

# I. Veröffentlichungen, die in den Fortführungsnachweis des Allgemeinen Ministerialblatts aufgenommen werden

## 2330-I

### 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

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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). <sup>3</sup>Die Zuwendung erfolgt ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

#### 1. Zweck der Förderung

<sup>1</sup>Zweck der Zuwendung ist das Schaffen von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können. <sup>2</sup>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 Grundstücken oder von leerstehenden Gebäuden zur Durchführung von Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 und 2.2 sowie
- 2.4 vorbereitende planerische Maßnahmen; dazu gehören insbesondere Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe.

#### 3. Zuwendungsempfänger, Kooperationspartner

<sup>1</sup>Zuwendungsempfänger sind die Gemeinden, auch in kommunaler Zusammenarbeit in den Formen von Zweckvereinbarungen und Zweckverbänden. <sup>2</sup>Die Gemeinden oder die Zweckverbände müssen Eigentümer des nach diesen Richtlinien geförderten Mietwohnraums sein. <sup>3</sup>Zur Umsetzung können sich die Zuwendungsempfänger insbesondere kommunaler Wohnungsbauunternehmen bedienen. <sup>4</sup>Als Kooperationspartner können auch die Kirchen durch die Bereitstellung von Grundstücken in Erbpacht an die Gemeinden oder durch die Einbindung kirchlicher Wohnungsunternehmen zur Durchführung und Abwicklung der Baumaßnahmen beteiligt werden; Satz 2 bleibt unberührt.

## 4. Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 <sup>1</sup>Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Nicht als Vorhabenbeginn gelten insbesondere die Planungs- und Beratungsleistungen (außer bei Maßnahmen nach Nr. 2.4), der Grunderwerb (außer bei Maßnahmen nach Nr. 2.3), die Baugrunduntersuchung sowie das Herrichten des Grundstücks. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen und mit dem Hinweis zu versehen, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Zuwendung begründet.

4.2 Die Mietwohnungen sollen allgemein üblichen Wohnstandards entsprechen.

4.3 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.

## 5. Art und Umfang der Zuwendung

5.1 <sup>1</sup>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 30% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten und ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt in Höhe von bis zu 60% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. <sup>2</sup>Der Zuschuss kann auch ohne das Darlehen beantragt werden. <sup>3</sup>Bei einer Förderung von Maßnahmen nach Nr. 2.3 ist die Höhe des Zuschusses auf die Höhe der zuwendungsfähigen Kosten zur Durchführung von Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 und 2.2 begrenzt.

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

5.3 <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Die Beträge des Zuschusses und des Darlehens sind auf volle 100 Euro zu runden.

5.4 <sup>1</sup>Der Eigenanteil der Gemeinde beträgt mindestens 10% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. <sup>2</sup>Dieser kann insbesondere durch den Wert des im Eigentum der Gemeinde befindlichen Baugrundstücks erbracht werden.

5.5 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 Freistaats Bayern verbilligt und

- mit einer zehnjährigen Laufzeit und zehnjähriger Zinsverbilligung oder
- mit einer 20-jährigen Laufzeit und 20-jähriger Zinsverbilligung

ausgereicht.

6.2 <sup>1</sup>Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt legt den Zinssatz an dem Tag fest, an dem ihr der Auszahlungsabruf der Bewilligungsstelle zugeht. <sup>2</sup>Der aktuelle Zinssatz für das Darlehen – nominal und effektiv – kann bei der Bewilligungsstelle und bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erfragt werden.

6.3 Der Auszahlungskurs beträgt 100%.

## 7. Zuwendungsfähige Kosten

7.1 <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Bei einer Gebäudeänderung oder -erweiterung kann ein Zuschlag von 20% der pauschalierten Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen angesetzt werden. <sup>4</sup>Bei einer Gebäudeänderung sollen die Gesamtkosten die Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht übersteigen.

7.2 Bei Maßnahmen nach Nr. 2.2 können auch die Kosten notwendiger Instandsetzungen gefördert werden.

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

7.4 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

<sup>1</sup>Die angemessene Wohnfläche der zu fördernden Wohnungen soll sich an den Vorgaben in den Nrn. 22.2 und 22.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) orientieren. <sup>2</sup>Die Wohnflächen sind nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zu berechnen.

## 9. Belegungsbindung

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

## 10. Mietbindung

<sup>1</sup>Die Miethöhe ist so zu bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist. <sup>2</sup>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 20 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen.

## 12. Bewilligungsstellen

<sup>1</sup>Bewilligungsstellen sind die Regierungen. <sup>2</sup>Die Bewilligungsstelle berät und unterstützt den Zuwendungsempfänger bei der Antragstellung. <sup>3</sup>Die Bewilligungsstelle prüft die Zuwendungsvoraussetzungen und wählt die Maßnahmen im Rahmen der ihr zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel aus. <sup>4</sup>Sie führt das Bewilligungsverfahren durch und erteilt den Bewilligungsbescheid. <sup>5</sup>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 die Gemeinde. <sup>6</sup>Die Bewilligungsstelle veranlasst die Auszahlung der Fördermittel und prüft den Verwendungsnachweis.

## 13. Aufgaben der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

<sup>1</sup>Für die Ausreichung und Verwaltung der Darlehen und Zuschüsse für Maßnahmen nach den Nrn. 2.1 bis 2.3 ist die Bayerische Landesbodenkreditanstalt zuständig. <sup>2</sup>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.

<sup>3</sup>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**

<sup>1</sup>Mit der Ausführung der Maßnahme muss nach Erteilung des Bewilligungsbescheids oder der Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn unverzüglich begonnen werden. <sup>2</sup>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 <sup>1</sup>Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in maximal zwei Raten. <sup>2</sup>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.

<sup>3</sup>Die Bewilligungsstelle reicht den Auszahlungsantrag an die Bayerische Landesbodenkreditanstalt weiter.

<sup>4</sup>Die Auszahlung der zweiten Rate des Darlehens muss in der Regel innerhalb eines Jahres nach Zusage des Darlehens erfolgen.

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

16.4 <sup>1</sup>Die Auszahlung des Zuschusses für Maßnahmen nach Nr. 2.4 ist mit dem Verwendungsnachweis zu beantragen. <sup>2</sup>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 zu runden.

**17. Verwendungsnachweis**

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

**18. Abweichungen**

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr.

**19. Formblätter**

Die zu verwendenden Formblätter sowie weitere Unterlagen werden in elektronischer Form bereitgestellt und können unter folgender Adresse heruntergeladen werden: [www.wohnungspakt.bayern.de](http://www.wohnungspakt.bayern.de).

**20. Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2016 in Kraft; sie tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2019 außer Kraft.

Helmut Schütz  
Ministerialdirektor