

Wohnungsbauförderung



Merkblatt Landratsamt Ebersberg

Ansprechpartner:

Frau Weindl Regina, Tel. 08092-823-547, Zimmer 2.15

Frau Langer Anita, Tel. 08092/823-135 Zimmer 2.15

Zur Förderfähigkeit von eigengenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen müssen gem. Nr. 38 ff der Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 in der Fassung vom 13.04.2023 (veröffentlicht im BayMbl Nr. 206/2023) folgende besonderen technischen Anforderungen erfüllt werden:

Größe des Baugrundstückes:

Angemessene maximale Grundstücksgröße:

in Verdichtungsräumen: 400 m²

im ländlichen Raum: 600 m²

Im Einzelfall kann eine Überschreitung zugelassen werden (z. B. Festsetzung im Bebauungsplan, unentgeltliche Überlassung des Grundstücks = Schenkung, oder das Grundstück vor geraumer Zeit erworben wurde). Dies sollte aber im Vorfeld abgeklärt werden.

Wohnflächen

Bei der Antragsstellung ist ein Bauplan sowie eine Wohnflächenberechnung nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 vorzulegen.

A. Eigentumswohnung:

Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt max. 60 m², für einen 2-Personen-Haushalt max. 75 m²
Für jede weitere Person sind max. 15 m² zusätzlich möglich.

B. Eigenheim:

Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt max. 100 m², für jede weitere Person max. 15 m² zusätzlich

Der weiteren Familienplanung ist bei Ehepaaren/Partnerschaften mit jeweiligem Lebensalter bis 40 Jahren mit einer entsprechenden zusätzlichen Wohnfläche Rechnung zu tragen.

Zahl der Haushaltsangehörigen	Max. Anzahl der Individualräume (Schlafräume, Kinderzimmer)	Max. Wohnfläche	
		ETW	Familienheim
2 bis 4	5	120 m ²	145 m ²
5	6	135 m ²	160 m ²
Für jede zusätzliche Person	+ 1 zusätzlicher Individualraum	+ max. 15 m ²	

Wohnungsbauförderung



Merkblatt Landratsamt Ebersberg

Zu A. und B.

Die Wohnfläche ist dann noch angemessen, wenn im Eigenheim Individualräume für bis zu fünf Personen geplant sind.

Die Größe bei Individualräumen soll lt. WFB 2023 für 1 Person mind. 10 m² und bei einer Belegung mit 2 Personen mind. 14 m² betragen. Für Kinder sollen Einzelräume geplant werden. Sofern ein Ankleidezimmer geplant ist, kann auch dieses als zum Individualraum gehörend gewertet werden. Wir bitten Sie, dies vorab mit Frau Weindl zu besprechen und ggf. prüfen zu lassen.

Arbeitszimmer

Für ein **beruflich erforderliches** häusliches Arbeitszimmer kann je Haushalt die Wohnfläche **bis zu 15 m²** mehr betragen.

Ein häusliches Arbeitszimmer ist ein zur Wohnung gehörender, aber vom übrigen Bereich abgetrennter und mit eigenem Zugang versehener Raum, der ausschließlich zu beruflichen Zwecken genutzt wird.

Das Arbeitszimmer muss im Erdgeschoß des Gebäudes eingeplant werden und muss eine Fläche von mindestens 10 m² aufweisen.

Der Nachweis über die steuerrechtliche Anerkennung des Arbeitszimmers seitens des Finanzamtes durch Steuerbescheid oder Bestätigung des zuständigen Finanzamtes ist mit dem Antrag vorzulegen.

Schwerbehinderung

Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert oder pflegebedürftig, kann die Wohnfläche allgemein bis zu 15 m² mehr betragen.

Einer diesbezüglichen Erhöhung der Wohnfläche kann nur zugestimmt werden, wenn eine Person schwerbehindert im Sinne des § 2 Abs. 2 SGB IX oder pflegebedürftig im Sinne des § 14 SGB IX ist und Bewegungsflächen nach Teil 2 der DIN 18040 erforderlich und entsprechend planerisch nachgewiesen sind. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf wegen Schwerbehinderung auch dann abgedeckt, wenn sich im Haushalt mehrere schwerbehinderte bzw. pflegebedürftige Personen befinden.

Eigenheim mit zweiter Wohnung bzw. Einliegerwohnung

Eine zweite, größenmäßig untergeordnete Wohnung (Einliegerwohnung) darf für einen 1-Personen-Haushalt max. 50 m² Wohnfläche bzw. für einen 2-Personen-Haushalt max. 65 m² haben. Für eine Drei-Zimmer-Einliegerwohnung können in besonders gelagerten Fällen weitere 10 m² Wohnfläche geplant werden.

Die zweite Wohnung ist dann durch das Wohnungsbauprogramm förderfähig, wenn Sie von nahen Verwandten (z. B. Eltern) genutzt wird, deren Einkommen die Einkommensgrenze gem. Art. 11 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern – BayWoFG – einhält.

Soll die zweite Wohnung z. B. frei vermietet werden, ist eine Förderung nicht möglich.

Durch das Zinsverbilligungsprogramm der BayernLabo kann in einem Zweifamilienhaus nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung gefördert werden.

Wohnungsbauförderung



Merkblatt Landratsamt Ebersberg

Erwerb vorhandenen Wohnraumes (Nutzung vorhandener Bausubstanz) = Zweiterwerb

Bei Erwerb vorhandenen Wohnraumes (Zweiterwerb, d. h. zum Beispiel der Kauf eines vorhandenen gebrauchten Eigenheimes) ist die Angemessenheit der Wohnfläche nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen.

Bei der Nutzung vorhandener Bausubstanz sind die Gegebenheiten des Einzelfalles bzw. des jeweiligen Objektes zu berücksichtigen.

Beim Zweiterwerb ist für das Objekt im Einzelfall ein Gutachten eines vereidigten Sachverständigen für das Bauwesen vorzulegen.

Für die Förderung des Zweiterwerbs ist ein maximales Gebäudealter von 35 Jahren zulässig. Das Gebäudealter kann durch Modernisierungen verkürzt werden. Hierzu ist eine Liste mit allen Modernisierungsmaßnahmen vorzulegen.

Hinweis:

Es wird empfohlen, bei Beantragung von Fördermitteln aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm bzw. aus dem staatlichen Wohnbauprogramm die Planung mit Frau Weindl (Prüfung der technischen Anforderungen) unter Vorlage eines geeigneten Bauplanentwurfes vorzubespochen.

Wichtig:

Der Antrag muss abgelehnt werden, sollten Sie vor Bewilligung einen Kaufvertrag oder Bauträgervertrag abgeschlossen haben. Ausgenommen ist hier der Abschluss eines Kaufvertrages für ein unbebautes Grundstück.