

Förderung von Mietwohnraum

Materialien zum Wohnungsbau



leben
bauen
bewegen

Merkblatt

Förderung des Schaffens von Mietwohnraum
in Mehrfamilienhäusern
im Bayerischen Wohnungsbauprogramm -
Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung

Stand September 2023

Herausgeber:

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR

Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München (Postfach 22 12 53, 80502 München)

<http://www.wohnen.bayern.de>

Wichtige Hinweise:

Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (Mehrfamilienhäuser sind Gebäude mit mindestens drei Mietwohnungen; dabei darf an keiner Wohnung Wohnungseigentum begründet sein) kann nur dort gefördert werden, wo nachweislich ein deutlicher, nicht nur kurzfristiger Bedarf besteht. Die Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben richtet sich deshalb nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs.

Bauvorhaben, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungszielen stehen oder Lösungen für besondere Wohnformen bieten, werden bevorzugt gefördert. Vorrangig gefördert werden Baumaßnahmen, die zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden beitragen, die vorhandene Bausubstanz nutzen (Änderung oder Erweiterung von Gebäuden), auf brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen entstehen oder im Rahmen einer angemessenen Verdichtung oder Ergänzung bestehender Siedlungsgebiete durchgeführt werden.

Auf die Bewilligung der Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch.

Eine Förderung ist **nicht** möglich, wenn **vor** der Bewilligung der staatlichen Mittel mit dem Bau begonnen wurde. Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag einem vorzeitigen Baubeginn zustimmen, wenn die Fördervoraussetzungen erfüllt sind und sie einen für den beantragten Förderungsfall ausreichenden Bewilligungsrahmen hat oder erwarten kann.

Kommunale Fördermittel können in der Regel neben den staatlichen Wohnraumförderungsmitteln eingesetzt werden. Die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden sollen berücksichtigt werden.

Auskünfte über die wirtschaftlichen, finanziellen und technischen Einzelheiten erteilen die für den Bauort zuständigen Bewilligungsstellen (Regierungen, Landeshauptstadt München, Städte Augsburg und Nürnberg, s. Anlage). Bitte setzen Sie sich frühzeitig mit Ihrer Bewilligungsstelle in Verbindung.

Eine Zusammenfassung über die besonderen Fördermöglichkeiten von Wohnraum, der für Menschen mit Behinderung bestimmt ist, finden Sie unter Nr. 23.

Rechtsgrundlagen der Wohnraumförderung:

- Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG –
- Wohnraumförderungsbestimmungen 2023

Weitere Informationen zum Thema Wohnraumförderung (z. B. aktuelle Bekanntmachungen, Merkblätter, Antragsformulare) finden Sie in unserem Internetangebot

<http://www.wohnen.bayern.de>

1. Fördergegenstände

Fördergegenstände sind

- das Schaffen von Mietwohnraum in einem neuen, selbständigen Gebäude (Neubau)
- das Schaffen von Mietwohnraum durch die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand
- der Erwerb von neugeschaffenem Mietwohnraum zur erstmaligen Belegung (Ersterwerb) im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) sowie
- die Verlängerung von Belegungs- und Mietbindungen an bestehendem im Rahmen der EOF geförderten Mietwohnraum im unmittelbaren Anschluss an den bisherigen Bindungszeitraum, sofern die bestehenden Bindungen spätestens fünf Kalenderjahre nach Antragstellung enden.
- Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden mit Modernisierung der bestehenden Wohnungen, insbesondere mit deren nachhaltigen energetischen Verbesserung („drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“).

Im Bestand von Mietwohnraum sind zudem bauliche Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung förderfähig.

2. Förderempfänger

Die Fördermittel können Bauherren (natürliche oder juristische Personen) erhalten, die Eigentümer, Erbbauberechtigte oder Nießbraucher eines geeigneten Grundstücks sind. Beim Ersterwerb ist der Erwerber Empfänger der Förderung. Bauherren müssen die Voraussetzungen für eine einwandfreie Vorbereitung und ordnungsgemäße Durchführung eines Bauvorhabens erfüllen oder sich eines geeigneten Baubetreuers bedienen.

3. Technische Anforderungen

Die DIN 18040, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen, ist für alle im Bayerischen Wohnungsbauprogramm zu fördernden Wohnungen verbindlich vorgeschrieben.

Es werden nur Bauvorhaben gefördert, die den in den WFB 2023 festgelegten Mindeststandard nicht unterschreiten und auf Dauer einen guten Wohn- und Nutzwert bieten. Die Wohnungen müssen abgeschlossen und angemessen groß sein.

Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens

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

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer höheren Zimmerzahl zulässig. Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m² betragen.

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

4. Angemessene Kosten

Die Kosten der Kostengruppen 300 Bauwerk – Baukonstruktion (ohne Kosten der Garagen) und 400 Bauwerk – Technische Anlagen der DIN 276 sollen einen Betrag in Höhe von **3 000 €** je m² Wohnfläche nicht übersteigen.

5. Förderfähige Kosten

Förderfähig sind die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung. 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 v.H. der Kosten der Kostengruppen 300 und 400 angesetzt werden. Bei einer Gebäudeänderung und Gebäudeerweiterung kann dazu ein Zuschlag von 20 v.H. angesetzt werden.

6. Art und Umfang der Förderung

Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit einem Darlehen und ergänzenden Zuschüssen, sowie einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der begünstigten Haushalte. Das Darlehen der Grundförderung umfasst einen objektabhängigen und in der Regel einen belegungsabhängigen Darlehensteil. Die Gewährung des belegungsabhängigen Darlehensteils setzt voraus, dass der Abstand zwischen der höchstzulässigen Miete (vgl. Nr. 13) und der für die jeweilige Einkommensstufe zumutbaren Miete mindestens 1 € bis zu 1,50 € je m² Wohnfläche monatlich beträgt. Sofern ein belegungsabhängiges Darlehen gewährt wird, besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Zusatzförderung.

7. Belegungsbindung

Die Dauer der Belegungsbindung beträgt wahlweise 25, 40 oder 55 Jahre.

8. Wirtschaftlichkeit

Die Baumaßnahme soll wirtschaftlich sein. Eine angemessene Eigenleistung soll erbracht werden. Der Bauherr muss nachweisen, dass er einen etwaigen Minderertrag dauerhaft anderweitig abdecken kann.

9. Objektabhängiges Darlehen

Der Festbetrag des Darlehens beträgt je m² geförderter Wohnfläche in Abhängigkeit zur Belegungsbindung (vgl. Nr. 7)

bei 25 Jahren bis zu 40 v.H. der Kostenobergrenze (vgl. Nr. 4),

bei 40 Jahren bis zu 50 v.H. der Kostenobergrenze (vgl. Nr. 4),

bei 55 Jahren bis zu 60 v.H. der Kostenobergrenze (vgl. Nr. 4).

Die Bewilligungsstelle kann den Festbetrag im Einzelfall angemessen verringern, wenn die Wirtschaftlichkeit des Fördervorhabens es zulässt.

Bei rollstuhlgerechten Wohnungen, kann das auf diese Wohnung entfallende Darlehen um 15 v. H. erhöht werden.

Während der Dauer der Belegungsbindung beträgt der Zinssatz 0,5 v.H. Nach Ablauf der Belegungsbindung kann der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst werden, soweit dadurch die Wirtschaftlichkeit der geförderten Maßnahme nicht gefährdet wird. Die ersten drei Jahre sind tilgungsfrei. Danach beträgt die Tilgung mindestens 1 v.H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen. Die Vereinbarung einer höheren Tilgung von höchstens 4 % jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen ist zulässig.

Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 3 v.H. des Darlehensnennbetrages erhoben.

10. Zuschüsse

Allgemeiner Zuschuss

Der allgemeine Zuschuss beträgt bis zu 600 € je m² Wohnfläche.

Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneuern und erweitern“

Gefördert wird die Erweiterung von bestehenden Mietwohngebäuden mit Modernisierung der bestehenden Wohnungen, insbesondere mit deren nachhaltigen energetischen Verbesserung. Der Zuschuss für Bestandserweiterungen (mind. 20 v. H.) beträgt bis zu 150 € je m² Wohnfläche.

Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“

Gefördert werden besonders nachhaltige Maßnahmen (vgl. Handreichung zur Nachhaltigkeit in der Wohnraumförderung). Die Höhe des Nachhaltigkeitszuschusses beträgt bis zu 200 € je m² Wohnfläche.

Förderbaustein „Ortskernzuschuss“

Gefördert werden Projekte, in städtebaulich voll integrierten Lagen. Der Ortskernzuschuss beträgt bis zu 100 € je m² Wohnfläche.

11. Belegungsabhängiges Darlehen

Das Darlehen wird in seiner Höhe so bemessen, dass die sich daraus bei einem Zinssatz von 4,75 v.H. ergebenden Zinserträge ausreichen, um den für die Zusatzförderung aufzubringenden Betrag zu erwirtschaften. Im Hinblick

auf die aktuelle Situation auf dem Kapitalmarkt beträgt der aktuelle Zinssatz 2,75 v.H. jährlich.

Nach Ablauf der Belegungsbindung kann der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst werden, soweit dadurch die Wirtschaftlichkeit der geförderten Maßnahme nicht gefährdet wird. Die Tilgung beträgt 1 v.H. jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen. Die ersten fünfzehn Jahre sind tilgungsfrei. Besteht kein Anspruch auf eine Zusatzförderung, wird der Zinssatz während der Dauer der Belegungsbindung auf 0,5 v.H. gesenkt.

12. Zusatzförderung

Grundlage für die Bemessung der Zusatzförderung ist der Unterschiedsbetrag zwischen der höchstzulässigen Miete und der zumutbaren Miete. Dieser Betrag bleibt für die gesamte Bindungsdauer unverändert. Die Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts (vgl. Art. 5 BayWoFG) und seine Zuordnung in folgende Einkommensstufen:

Haushaltsgröße	Grenzen für die Einkommensstufen*)		
	Stufe I €	Stufe II €	Stufe III €
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 i.S.d. 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

*) Bei der Einkommensberechnung werden bestimmte Beträge vom Einkommen abgezogen. Das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen kann daher erheblich über den genannten Grenzen liegen.

Haushalte der Einkommensstufe 1 erhalten den vollen Unterschiedsbetrag als Zusatzförderung. Bei Haushalten der Einkommensstufen II und III vermindert sich die Zusatzförderung je Stufe um 1,00 € bis zu 1,50 € je m² Wohnfläche monatlich oder um den noch verbleibenden Restbetrag.

13. Höchstzulässige Miete und zumutbare Miete

Die Bewilligungsstelle legt die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Wohnraum als zulässige Erstvermietungsmiete im Bewilligungsbescheid fest. Die höchstzulässige Miete ist die Erstvermietungsmiete zuzüglich der Mieterhöhungen nach folgenden Vorgaben: Mieterhöhungen sind gemäß §§ 558 und 559 BGB zulässig, jedoch frühestens nach Ablauf des fünften Kalenderjahres ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit und nicht um mehr als 7,5 v. H. Spätere Mieterhöhungen sind innerhalb des Bindungszeitraums nach jeweils drei Kalenderjahren um bis zu 7,5 v.H. zulässig.

Die **zumutbare Miete** ist der Teil der vereinbarten Miete, den der Mieter entsprechend seiner Zugehörigkeit zu einer Einkommensstufe (siehe Nr. 12) aus seinem Einkommen bezahlt. Diese wird von der Bewilligungsstelle unter Berücksichtigung des örtlichen Mietniveaus für die Einkommensstufe I in einer Bandbreite von monatlich 4,00 €/m² – 7,00 €/m² für den jeweiligen Standort einheitlich festgelegt.

14. Sonderregelung für Personen mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt

Wenn Mietwohnraum für Personen geschaffen werden soll, deren Einkommen sich längerfristig nicht nennenswert erhöhen wird und die deshalb oder aus anderen Gründen Probleme auf dem Wohnungsmarkt haben, kann die Bewilligungsstelle besondere Regelungen treffen. Im Bewilligungsbescheid wird dann für diesen Personenkreis ein (befristeter) Vergabevorbehalt festgelegt; als höchstzulässige Miete wird die zumutbare Miete bestimmt. Solange der Vergabevorbehalt besteht, besteht kein Anspruch auf eine Zusatzförderung. Der Zinssatz des belegungsabhängigen Darlehens wird während dieses Zeitraums auf 0,5 v.H. gesenkt.

Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)

Die Aufwendungsorientierte Förderung (AOF) ist eine weitere Methode der Mietwohnraumförderung für Gebiete mit niedrigem Mietniveau. Die ortsübliche Miete entspricht weitgehend der zumutbaren Miete, sodass kein Mietzuschuss erforderlich ist. Im Gegenzug müssen für ein wirtschaftlich tragfähiges

Objekt die niedrigen Mieteinnahmen unmittelbar durch höhere Förderanteile ausgeglichen werden.

15. Förderfähige Kosten

Förderfähig sind die Gesamtkosten im Sinn der §§ 5 bis 8 der Zeiten Berechnungsverordnung (II. BV). Dazu gehören insbesondere die Grundstücks- und Erschließungskosten, die Bau- sowie die Baunebenkosten.

16. Art und Umfang der Förderung

Der Bauherr erhält ein zinsgünstiges Darlehen, das im Wege der Fehlbedarfsfinanzierung gewährt wird und eine ausgewogene Wirtschaftlichkeit des geförderten Objektes gewährleistet. Der Zins beträgt 0,5 v.H. und die Tilgung 1 v.H. Tilgung. Bei Neubauten ist zunächst von einem Darlehensbetrag von 1.500 € je m² Wohnfläche, bei Aus- und Umbaumaßnahmen von 1.000 € je m² Wohnfläche auszugehen. Für jedes volle Kalenderjahr der bestimmungsgemäßen Verwendung des gesamten geförderten Wohnraums wird nach Ablauf der Bindungen ein Darlehensnachlass von 0,5 v. H. des bewilligten Darlehensbetrags gewährt.

Ergänzend können die gleichen Zuschüsse wie in der Einkommensorientierten Förderung gewährt werden (vgl. Nr. 10). Der tatsächliche Mittelbedarf errechnet sich anhand einer Aufwands- und Ertragsrechnung (vgl. auch unten Nr. 18).

17. Belegungsbindung

Die Dauer der Belegungsbindung beträgt 25, 40 oder 55 Jahre.

Die Wohnungen sind in diesem Zeitraum an Haushalte zu vermieten, deren Einkommen die Einkommensstufen der Tabelle in Nr. 12 einhält.

18. Wirtschaftlichkeit

Das Darlehen ist in der Höhe zu bewilligen, dass die Mieterträge ausreichen, um die jährlichen laufenden Aufwendungen für Fremd- und Eigenkapitalzinsen, Bewirtschaftungskosten und Abschreibung ("laufende Aufwendungen") zu decken.

Für Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung) ist eine Pauschale von 20 € je m² Wohnfläche jährlich anzusetzen. Für Garagen und Carports kann ein Betrag je Stellplatz von jährlich 125 € angesetzt werden.

Es kann eine Abschreibung von bis zu 1,25 % der abschreibungsfähigen Kosten (§ 25 Abs. 1 und 2 II.BV) angesetzt werden.

Der Mindestkapitaleinsatz beträgt 15 v.H. der Gesamtkosten.

19. Zulässige Miete und Mieterhöhung

Die zulässige Miete ist die zumutbare Miete (Bewilligungsmiete). Die zumutbare Miete richtet sich nach Nr. 13 dieses Merkblatts und nach Nr. 18 der WFB 2023.

Die festgelegte Bewilligungsmiete darf nach Ablauf von fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen folgendermaßen erhöht werden:

	Einkommensstufen (siehe oben Nr. 12)		
	Stufe I €	Stufe II €	Stufe III €
Erhöhungsbetrag je m² monatlich	0,40	0,50	0,60

Nach Ablauf von jeweils weiteren fünf Jahren ist eine erneute Mieterhöhung in gleicher Höhe zulässig. Die ortsübliche Miete darf nicht überschritten werden.

20. Sonstige Förderungsvoraussetzungen

Mit Ausnahme des Ersterwerbs und der Möglichkeit der Bindungsverlängerungen gelten die Nrn. 1. - 3. für die AOF entsprechend.

Besondere Wohnformen

21. Besondere Wohnformen

Besondere Wohnformen, insbesondere Wohngemeinschaften für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung oder sonstige Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung und Hilfeleistung werden im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert. Dabei haben die Bewilligungsstellen aus-

reichend Spielraum, um den sozialen und wohnungswirtschaftlichen Umständen des Einzelfalls gerecht werden zu können. Als angemessen gilt eine Wohnfläche von höchstens 50 m² pro Person.

Bei Wohngemeinschaften kann ein angemessen großer Gemeinschaftsraum vorgesehen werden.

Neue Wohnformen, wie etwa Wohnungen für Senioren mit Gemeinschaftsbereichen, können nach Nr. 13 der WFB 2023 entsprechend den speziellen Erfordernissen geplant werden. So können Wohngemeinschaften für ältere Menschen aus einzelnen Apartments oder Zwei-Zimmer-Wohnungen, die alle Funktionen eines selbstbestimmten Wohnens (Wohnen, Schlafen, Kochen und Bad mit WC) enthalten, oder aus einzelnen Wohnschlafräumen mit eigener Nasszelle und zusätzlichen Gemeinschaftsflächen (wie etwa Küche, Wohnräume oder Pflegebad) bestehen.

Besondere Wohnformen können sowohl in der EOF als auch in der AOF gefördert werden.

Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln

Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln, zum Beispiel Krediten, Zulagen oder Zuschüssen ist grundsätzlich möglich. Wenden Sie sich hierzu bitte an die für den Bauort zuständigen Bewilligungsstellen (Regierungen, Landeshauptstadt München, Städte Augsburg und Nürnberg, s. Anlage).

Anpassung von Wohnraum

22. Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

Im Bestand von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern können bauliche Maßnahmen zur Anpassung des Wohnraums an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung mit einem leistungsfreien Darlehen von bis zu 10.000 € je Wohnung gefördert werden (s. auch "Besondere Fördermöglichkeiten für Wohnraum für Menschen mit Behinderung").

23. Besondere Fördermöglichkeiten von Wohnraum für Menschen mit Behinderung

- Der Festbetrag des objektabhängigen Darlehens kann in der EOF beispielsweise für rollstuhlgerechte Wohnungen, die die nach DIN 18040 Teil 2 mit R gekennzeichneten Anforderungen erfüllen, um bis zu 15 v.H. erhöht werden.
- Die Bewilligungsstelle kann für behindertengerechten Wohnraum, der für Rollstuhlfahrer geeignet ist, die jeweils zumutbare Miete um 0,40 € je m² Wohnfläche niedriger ansetzen.
- Für bauliche Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung, die diesen die Nutzung ihres Wohnraumes im Hinblick auf ihre Behinderung erleichtern, können Vermieter ein leistungsfreies Darlehen (im Ergebnis einen Zuschuss) bis zu 10.000 € erhalten. Förderfähig sind beispielsweise der Einbau von behindertengerechten sanitären Anlagen, von Treppenliften und Aufzügen oder Rampen für Rollstuhlfahrer. Das Gesamteinkommen des Mieterhaushalts darf die Einkommensgrenze des Art. 11 Abs. 1 BayWoFG nicht überschreiten.
- Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens des Haushalts wird für jede schwerbehinderte Person ein Freibetrag von 4.000 € abgesetzt.

24. Planungsempfehlungen und Hinweise zur Baudurchführung

Allgemeines

Wohnungen für kinderreiche Familien sollen vorrangig im Erdgeschoss (möglichst mit unmittelbarem Zugang nach außen) geplant werden. In Wohnanlagen ab etwa 50 Wohnungen sollen Gemeinschaftsräume mit einer Fläche von bis zu 0,5 m² je Wohnung vorgesehen werden.

Bei jeder Wohnung mit Zugang vom Freien, auch z.B. bei Laubenganghäusern, soll ein Windfang am Wohnungs- oder Hauseingang vorgesehen werden. Die Erschließungsflächen sollen – auch auf den Grundstücken – möglichst klein, die oberirdischen Versiegelungsflächen möglichst gering gehalten werden.

Wohnungsgrundriss

Bei der Bauplanung soll auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe geachtet werden. Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sollen mit einer variablen Grundrissgestaltung wechselnden Nutzerbedürfnissen (etwa für alleinerziehende Personen, Senioren) gerecht werden. Leicht auszuführende Grundrissänderungen sollen die Wohnung an geänderte Wohnbedürfnisse anpassen. Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen sollen nicht alle in einem Raum vorgesehen werden. Wenn sich bei Familienwohnungen gefangene Räume nicht vermeiden lassen, sollen zumindest Schlafräume und Bad/WC durch einen gemeinsamen Zwischenflur verbunden sein. Es soll eine Möblierung mit handelsüblichen Möbeln möglich sein.

Küche, Bad, WC

In Wohnungen ab vier Zimmern soll ein WC im Bad und ein räumlich vom Bad getrenntes zweites WC mit einem Waschtisch vorhanden sein.

Abstellraum

Nach Art. 46 Abs. 2 BayBO muss jede Wohnung einen ausreichend großen Abstellraum haben. Dieser soll belüftbar sein und mindestens eine Grundfläche von 5 m² aufweisen. Innerhalb der Wohnung soll eine Abstellfläche von mindestens 1 m² vorhanden sein. Enthalten Wohnungen Abstellräume, die Keller ersetzen, bleiben diese bis zu 6 m² bei der Feststellung der angemessenen Wohnfläche außer Betracht.

Stellplätze

Stellplätze, Zufahrten und Rampen sind flächensparend anzulegen und so auszubilden, dass Belästigungen durch Lärm oder Abgase soweit wie möglich vermieden werden.

Anstelle von Garagen sollen offene Stellplätze bzw. Carports vorgesehen werden. Hoch- und Tiefgaragen sollen nur in Betracht kommen, wenn sie entweder baurechtlich erforderlich sind oder es die Wohnqualität erfordert.

Freiflächen

Für jede Wohnung soll ein Balkon oder eine Loggia oder eine Terrasse mit einer nutzbaren Mindestfläche von 6 m² und einer Mindesttiefe von 1,70 m oder ein Mietergarten vorgesehen werden.

Nach Art. 7 Abs. 2 BayBO sind Kinderspielplätze anzulegen, wenn Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen errichtet werden. Die DIN 18034, Spielplätze und Freiräume zum Spielen, gibt wertvolle Hinweise wie etwa zur Gestaltung und Nutzung. Bei Mehrfamilienwohnhäusern wird empfohlen, Wäschtrockenplätze auch im Freien vorzusehen. Für die getrennte Sammlung von Abfall und für Kompostieranlagen sind an nicht störender Stelle die baulichen Voraussetzungen mit geeignetem Sichtschutz zu schaffen.

Barrierefreiheit

Alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen sind nach der DIN 18040 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen zu gestalten. Diese Wohnungen erfüllen die baulichen Grundvoraussetzungen für eine generationenübergreifende Nutzung. Insbesondere wenn die Errichtung eines Aufzugs aufgrund der Objektgröße zu einer hohen Belastung der Bewohnerhaushalte bei den Betriebsnebenkosten führen würde, kann die Bewilligungsstelle Ausnahmen zulassen. Bei Gebäudeänderungen oder Modernisierungen sollen die Anforderungen, soweit technisch umsetzbar und wirtschaftlich verhältnismäßig, ebenfalls eingehalten werden. Bei rollstuhlgerechten Wohnungen sind die in der DIN 18040 Teil 2 mit R gekennzeichneten Anforderungen einzuhalten. Die Wohnfläche kann dann bis zu 15 m² mehr betragen.

Wirtschaftlichkeit

Zur Wirtschaftlichkeit tragen bei

- eine frühzeitige Koordination zwischen Gebäude- und Bauleitplanung,
- sorgfältige Planung,
- verdichtete Bauweise,
- wirtschaftliche Erschließung,
- sparsame Grundrisszuschnitte,
- die Wiederholung von Grundriss- und Gebäudetypen,
- einfache Konstruktion und Baudetails,
- wiederkehrende Planungselemente,
- die Verwendung von Fertigteilen und standardisierten Bauelementen (z.B. Systembauweisen),
- einfache bautechnische Ausstattungen und haustechnische Anlagen,

- eine rationelle Baudurchführung und
- kurze Bauzeiten

Das Bauwerk soll langfristig einen geringen Bauunterhalt und einen sparsamen Energiebedarf und Wasserverbrauch sicherstellen.

Besonderer Wert ist auf ein umweltschonendes Bauen und gesundes Wohnen zu legen. Bei der Planung und Ausstattung der Gebäude können die Voraussetzungen für einen sparsamen Umgang mit Energie und Wasser geschaffen werden. Bei der Baustoffauswahl tragen Erzeugnisse dazu bei

- die sich durch Langlebigkeit, Reparaturfreundlichkeit und Wiederverwendbarkeit oder Wiederverwertbarkeit auszeichnen,
- die im Vergleich zu anderen Erzeugnissen zu weniger oder zu entsorgungsfreundlicher Abfällen führen,
- die aus Reststoffen oder Abfällen hergestellt worden sind.

Beratungsstellen und Veröffentlichungen

Die Bewilligungsstellen beraten Sie auch in Fragen zur Planung.

Die Beratungsstelle "Barrierefreies Bauen" der Bayerischen Architektenkammer bietet ebenfalls eine fachübergreifende Beratung für alle am Bau Beteiligten an.

<http://www.byak.de/start/beratungsstelle-barrierefreiheit>

Weitere Informationen zur Planung und Ausstattung von Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 finden Sie in unserer Broschüre "Barrierefreies Wohnen - Mehr Wohnwert im Alltag - 2. überarbeitete Auflage Materialien zum Wohnungsbau" (<http://www.bauen.bayern.de/wohnen/planung/index.php>).

Die ausführliche Darstellung zu den Themen Ökologie und Modernisierung enthalten die Arbeitsblätter der Reihe "Wohnen in Bayern":

Nummer 1: Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

Nummer 6: Umweltverträgliches Bauen und gesundes Wohnen – Neubau

Nummer 7: Umweltverträgliches Bauen und gesundes Wohnen – Bestand

Anlage

Bewilligungsstellen für Mietwohnraum

Regierung von Mittelfranken

91511 Ansbach
Telefon 0981 53-0
Fax 0981 53-2 06 oder 14 56
E-Mail: poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-mittelfranken.bayern.de>

Regierung von Niederbayern

84023 Landshut
Telefon 0871 808-01
Fax 0871 808-10 02
E-Mail: poststelle@reg-nb.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-niederbayern.bayern.de>

Regierung von Oberbayern

80534 München
Telefon 089 21 76-0
Fax 089 21 76-29 14
E-Mail: poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-oberbayern.bayern.de>

Regierung von Oberfranken

95420 Bayreuth
Telefon 0921 604-12 16
Fax 0921 604-41 258
E-Mail: poststelle@reg-ofr.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-oberfranken.bayern.de>

Regierung der Oberpfalz

93039 Regensburg
Telefon 0941 56 80-0
Fax 0941 56 80-106
E-Mail: poststelle@reg-opf.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-oberpfalz.bayern.de>

Regierung von Schwaben

86145 Augsburg
Telefon 0821 327-01
Fax 0821 327-22 89
E-Mail: poststelle@reg-schw.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-schwaben.bayern.de>

Regierung von Unterfranken

97064 Würzburg
Telefon 0931 380-0
Fax 0931 380-22 22
E-Mail: poststelle@reg-ufr.bayern.de
Internet: <http://www.regierung-unterfranken.bayern.de>

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
80331 München
Telefon 089 233-2 66 28
Fax 089 233-2 80 78
E-Mail: plan.ha3-1@muenchen.de
Internet: <http://www.muenchen.de>

Stadt Augsburg

Wohnbauförderung und Wohnen
Mittlerer Lech 5
86150 Augsburg
Telefon 0821 324-90 81
Fax 0821 324- 43 03
E-Mail: wohnbaufoerderung@augzburg.de
Internet: <http://www.augsburg.de>

Stadt Nürnberg

Stab Wohnen
Marienstr. 6
90317 Nürnberg
Telefon 0911 231-26 04
Fax 0911 231-22 15
E-Mail: ws1@stadt.nuernberg.de
Internet: <http://www.wohnen.nuernberg.de>