Erhöhungen sind jeweils zum 1. Januar des darauffolgenden dritten Jahres möglich. [3]Die Erhöhung richtet sich nach dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht hat, höchstens jedoch um 5 % je Kalenderjahr seit der letzten Veränderung. [4]Bei einer Verringerung des Verbraucherpreisindexes sind die Leerraummiete und der Möblierungszuschlag entsprechend zu senken; die Höchstgrenze nach Satz 3 findet keine Anwendung.

10.4

[1]Neben der zulässigen Leerraummiete und dem Möblierungszuschlag darf der Vermieter ausschließlich Betriebskosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen. [2]Die Erhebung von weiteren Entgelten und Pauschalen für Zusatzleistungen, die nicht mit dem Förderzweck vereinbar sind, wie Entgelte für die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses, Entgelte für die Kontaktaufnahme zur Wohnungsverwaltung, Abwohnpauschalen, Entgelte für eine allgemeine Zurverfügungstellung von Stellplätzen oder dergleichen sind ausgeschlossen. [3]Zum Nachteil des Studierenden 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. 6.6 ist eine Aufwands- und Ertragsberechnung nach Maßgabe des Antragsvordrucks zu erstellen.

10.6

[1]Die Wirtschaftlichkeit soll ausgeglichen sein. [2]Der Bauherr hat nachzuweisen, dass er einen etwaigen Minderertrag dauerhaft anderweitig abdecken kann.

10.7

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

11. Belegungsbindungen

11.1

[1]Die Wohnplätze dürfen für die Dauer von 25 oder 40 Jahren nur bedürftigen Studierenden staatlicher oder staatlich anerkannter Hochschulen überlassen werden. [2]Dabei können bei Bedarf bis zu 20 % der geförderten Wohnplätze Auszubildenden eines staatlich anerkannten Ausbildungsberufes überlassen werden. [3]Art. 14 BayWoFG findet keine Anwendung (Art. 19 Abs. 1 BayWoFG).

11.2

[1]Die Überlassung der Wohnplätze für Studierende erfolgt nach Bedürftigkeit. [2]Bedürftig sind insbesondere Studierende, die Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) erhalten oder deren Einkommen den aus § 13 und § 13a BAföG sich ergebenden Gesamtbetrag für den Bedarf von Studierenden, die nicht bei den Eltern wohnen, um nicht mehr als 30 % übersteigt.

11.3

[1]Die Überlassung der Wohnplätze für Auszubildende erfolgt nach sozialer Dringlichkeit. [2]Die soziale Dringlichkeit von Auszubildenden bestimmt sich nach den Gesamtumständen des Einzelfalls. [3]Dabei sind insbesondere die Höhe der Ausbildungsvergütung, die derzeitigen Wohnverhältnisse, eine Schwerbehinderung oder dauerhafte schwere Erkrankung sowie sonstige soziale Gründe zu berücksichtigen.

11.4

Internationale Studierende sind bei der Vergabe der Wohnplätze angemessen zu berücksichtigen.

11.5

[1]Der Verfügungsberechtigte ist für die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnplätze verantwortlich. [2]Für die Dauer der Belegungsbindung und für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren nach dem Ende der Belegungsbindung hat er die Unterlagen vorzuhalten, aus denen sich die ordnungsgemäße Belegung ergibt. [3]Die zuständige Stelle nach § 1 Abs. 3 DVWoR ist berechtigt, die ordnungsgemäße Belegung zu überprüfen.

12. Rechtsnachfolge

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

13. Ende der Bindungen bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung

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

14. Antrags- und Bewilligungsverfahren

14.1

[1]Bewilligungsstelle ist das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) DVWoR). [2]Zuständige Stellen nach § 1 Abs. 3 DVWoR sind Gemeinden, denen alle Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen sind, im Übrigen die Kreisverwaltungsbehörden.

14.2

[1]Für die Antragstellung ist der amtliche Vordruck „Formblatt Stud“ zu verwenden. [2]Dieser kann im Internet unter www.wohnen.bayern.de heruntergeladen werden. [3]Der Antrag ist bei der für das Bauvorhaben zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. [4]Diese prüft die Vollständigkeit der Unterlagen sowie die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und leitet den Antrag an die Bewilligungsstelle weiter.

14.3

[1]Die Bewilligungsstelle prüft die Zuwendungsvoraussetzungen und entscheidet über den Antrag. [2]Liegen die Förderungsvoraussetzungen vor, so erteilt die Bewilligungsstelle im Rahmen der verfügbaren Mittel den Bewilligungsbescheid und leitet diesen der BayernLabo zu dessen umgehender Versendung zu. [3]Die BayernLabo überprüft vor dem Versand die Bonität des Zuwendungsempfängers.

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

[1]Der BayernLabo obliegen die Aufgaben der Sicherung der Zuwendung in dem im Bewilligungsbescheid festgelegten Umfang sowie die Ausreichung und Verwaltung der Zuwendung. [2]Sie räumt dem Zuwendungsempfänger den jährlichen Kapitalnachlass (Nr. 7.8 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 nicht unterkellerten Gebäuden nach der Fertigstellung der Bodenplatte oder bei Änderung von Gebäuden oder Wohnraum nach der Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten,

– 35 % nach der Fertigstellung des Rohbaus oder bei Änderung von Gebäuden oder Wohnraum nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes,

– 25 % nach Erreichen der Bezugsfertigkeit und

– 10 % nach restloser Fertigstellung, bestimmungsgemäßer Belegung des Wohnraums und nach Prüfung des Verwendungsnachweises.

15.3

Beim Erwerb von Gebäuden können die ersten drei Raten der Zuwendung in einer Summe ausbezahlt werden, wenn Ausgaben in entsprechender Höhe nachgewiesen werden (Kaufpreis mit Nebenkosten).

15.4

Die Bewilligungsstelle kann abhängig vom Ergebnis der Bonitätsprüfung durch die BayernLabo Abweichungen von den Nrn. 15.2 und 15.3 zulassen.

15.5

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

15.6

[1]Der Zuwendungsempfänger hat innerhalb von sechs Monaten nach Bezugsfertigkeit der Baumaßnahme der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einen einfachen Verwendungsnachweis nach Nr. 6.1 BNBest-P in Form einer Schlussabrechnung auf Grundlage des amtlichen Vordrucks „Formblatt Stud“ samt den erforderlichen Nachweisen und Erklärungen vorzulegen. [2]Diese Unterlagen können im Internet unter www.wohnen.bayern.de heruntergeladen werden. [3]Nach Prüfung des Verwendungsnachweises durch die zuständige Kreisverwaltungsbehörde übermittelt diese die Unterlagen an die Bewilligungsstelle. [4]Die Bewilligungsstelle entscheidet über die Anerkennung der Schlussabrechnung durch Bescheid. [5]Eine Fertigung hat sie der BayernLabo zuzuleiten.

16. Grundlagen der Planung und Ausführung

16.1

Die Planung soll frühzeitig mit der Bauortgemeinde und der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde abgestimmt werden.

16.2

Bei Neubauvorhaben, die mehr als 60 Wohnplätze umfassen, soll ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden.

16.3

[1]Stellplätze in Hoch- oder Tiefgaragen sollen nur gebaut werden, wenn dies baurechtlich erforderlich ist oder eine ebenerdige Unterbringung unwirtschaftlich ist. [2]In Hoch- oder Tiefgaragen sollen Elektroinstallationen vorgesehen werden, um sie bei Bedarf mit der erforderlichen Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Bikes ausstatten zu können.

16.4

[1]Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV). [2]Zur Wohnfläche zählen die Flächen der Apartments, der Wohngruppen, der Gemeinschaftsräume sowie die zugehörigen Verkehrsflächen.

16.5

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

16.6

[1]Das Bauvorhaben ist entsprechend den baurechtlichen Vorgaben sowie nach den Antragsunterlagen auszuführen. [2]Abweichungen von den der Bewilligung zugrundeliegenden technischen Antragsunterlagen bedürfen unabhängig von einer etwaigen baurechtlichen Genehmigung der vorherigen Zustimmung der Bewilligungsstelle. [3]Dies gilt auch, wenn das Bauvorhaben wirtschaftlich erheblich von den im Antragsverfahren gemachten Angaben abweicht.

17. Barrierefreiheit

17.1

Beim Neubau müssen grundsätzlich, im Bestand nach Möglichkeit, der Zugang zum Gebäude nach DIN 18040-2 gestaltet und die Wohnplätze einer Wohnebene stufenlos erreichbar sein.

17.2

Verkehrsflächen, Gemeinschaftseinrichtungen sowie Außenanlagen sind in angemessenem Umfang entsprechend zu planen.

17.3

Die Anzahl der zu schaffenden barrierefreien Wohnplätze richtet sich nach dem örtlichen Bedarf.

17.4

[1]Sind Wohnplätze für Menschen mit Behinderung bestimmt, ist die DIN 18040-2 einzuhalten. [2]Sind Wohnplätze für Rollstuhlbenutzer bestimmt, sind die mit einem „R“ kenntlich gemachten Anforderungen der DIN 18040-2 einzuhalten.

18. Raumprogramm und Ausstattung

18.1

Gefördert werden

– Einzelapartments mit einem Individualraum, einer Sanitärzelle, einer Kleinküche und einem Vorraum und/oder

– Wohngruppen mit bis zu acht Individualräumen.

18.2

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.

18.3

[1]Die Bemessung und die Ausstattung des Individualraums müssen Möglichkeiten zum Studieren, Wohnen und Schlafen bieten. [2]Der Individualraum darf nicht kleiner als 13 m^2 sein. [3]Hierin nicht enthalten ist die Fläche des Vorraums, auch wenn er nicht baulich abgetrennt ist. [4]Der Individualraum darf kein Durchgangsraum sein.

18.4

[1]Für Studierende mit einem oder mehreren Kindern können geeignete Apartments eingeplant werden (Eltern-Kind-Apartments). [2]Neben Dubletten aus zwei gleichwertigen Individualräumen mit Küche und Bad sind auch Apartments mit zusätzlichem, kleinem Kinderzimmer möglich.

18.5

[1]In einem Wohnheim mit mehr als 20 Wohnplätzen ist ein gemeinschaftlich nutzbarer Raum erforderlich. [2]Die Fläche der Gemeinschaftsräume soll etwa 1 m^2 je Bewohner betragen. [3]Gemeinschaftsräume können auch Fitnessräume, Hobbyräume, Musikräume oder Ähnliches sein; sie sind entsprechend zu möblieren. [4]Als Nebenräume können eine Garderobe, eine WC-Anlage und ein Stuhllager vorgesehen werden.

18.6

Räume zur Geschäftsführung können ab rund 100 Wohnplätzen vorgesehen werden.

18.7

[1]Abstellflächen sind in einer Größe von etwa 0,5 m^2 je Wohnplatz nachzuweisen. [2]Je Wohnplatz muss ein überdachter Fahrradabstellplatz geschaffen werden. [3]Die Hälfte der Fahrradabstellplätze ist in verschließbaren Räumen unterzubringen. [4]Wasch- und Trockenräume mit Waschmaschinen, Wäschetrocknern und Ausgussbecken sind in ausreichender Zahl zu schaffen.

18.8

Die Verkehrsflächen sollen 25 % der Wohnflächen und gegebenenfalls der Geschäftsflächen nicht überschreiten.

19. Angemessene Größen und Kosten

19.1

Die Wohnflächen (Flächen der Einzelapartments, Wohngruppen, Eltern-Kind-Apartments), die zugehörigen Flächen für die Gemeinschaftsräume und die zugehörigen Verkehrsflächen sollen insgesamt 25 m^2 je Wohnplatz nicht überschreiten.

19.2

[1]Auf ein kostensparendes, arten- sowie umweltschonendes und energieeffizientes Bauen und Betreiben ist besonders zu achten. [2]Für den Neubau eines Wohnheims für Studierende sind Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, ohne Kosten der Garagen) in Höhe von 3 300 Euro je m^2 Wohnfläche angemessen. [3]Dieser Betrag ändert sich jeweils am 1. Februar, beginnend im Jahr 2024, 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. [4]Die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen (Kostengruppe 730 der DIN 276) können unter den Baunebenkosten pauschal mit 20 % der Kosten der Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 angesetzt werden; bei Maßnahmen nach den Nrn. 2.2 und 2.3 kann ein Zuschlag von 20 % angesetzt werden. [5]Die Kosten für Kunst am Bau dürfen bis zu 2 % der Kosten des Bauwerks, höchstens jedoch 75 000 Euro betragen.

20. Maßnahmen bei Verstößen

20.1

Wird der Wohnraum vom Verfügungsberechtigten entgegen Nr. 11.1 Satz 1 und 2 überlassen, hat dieser auf Verlangen der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde 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 Kreisverwaltungsbehörde 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

[1]Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 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. [2]Im Übrigen richtet sich das Prüfungsrecht des Obersten Rechnungshofs nach Art. 91 BayHO.

21.2

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

22. Ausnahmen

[1]Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr kann zur Erreichung des Förderzwecks in begründeten Einzelfällen von diesen Richtlinien abweichen. [2]Abweichungen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Höhe der Zuwendung bedürfen des Einvernehmens des Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat. [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

23.1

Diese Bekanntmachung tritt am 13. September 2023 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

23.2

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 22. Juni 2021 (BayMBl. Nr. 506) über die Förderung von Wohnraum für Studierende – StudR 2021 – tritt mit Ablauf des 12. September 2023 außer Kraft.

Dr. Thomas Gruber

Ministerialdirektor

Anlagen

Anlage: Besondere Nebenbestimmungen zur Projektförderung für Wohnraum für Studierende (BNBest-P)