



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr • Postfach 22 12 53 • 80502 München

An die
Gemeinden in Bayern

Bayern.
Die Zukunft.

IIC1-4740.2-001/15

Stand: 25.07.2016

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm KommWFP Handreichung für die Gemeinden – förderrechtliche Hinweise

Am 9. Oktober 2015 hat der Bayerische Ministerrat mit dem Wohnungspakt Bayern ein umfangreiches Maßnahmenpaket für mehr preisgünstigen Wohnraum beschlossen. Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm ist die zweite Säule des Wohnungspakts. Neben diesem Programm umfasst der Wohnungspakt als erste Säule noch ein staatliches Sofortprogramm für den Bau von Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge und als dritte Säule den Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung. Insgesamt will die Staatsregierung im Rahmen des Wohnungspakts bis 2019 rund 2,6 Mrd. Euro bereitstellen.

Mit dieser Handreichung möchten wir den Gemeinden zu den förderrechtlichen Vorgaben des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms weitergehende Informationen vermitteln und sie so bei der Entwicklung der Projekte und bei der Antragstellung unterstützen.

1. Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm

Mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm unterstützt der Freistaat Bayern die Gemeinden dabei, selbst Wohnraum zu planen und zu bauen. Das am 1. Januar 2016 in Kraft getretene Vierjahresprogramm umfasst ab

2016 – unter Vorbehalt künftiger Haushaltsbeschlüsse – pro Jahr 150 Mio. Euro.

2. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm sind alle bayerischen Gemeinden, auch in kommunaler Zusammenarbeit in den Formen von Zweckvereinbarungen und Zweckverbänden. Die Gemeinden oder die Zweckverbände müssen während der 20-jährigen Bindungsdauer Eigentümer des geförderten Mietwohnraums bleiben. Die Kirchen können als Kooperationspartner der Gemeinden in das Programm integriert werden. Sie können beispielsweise den Gemeinden durch Erbbaurecht Grundstücke zur Verfügung stellen.

Für eine unmittelbare Förderung kommunaler Wohnungsbauunternehmen steht die allgemeine staatliche Wohnraumförderung (dritte Säule des Wohnungspakts) mit ihren zuletzt nochmals verbesserten Konditionen zur Verfügung.

3. Bewilligungsstellen, Antragstellung und Mittelverteilung

Mit der Umsetzung des Programms wurden die Bezirksregierungen betraut. Diese verfügen als Bewilligungsstellen der staatlichen Wohnraumförderung über die nötige Erfahrung und beraten gerne bei der Vorbereitung der Antragstellung. Die Förderung ist bei den Bewilligungsstellen unter Verwendung des Formblatts KommWFP I zu beantragen. Gemeinden, die eine Förderung aus dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm in Anspruch nehmen wollen, sollten sich möglichst frühzeitig mit dem Sachgebiet 35 der für sie zuständigen Regierung in Verbindung setzen:

- Regierung von Oberbayern:
LBD Roman Dienersberger
Tel. 089/2176-2804
Roman.Dienersberger@reg-ob.bayern.de
- Regierung von Niederbayern:
LBDin Doris Reuschl
Tel. 0871/808-1423
Doris.Reuschl@reg-nb.bayern.de

- Regierung der Oberpfalz:
LBD Manfred Ahles
Tel. 0941/5680-428
Manfred.Ahles@reg-opf.bayern.de
- Regierung von Oberfranken:
LBD Theodor Bonnet
Tel. 0921/604-1340
Theodor.Bonnet@reg-ofr.bayern.de
- Regierung von Mittelfranken:
LBD Gerhard Binner
Tel. 0981/53-1254
Gerhard.Binner@reg-mfr.bayern.de
- Regierung von Unterfranken:
LBDin Cornelia Breitzke
Tel. 0931/380-1446
Cornelia.Breitzke@reg-ufr.bayern.de
- Regierung von Schwaben:
LBD Wolfgang Pazdior
Tel. 0821/327-2494
Wolfgang.Pazdior@reg-schw.bayern.de

4. Förderfähige Maßnahmen

Im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm können folgende Maßnahmen gefördert werden:

- der Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen sowie der Umbau zu Mietwohnungen,
- der Erwerb von Grundstücken oder leerstehenden Gebäuden und das Freimachen von Grundstücken (Abbruchmaßnahmen und Entsiegelung) und
- der Ersterwerb von neu errichteten Wohngebäuden.

Förderfähig sind die Baukosten und die Baunebenkosten. Bei den Baunebenkosten können die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen pauschal mit 18 % der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen) und 400 (Bauwerk – technische Anlagen) der DIN 276 angesetzt werden, bei einer Gebäudeänderung oder -erweiterung ist ein Zuschlag von 20 % auf die pauschalierten Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen möglich.

Der Erwerb von Grundstücken oder leerstehenden Gebäuden ist nur förderfähig, soweit er im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen steht. Dazu muss die bauliche Maßnahme kurzfristig umgesetzt werden. Wird ein Grundstück auf Vorrat erworben und erst in einigen Jahren entsprechend bebaut, ist eine Förderung nicht möglich. Beinhaltet ein gefördertes Gebäude auch andere Nutzungen als Wohnungen (z.B. Ladenflächen), sind diese Flächen und die entsprechenden Kosten von der Förderung ausgenommen.

Ersterwerb bedeutet, dass die zu erwerbenden Wohngebäude neu geschaffen und erstmals belegt werden. Die Wohnungen dürfen also nicht bereits als Wohnraum genutzt worden sein. Die Baugenehmigung für das Gebäude muss nach dem 9. Oktober 2015 erteilt worden sein. Bei Gebäuden, die genehmigungsfrei errichtet wurden, tritt an die Stelle der Baugenehmigung der Baubeginn laut Baubeginnsanzeige. Diese Regelung stellt sicher, dass nur der Erwerb von Wohnungen gefördert wird, die nach Beschluss des Wohnungspakts zusätzlich entstanden sind. Die Erwerbskosten dürfen marktübliche Preise nicht übersteigen. Mit der Fördermöglichkeit des Ersterwerbs soll es insbesondere kleineren Gemeinden im ländlichen Raum, die nicht über die erforderlichen Verwaltungskapazitäten für den Bau eines Wohngebäudes und auch nicht über eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft verfügen, erleichtert werden, das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm zu nutzen, um die benötigten Wohnungen anbieten zu können.

Die Maßnahmen werden mit einem Zuschuss in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten gefördert. Ergänzend bietet die BayernLabo zinsgünstige Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten und Zinsfestschreibungen an. Die aktuellen Zinssätze können bei den Bewilligungsstellen und bei der BayernLabo erfragt (Tel. 089/2171-22004, kommunen@bayernlabo.de) oder unter www.bayernlabo.de abgerufen werden. Die Gemeinden müssen allerdings keine Darlehen der BayernLabo in Anspruch nehmen, sie können die Maßnahmen auch mit eigenen vorhandenen Mitteln oder anderweitig aufgenommenen Krediten finanzieren. Einen Eigenanteil in Höhe von 10 % müssen die Gemeinden selbst leisten, dieser kann auch in einem bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstück bestehen.

Gefördert werden auch vorbereitende Maßnahmen wie Planungen und Gutachten (z.B. Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe). Für diese Maßnahmen kann ein Zuschuss in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten gewährt werden. Personal- und Sachkosten der Gemeinde sind nicht förderfähig.

5. Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen obliegt als Bauherrenaufgabe den Gemeinden, die Bewilligungsstellen beraten hierzu aber gerne. Bei den Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit sollte bedacht werden, dass die Gemeinde mit Hilfe der Förderung nachhaltige Vermögenswerte schafft. Nach Tilgung etwaiger für das Projekt aufgenommenen Darlehen ist sie Eigentümerin eines schuldenfreien Wohngebäudes, mit dem langfristig Mieterträge erwirtschaftet werden können oder das nach Ablauf der Bindungsdauer gegebenenfalls auch verkauft werden könnte.

Bei der Antragstellung sind im Formblatt KommWFP I Angaben zu den Kosten getrennt nach Kostengruppen erforderlich. Die Bewilligungsstellen prüfen diese Ansätze und weisen die Antragsteller darauf hin, wenn die Kostenansätze als zu hoch und somit unwirtschaftlich erscheinen.

Nach Ermittlung der Gesamtkosten (Grundstücks-, Bau- und Nebenkosten) sollten diese in einem weiteren Schritt der Finanzierung gegenübergestellt werden. Gesamtkosten und Finanzierung müssen dieselbe Endsumme aufweisen (= Kostendeckung).

Berechnungsbeispiel:

Kosten		Finanzierung		
Baugrundstück	350 000 Euro	Zuschuss KommWFP	30%	960 000 Euro
Baukosten	2 300 000 Euro	Darlehen KommWFP	60%	1 920 000 Euro
Nebenkosten	550 000 Euro	Eigenleistung	10%	320 000 Euro
Gesamtkosten	3 200 000 Euro	Gesamtfinanzierung		3 200 000 Euro

Befindet sich das Grundstück bereits im Eigentum der Gemeinde, wird dieses in der Finanzierung als Eigenleistung eingebracht. Unter Berücksichtigung der Zahlen aus der obigen Tabelle ergibt sich damit folgendes Bild:

Kosten		Finanzierung		
Baugrundstück	350 000 Euro	Zuschuss KommWFP	30%	960 000 Euro
Baukosten	2 300 000 Euro	Darlehen KommWFP	59%	1 890 000 Euro
Nebenkosten	550 000 Euro	Eigenleistung	11%	350 000 Euro
Gesamtkosten	3 200 000 Euro	Gesamtfinanzierung		3 200 000 Euro

Der staatliche Zuschuss (30 %) wird anhand der Gesamtkosten berechnet. Die Höhe des Darlehens lässt sich nach Abzug von Zuschuss und des Wertes des als Eigenleistung angesetzten Grundstücks von den Gesamtkosten ermitteln.

Um die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens zu ermitteln, gibt es verschiedene Berechnungsmethoden (z.B. Amortisationsrechnung). In der staatlichen Wohnraumförderung werden objektbezogene Berechnungsarten verwendet, d.h. dass nur das Objekt/Gebäude selbst Gegenstand der Berechnung ist und insbesondere steuerliche Aspekte nicht einbezogen werden. Üblicherweise angewandt wird die Aufwands- und Ertragsberechnung. Hierbei handelt es sich um eine vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung, bei der den laufenden jährlichen Aufwendungen (Kapital- und Bewirtschaftungskosten) die zu erwartenden Erträge aus Mieteinnahmen gegenüber gestellt werden. Aus diesem Vergleich ergibt sich, ob das Objekt (Wirtschaftseinheit) sich selbst trägt oder eventuell ein Defizit zu erwarten ist, das anderweitig gedeckt werden müsste.

Im Formblatt KommWFP I werden neben den Projektkosten auch die jährlichen Finanzierungskosten und Erträge erfasst. Nicht im Antrag enthalten sind die Bewirtschaftungskosten. In der staatlichen Mietwohnraumförderung (3. Säule des Wohnungspakts) werden diese pauschal mit 15 Euro je m² Wohnfläche jährlich angesetzt. Dieser Wert kann auch für das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm herangezogen werden.

Mit Erträgen, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten ist eine überschlägige Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme möglich. Dies wird an-

hand des nachfolgenden fiktiven Beispielprojekts erläutert. Das Projekt umfasst 17 Wohneinheiten mit 1 100 m² Wohnfläche und 17 Stellplätzen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 3,2 Mio. Euro. Mieterträge und Bewirtschaftungskosten stellen sich wie folgt dar:

Mieterträge

Monatliche Wohnraummiete je m ²	6,50 Euro
Jährliche Wohnraummiete insgesamt	85 800,00 Euro
Monatliche Miete je Stellplatz	30,00 Euro
Jährliche Stellplatzmiete insgesamt	6 120,00 Euro
Jährliche Mieterträge insgesamt	91 920,00 Euro

Bewirtschaftungskosten

Jährliche Bewirtschaftungskosten je m ²	15,00 Euro
Jährliche Bewirtschaftungskosten insgesamt	16 500,00 Euro

Abzüglich der Bewirtschaftungskosten bleibt ein jährlicher Mietertrag von 75 420 Euro, der für die Zinszahlung und die Tilgung zur Verfügung steht. Nachfolgend sind zwei verschiedene Finanzierungsvarianten mittels Darlehen der BayernLabo überschlägig dargestellt.

Investkredit Kommunal Bayern

Laufzeit 20 Jahre, Zinsbindung 10 Jahre

Jährliche Zinsen (0,15 %)	- 2 835,00 Euro
Jährliche Tilgung (2,00 %)	- 37 800,00 Euro
Jährliche Finanzierungskosten	- 40 635,00 Euro
Jährlicher Mietertrag	+ 75 420,00 Euro
Jährliches Ergebnis	+ 34 785,00 Euro

Volltilgungsdarlehen über 30 Jahre

Laufzeit 30 Jahre, Zinsbindung 30 Jahre, Tilgung innerhalb Laufzeit

Jährliche Zinsen (1,38 %)	- 26 082,00 Euro
Jährliche Tilgung (2,59 %)	- 48 951,00 Euro
Jährliche Finanzierungskosten	- 75 033,00 Euro
Jährlicher Mietertrag	+ 75 420,00 Euro
Jährliches Ergebnis	+ 387,00 Euro

Die jährliche Belastung durch das Darlehen ist ganz wesentlich von der Höhe der Tilgung abhängig. Dabei ist zu bedenken, dass die Tilgung eines Darle-

hens lediglich die Liquidität des Schuldners belastet, aber zu keinen Vermögenswertänderungen führt. Mit der erbrachten Tilgung verringert sich nämlich gleichzeitig auch die Höhe des aufgenommenen Darlehens. Durch die Wahl einer langfristigen Zinsfestschreibung können sich die Gemeinden die derzeit sehr günstigen Kreditbedingungen für einen langen Zeitraum sichern, allerdings zu etwas höheren Zinssätzen.

6. Maßnahmenbeginn

Es können – wie bei staatlichen Förderprogrammen üblich – nur Maßnahmen gefördert werden, die noch nicht begonnen wurden. Als Vorhabenbeginn gelten der Baubeginn (Aushub der Baugrube) oder der Abschluss eines der Bauausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. Soll der Erwerb eines Grundstücks oder Gebäudes gefördert werden, gilt hierfür der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn. Nicht als Vorhabenbeginn gelten die Baugrunduntersuchung und das Herrichten des Grundstücks. Ebenfalls nicht als Vorhabenbeginn gelten Planungs- und Beratungsleistungen, soweit diese als Baunebenkosten einem bestimmten Bauvorhaben zuzuordnen sind. Sind die Planungs- und Beratungsleistungen dagegen der eigentliche Zweck der Zuwendung – dies ist insbesondere der Fall bei vorbereitenden Planungen und Gutachten, die nicht nur ein einzelnes Bauvorhaben, sondern beispielsweise ein ganzes Wohngebiet oder Quartier zum Inhalt haben – ist der Abschluss des entsprechenden Vertrags der Vorhabenbeginn. Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag ausnahmsweise die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn – gegebenenfalls für Teilmaßnahmen – erteilen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

7. Belegung

Ziel des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms ist das Schaffen von bezahlbarem Mietwohnraum für einkommensschwächere Haushalte, die sich am Markt nicht selbst mit entsprechendem Wohnraum versorgen können. Die Wohnungen sollen in angemessenem Umfang anerkannten Flüchtlingen entsprechend dem Bedarf vor Ort zur Verfügung gestellt werden. Dies zu steuern ist Aufgabe der jeweiligen Gemeinde, da diese die örtliche Situation am besten kennt und beurteilen kann. Es gibt von staatlicher Seite deshalb keine Vorgabe, wie hoch der Anteil der Wohnungen sein soll, die an anerkannte Flüchtlin-

ge zu vergeben sind. Die Gemeinden sollten allerdings bei der Belegung darauf achten, dass sozial stabile Bewohnerstrukturen gewahrt sind.

8. Bedarf vor Ort

Eine Förderung setzt voraus, dass am Standort ein erheblicher, nicht nur vorübergehender Bedarf an Mietwohnraum für den unter Nr. 7 genannten Personenkreis besteht. Diese Vorgabe des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms greift eine entsprechende Regelung der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012, staatliche Wohnraumförderung) auf. Mit der Vorgabe soll eine zweckentsprechende Verwendung der staatlichen Fördermittel gewährleistet werden. Ziel der Regelung ist vor allem, dass sich die Gemeinden bei der Vorbereitung der Projekte mit ihrem spezifischen Bedarf vor Ort auseinander setzen.

Als Mieter der Wohnungen kommen nicht nur Empfänger von Transferleistungen oder anerkannte Flüchtlinge in Betracht. Häufig auf günstigen Mietwohnraum angewiesen sind auch Alleinerziehende, Familien mit Kindern, Ältere und Menschen mit Behinderung. Die Ermittlung des Bedarfs ist Aufgabe der Gemeinden. Gegebenenfalls könnten die Sozial- oder Wohnungsämter mit Informationen zum örtlichen Bedarf weiterhelfen. Sollte bezüglich des längerfristigen Bedarfs Unsicherheit bestehen, könnte die Gemeinde gegebenenfalls zunächst einen ersten Bauabschnitt oder ein kleineres Vorhaben umsetzen und innerhalb der vierjährigen Laufzeit des Programms noch einen zweiten Abschnitt oder ein weiteres Projekt realisieren.

9. Miethöhe

Die Miethöhen sind von der Gemeinde sozialverträglich zu gestalten. In der Regel sollten sie sich an der angemessenen Miete nach § 22 Abs. 1 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) orientieren. Auskunft zur Höhe dieser angemessenen Miete in der jeweiligen Gemeinde erteilen die Kreisverwaltungsbehörden. Spätere Mieterhöhungen sind möglich, sollen aber sozialverträglich ausfallen. Staffel- bzw. Indexmietverträge sind ausgeschlossen.

10. Einkommensgrenzen

Die Einkommensgrenzen, die die Mieter der Wohnungen einhalten müssen, sollen sich an den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung orientieren, die Gemeinden haben hier aber einen gewissen Spielraum. Nach Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) betragen die nominalen Einkommenshöchstgrenzen für einen Einpersonenhaushalt 19 000 Euro und für einen Zweipersonenhaushalt 29 000 Euro. Dazu werden noch für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 6 500 Euro zuzüglich für jedes Kind 1 000 Euro addiert. Somit ergibt sich beispielsweise für eine vierköpfige Familie mit zwei Kindern eine nominale Einkommenshöchstgrenze von 44 000 Euro im Jahr. Dabei werden pauschale Abzüge für geleistete Einkommenssteuer, Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie zur Altersvorsorge berücksichtigt. Überschlägig können diese Abzüge mit 30 % angesetzt werden (bei Wohnungsinteressenten im Beamtenverhältnis mit 20 %, da diese keine Beiträge zur Altersvorsorge erbringen müssen). Für den oben genannten Vierpersonenhaushalt bedeutet dies, dass ein solcher Haushalt tatsächlich über ein jährliches Bruttoeinkommen von rund 63 000 Euro verfügen darf, um die Einkommensgrenze einzuhalten. Die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins ist nicht Voraussetzung für die Anmietung einer im Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm geförderten Wohnung; soweit ein Wohnungssuchender aber bereits über einen Wohnberechtigungsschein verfügt, ergibt sich daraus, dass dieser jedenfalls die für die Wohnraumförderung maßgeblichen Einkommensgrenzen einhält.

11. Technische Vorgaben

Im Interesse möglichst großer Gestaltungsmöglichkeiten für die Gemeinden wurde beim Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm bewusst darauf verzichtet, enge Vorgaben für den zu erstellenden Wohnraum zu machen. Mit dem Programm sollen Wohngebäude gefördert werden, die langfristig nutzbar sind und dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Projekte mit deutlich abgesenkten Standards werden nicht angestrebt.

Die angemessene Wohnfläche der zu fördernden Wohnungen soll sich an den Vorgaben der WFB 2012 orientieren. In Nr. 22.2 WFB 2012 werden beispielsweise folgende Höchstwerte für die Wohnflächen definiert:

- Ein-Zimmer-Wohnung 40 m²
- Zwei-Zimmer-Wohnung 55 m²
- Drei-Zimmer-Wohnung 75 m²
- Vier-Zimmer-Wohnung 90 m²

Wohnungen mit mehr Zimmern oder nach DIN 18040 Teil 2 rollstuhlgerecht geplante Wohnungen können entsprechend größer sein.

12. Sonstiges

Die Richtlinien zum Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm lassen die allgemeinen vergabe- oder EU-beihilfenrechtlichen Vorgaben unberührt. Die Gemeinden müssen insoweit die gleichen Regelungen einhalten wie bei entsprechenden, nicht mit Zuwendungen aus dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm unterstützten kommunalen Projekten. Erläuterungen hierzu sind einer gesonderten Handreichung zu diesem Themenkomplex zu entnehmen, die im Internetangebot des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr zur Verfügung steht unter:

<http://www.innenministerium.bayern.de/buw/wohnen/wohnungspakt/wohnraumfoerderung/index.php>.