2330-B

Richtlinien für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 22. Dezember 2015, Az. IIC1-4740.2-001/15

(AllMBl. 2016 S. 3)

Zitiervorschlag: Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) vom 22. Dezember 2015 (AllMBl. 2016 S. 3), das zuletzt durch Bekanntmachung vom 22. August 2024 (BayMBl. Nr. 403) geändert worden ist

---

[1]Der Freistaat Bayern unterstützt die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Aufgabe zur Schaffung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum gemäß Art. 106 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 83 der Verfassung. [2]Satz 1 gilt entsprechend für Landkreise und Bezirke, soweit diese ebenfalls die Aufgabe zur Schaffung von Wohnraum erfüllen. [3]Für die Zuwendung gelten die nachstehenden Richtlinien und die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verwaltungsvorschriften zu Art. 44 der Bayerischen Haushaltsordnung (VV zu Art. 44 BayHO) und die Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen des Freistaates Bayern an kommunale Körperschaften – VVK – (Anlage 3 der VV zu Art. 44 BayHO). [4]Die Zuwendung erfolgt ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

1. Zweck der Förderung

[1]Zweck der Zuwendung ist das Schaffen von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können. [2]Dabei sollen auch anerkannte Flüchtlinge angemessen berücksichtigt werden.

2. Gegenstand der Förderung

Gegenstände der Förderung sind

2.1

das Schaffen von Mietwohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, einschließlich solcher, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden,

2.2

die Modernisierung bestehenden Mietwohnraums,

2.3

der Erwerb von leerstehenden Gebäuden zur Durchführung von Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 und 2.2 oder der Ersterwerb von Wohngebäuden sowie

2.4

vorbereitende planerische Maßnahmen; dazu gehören insbesondere Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe.

3. Zuwendungsempfänger, Kooperationspartner

[1]Zuwendungsempfänger sind die Gemeinden, auch in kommunaler Zusammenarbeit in den Formen von Zweckvereinbarungen und Zweckverbänden, an denen nur Gemeinden beteiligt sind. [2]Satz 1 gilt entsprechend für die Landkreise und Bezirke, soweit der Wohnraum für Bedienstete, die mit der Erledigung landkreis- oder bezirkseigener Aufgaben betraut sind, oder zur Gewinnung solcher Bediensteter bestimmt

ist. [3]Die Zuwendungsempfänger müssen Eigentümer des Wohnraums sein.[4]Zur Umsetzung können sich die Zuwendungsempfänger insbesondere kommunaler Wohnungsbauunternehmen bedienen. [5]Als Kooperationspartner können auch die Kirchen durch die Bereitstellung von Grundstücken in Erbpacht an die Gemeinden beteiligt werden; Satz 2 bleibt unberührt.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

4.1

[1]Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden. [2]Als Vorhabenbeginn gelten der Baubeginn (Aushub der Baugrube) oder der Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags oder bei einem Erwerb gemäß Nr. 2.3 der Abschluss des Kaufvertrags. [3]Nicht als Vorhabenbeginn gelten insbesondere die Planungs- und Beratungsleistungen (außer bei Maßnahmen nach Nr. 2.4), der Grunderwerb, die Baugrunduntersuchung sowie das Herrichten des Grundstücks. [4]Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag ausnahmsweise die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn – gegebenenfalls für Teilmaßnahmen – erteilen, wenn die Finanzierung des Vorhabens, einschließlich der zu bewilligenden Zuwendung, etwaiger Kosten der Vorfinanzierung und der Folgekosten hinreichend gesichert erscheint, die Maßnahme sachlich geprüft und die Zuwendungsvoraussetzungen vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung erfüllt sind. [5]Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen und mit dem Hinweis zu versehen, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Zuwendung begründet.

4.2

[1]Bei Neubauvorhaben sind alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen nach der DIN 18040-2, „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ zu gestalten. [2]Bei Gebäudeänderungen oder Modernisierungen sollen die Anforderungen, soweit technisch umsetzbar und wirtschaftlich verhältnismäßig, ebenfalls eingehalten werden.

4.3

Die Mietwohnungen sollen allgemein üblichen Wohnstandards entsprechen.

4.4

Es darf nur an Standorten mit einem erheblichen, nicht nur vorübergehenden Bedarf an Mietwohnraum für den in Nr. 9 Satz 1 und 2 bestimmten Personenkreis gefördert werden.

4.5

[1]Bei Maßnahmen nach Nr. 2.3 ist der Ersterwerb eines Wohngebäudes nur dann zuwendungsfähig, wenn die Baugenehmigung für das Gebäude nach dem 9. Oktober 2015 erteilt und das Gebäude noch nicht für Wohnzwecke genutzt wurde. [2]Bei Gebäuden, die genehmigungsfrei errichtet wurden, tritt an die Stelle der Baugenehmigung der Baubeginn laut Baubeginnsanzeige.

5. Art und Umfang der Zuwendung

5.1

[1]Die Zuwendung für Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 bis 2.3 erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilfinanzierung durch einen Zuschuss in Höhe von bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten und ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt in Höhe von bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. [2]Bei Gebäudeänderungen und Erweiterungen um bis zu 100 % der bestehenden oberirdischen Bruttogrundfläche sowie Modernisierungen kann der Zuschuss auf bis zu 40 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten erhöht werden. [3]Soweit mindestens 60 % der geförderten Wohneinheiten für Berufsangehörige der Daseinsvorsorge oder zur Gewinnung solcher Berufsangehöriger bestimmt sind, kann der Zuschuss um bis zu 5 %-Punkte erhöht werden. [4]Der Zuschuss kann auch ohne das Darlehen beantragt werden.

5.2

Die Zuwendung für Maßnahmen gemäß Nr. 2.4 erfolgt durch einen Zuschuss in Höhe von bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten.

5.3

Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 und 2.3, deren zuwendungsfähige Gesamtkosten 100 000 Euro, Maßnahmen nach Nr. 2.2, deren zuwendungsfähige Gesamtkosten 25 000 Euro und Maßnahmen nach Nr. 2.4, deren zuwendungsfähige Gesamtkosten 10 000 Euro nicht überschreiten, dürfen nicht gefördert werden.

5.4

Die Beträge des Zuschusses und des Darlehens sind auf volle 100 Euro abzurunden.

5.5

[1]Der Eigenanteil des Zuwendungsempfängers beträgt mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. [2]Dieser kann insbesondere durch den Wert des in seinem Eigentum befindlichen Baugrundstücks erbracht werden.

5.6

Eine Mehrfachförderung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

6. Bedingungen des Darlehens

6.1

Das Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt nach Nr. 5.1 Satz 1 wird mit Unterstützung des Freistaates Bayern verbilligt.

6.2

[1]Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt legt den Zinssatz für den jeweiligen (Teil-)Abruf an dem Tag fest, an dem ihr der jeweilige (Teil-)Auszahlungsabruf der Bewilligungsstelle zugeht und die Abrufvoraussetzungen vorliegen. [2]Bei mehreren Teilabrufen können unterschiedliche Zinssätze festgesetzt werden. [3]Die für das Vorhaben bewilligte Zinsbindungs-/Laufzeitvariante gilt für alle (Teil-)Auszahlungen einheitlich; sie kann nach dem ersten Teilabruf nicht mehr geändert werden. [4]Die aktuellen Laufzeiten und Zinssätze – nominal und effektiv – können bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle und bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erfragt werden.

6.3

Der Auszahlungskurs beträgt 100 %.

7. Zuwendungsfähige Kosten

7.1

[1]Bei Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 bis 2.3 sind die Gesamtkosten der Maßnahme gemäß §§ 5 bis 8 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) zuwendungsfähig, dazu gehören die Kosten des Baugrundstücks, die Bau- und die Baunebenkosten. [2]Abweichend von § 8 Abs. 1 und 2 II. BV können die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen pauschal mit 18 % der Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 angesetzt werden. [3]Bei einer Gebäudeänderung oder -erweiterung kann ein Zuschlag von 20 % der pauschalierten Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen angesetzt werden. [4]Bei einer Gebäudeänderung sollen die Gesamtkosten die Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht übersteigen.

7.2

[1]Bei Maßnahmen nach Nr. 2.2 können auch die Kosten notwendiger Instandsetzungen gefördert werden. [2]Grundstück und Gebäuderestwert sind bei bereits im Eigentum des Zuwendungsempfängers befindlichen Gebäuden nicht zuwendungsfähig.

7.3

Bei Maßnahmen nach Nr. 2.3 dürfen die Erwerbskosten marktübliche Kosten nicht übersteigen.

7.4

Bei Maßnahmen nach Nr. 2.4 sind die dafür notwendigen Kosten und Honorare zuwendungsfähig.

7.5

Nicht zuwendungsfähig sind

– Kosten für den Bau oder Erwerb nicht dem Zweck der Zuwendung dienender Gebäude, Gebäudeteile, Grundstücke und Grundstücksanteile sowie beweglicher Inventar- oder Ausstattungsgegenstände sowie

– Personal- und Sachkosten der Gemeinde.

8. Angemessenheit der Wohnfläche

[1]Die angemessene Wohnfläche der zu fördernden Wohnungen soll sich an den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung orientieren. [2]Die Wohnflächen sind nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zu berechnen.

9. Belegungsbindung

[1]Die geförderten Wohnungen sind entsprechend dem Zweck der Zuwendung an einkommensschwache Haushalte zu vermieten; dabei sollen anerkannte Flüchtlinge angemessen berücksichtigt werden. [2]Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte soll sich der Zuwendungsempfänger an den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes – BayWoFG) orientieren. [3]Die Belegung erfolgt durch den Zuwendungsempfänger.

10. Mietbindung

[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.

11. Bindungsdauer

Die Dauer der Bindungen nach den Nrn. 9 und 10 beträgt bei Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 bis 2.3 25 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen.

12. Bewilligungsstellen

[1]Bewilligungsstellen sind die Regierungen. [2]Die Bewilligungsstelle berät und unterstützt den Zuwendungsempfänger bei der Antragstellung. [3]Die Bewilligungsstelle prüft die Zuwendungsvoraussetzungen und wählt die Maßnahmen im Rahmen der ihr zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel aus. [4]Sie führt das Bewilligungsverfahren durch und erteilt den Bewilligungsbescheid. [5]Bei Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 bis 2.3 leitet sie den Bewilligungsbescheid zusammen mit den Unterlagen zur umgehenden Versendung der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zu, bei Maßnahmen nach Nr. 2.4 versendet sie den Bescheid unmittelbar an den Zuwendungsempfänger. [6]Die Bewilligungsstelle veranlasst die Auszahlung der Fördermittel und prüft den Verwendungsnachweis.

13. Aufgaben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

[1]Für die Ausreichung und Verwaltung der Darlehen und Zuschüsse für Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 bis 2.3 ist die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zuständig. [2]Dieser obliegen dabei insbesondere die folgenden Aufgaben:

– bankmäßige Prüfung,

– Abschluss des Darlehensvertrags,

– Festlegung des Zinssatzes für das Darlehen sowie

– Auszahlung der Darlehen und Zuschüsse für Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 bis 2.3.

[3]Ergeben sich aus der bankmäßigen Prüfung Bedenken bezüglich der Gewährung des Darlehens, ist die Bayerische Landesbodenkreditanstalt berechtigt, die Gewährung des Darlehens abzulehnen.

14. Antragstellung

Der Förderantrag ist unter Verwendung des Antragsformblatts KommWFP I mit den dort bezeichneten Unterlagen (z. B. Plangrundlagen, Erläuterungen, Kosten- und Finanzierungsplan) bei der Bewilligungsstelle einzureichen.

15. Baudurchführung

[1]Mit der Ausführung der Maßnahme muss nach Erteilung des Bewilligungsbescheids oder der Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn unverzüglich begonnen werden. [2]Die Bauarbeiten sind zügig durchzuführen.

16. Auszahlung der Zuwendung

16.1

Die Auszahlung ist bei der Bewilligungsstelle unter Verwendung des Formblatts für den Ratenabruf RA-KommWFP zu beantragen.

16.2

[1]Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in maximal drei Raten. [2]Die erste Rate des Darlehens kann

– bei Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 und 2.2 nach Abschluss des Darlehensvertrags und nach Baubeginn oder Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags,

– bei Maßnahmen nach Nr. 2.3 sofort nach Abschluss des Darlehensvertrags zur Auszahlung beantragt werden.

[3]Die Bewilligungsstelle reicht den Auszahlungsantrag an die Bayerische Landesbodenkreditanstalt weiter. [4]Die Auszahlung der zweiten Rate des Darlehens muss in der Regel innerhalb eines Jahres nach Zusage des Darlehens erfolgen. [5]Für die Auszahlung der letzten Rate in Höhe von mindestens 10 % des Darlehensbetrags ist der Verwendungsnachweis bei der Bewilligungsstelle vorzulegen.

16.3

[1]Die Auszahlung des Zuschusses zu Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 bis 2.3 erfolgt in zwei Raten. [2]Die Hälfte des Zuschusses kann nach Fertigstellung des Rohbaus zur Auszahlung beantragt werden. [3]Der Antrag auf Auszahlung der zweiten Hälfte des Zuschusses ist dem Verwendungsnachweis beizulegen. [4]Die Bewilligungsstelle prüft den Auszahlungsantrag, bestätigt den Baufortschritt und reicht den Auszahlungsantrag an die Bayerische Landesbodenkreditanstalt weiter.

16.4

[1]Die Auszahlung des Zuschusses für Maßnahmen nach Nr. 2.4 ist mit dem Verwendungsnachweis zu beantragen. [2]Die Bewilligungsstelle prüft den Auszahlungsantrag und veranlasst die Auszahlung über die Staatsoberkasse.

16.5

Der Auszahlungsbetrag gemäß den Nrn. 16.2 bis 16.4 ist jeweils auf volle 100 Euro abzurunden.

17. Verwendungsnachweis

[1]Die zweckentsprechende Verwendung der Mittel ist durch einen einfachen Verwendungsnachweis nach Muster 4 zu Art. 44 BayHO zu dokumentieren. [2]Der Verwendungsnachweis ist unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. [3]Ermäßigen sich nach der Bewilligung die im Finanzierungsplan veranschlagten zuwendungsfähigen Gesamtkosten, so ermäßigt sich die Zuwendung entsprechend. [4]Eine Nachbewilligung von Fördermitteln ist grundsätzlich nicht möglich.

18. Evaluierung

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

19. Abweichungen

[1]Die Bewilligungsstellen können im Rahmen ihrer Zuständigkeit in Einzelfällen Abweichungen von Nr. 4.2 zulassen. [2]Andere Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

20. Formblätter

Die zu verwendenden Formblätter sowie weitere Unterlagen werden in elektronischer Form bereitgestellt und können unter folgender Adresse heruntergeladen werden: www.stmb.bayern.de/wohnen/.

21. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2016 in Kraft; sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Helmut Schütz

Ministerialdirektor