

4. Kommunales Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) zur Schaffung von Mietwohnraum durch die bayerischen Gemeinden

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Miethöhe	Bemerkungen
1) Schaffen von Mietwohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden , einschließlich solcher, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden.	Zuschuss und Darlehen bei Nrn. 1) bis 3)	Die Förderung der Maßnahmen nach Nrn. 1) bis 3) erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilsfinanzierung durch einen Zuschuss in Höhe von 30 % und ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt in Höhe von bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Kosten. Der Zuschuss kann auch ohne das Darlehen beantragt werden. Der Eigenanteil der Gemeinde, des Landkreises oder des Bezirks beträgt mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Dieser kann insbesondere durch den Wert des im Eigentum der Gemeinde, Landkreis oder Bezirk befindlichen Baugrundstücks erbracht werden. in Höhe von 60 % der zuwendungsfähigen Kosten für Maßnahmen nach Nr. 4).	Darlehensvarianten Variante 1: 10jährige Laufzeit und 10jährige Zinsverbilligung <i>oder</i> Variante 2: 20jährige Laufzeit und 20jährige Zinsverbilligung <i>oder</i> Variante 3: 30jährige Laufzeit und 20jährige oder 30jährige Zinsverbilligung.	Belegungsbindung Die geförderten Wohnungen sind - von der Gemeindegemeinschaft einkommensschwache Haushalte zu vermieten; dabei sollen anerkannte Flüchtlinge angemessen berücksichtigt werden. - vom Landkreis oder Bezirk an deren Bedienstete zu vermieten. Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte dient zur Orientierung die Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Art. 11 Abs. 1 BayWoFG). Mietbindung Die Miethöhe ist so zu bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist (zur Orientierung vgl. § 22 Abs. 1 SGB II; „erstattungs-fähige Aufwendungen“).	Landkreise und Bezirke können ebenfalls gefördert werden, soweit der Wohnraum für deren Bedienstete, die mit der Erledigung landkreis- oder bezirkseigener Aufgaben betraut sind, oder zur Gewinnung solcher Bediensteter bestimmt ist.
2) Modernisierung bestehenden Mietwohnraums.					Die Belegung der geförderten Wohnungen erfolgt durch die Gemeinde, den Landkreis bzw. Bezirk.
3) Der Erwerb von leerstehenden Gebäuden zur Durchführung von Maßnahmen nach den Nrn. 1.) und 2.) oder der Ersterwerb von bisher noch nicht genutzten Wohngebäuden . Stich-tag: 09.10.2015					Die Dauer der Bindungen (Belegungs- und Mietbindung) beträgt bei Maßnahmen nach den Nrn. 1) bis 3) 20 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit der Wohnungen.
4) vorbereitende planerische Maßnahmen ; Insbesondere Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe.	Zuschuss bei Nr. 4)	Mindestförderbeträge: Bei 1) und 3): 100.000 € Bei 2): 25.000 € Bei 4): 10.000 €	Der aktuelle Zinssatz für das Darlehen kann bei der Bewilligungsstelle und bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erfragt werden. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in max. zwei Raten; die zweite Rate ist innerhalb eines Jahres nach Darlehens-zusage abzurufen.		Zuwendungsempfänger sind die Gemeinden und Zweckverbände als Eigentümer des Mietwohnraums. Zur Umsetzung können sie sich insbesondere kommunaler Wohnungsbauunternehmen bedienen. Bewilligungsstellen sind die Regierungen. Bei diesen sind die Anträge einzureichen , ebenso die Auszahlungsanträge . Eine Mehrfachförderung ist ausgeschlossen.

1.1.2 Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Fördergegenstand	Förderart	Förderhöhe	Konditionen	Mieten	Bemerkungen
Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (= mind. drei Wohnungen) durch Neubau, Gebäudeänderung oder Gebäudeerweiterung, Ersterwerb	Darlehen	Grundförderung a) Objektabhängiger Darlehensteil: Je m ² Wohnfläche bis zu 25 % der Kostenobergrenze nach Nr. 12.8 WFB 2022. Bei besonders förderungswürdigen Vorhaben oder Wohnungen bestehen Erhöhungsmöglichkeiten bis zu max. 25 %. Das objektabhängige Darlehen wird als Festbetrag gewährt. b) Belegungsabhängiger Darlehensteil: Die Höhe bemisst sich nach der Belegungsstruktur der Wohnungen.	Zu a) Während der Dauer der 25-jährigen oder 40-jährigen Belegungsbindung wird der Zins auf 0,5 % gesenkt; 2 Jahre tilgungsfrei, danach 1,0 % - max. 4 % Tilgung Zu b) Der Zinssatz beträgt 1,75 %, fest für 25 oder 40 Jahre; 10 Jahre tilgungsfrei, danach 1,0 % Tilgung	Erstvermietungsmiete ist die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Mietwohnraum. Höchstzulässige Miete i.S.d. Art. 15 Abs. 1 BayWoFG ist die im Bewilligungsbescheid festgelegte Erstvermietungsmiete. Mieterhöhungen können frühestens nach Ablauf des fünften Kalenderjahres ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit gemäß den §§ 558 und 559 BGB um bis zu 7,5% erfolgen. Spätere Mieterhöhungen sind innerhalb des Bindungszeitraums nach jeweils drei Kalenderjahren um bis zu 7,5% zulässig.	Die Belegungsstruktur orientiert sich am örtlichen Wohnungsbedarf (Aufteilung der Wohnungen nach den Einkommensstufen, vgl. Übersicht Seite 8). Eine mittelbare Belegung der geförderten Wohnungen ist möglich. Für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Grenzen der Einkommensstufe I nicht überschreitet, gilt die jeweils festgesetzte zumutbare Miete.
ergänzender Zuschuss		In Höhe von bis zu 500 €/m² Wohnfläche ergänzend zur Regelförderung.			
Förderbaustein „Nachhaltigkeitszuschuss“		In Höhe von bis zu 200 €/m² Wohnfläche für besonders nachhaltige Vorhaben.			
Förderbaustein „Energieeffizienz-zuschuss		In Höhe von bis zu 100 €/m² Wohnfläche für zusätzliche Kosten aufgrund erhöhter energetischer Anforderungen .			
				Zumutbare Miete 3,50 € - 7,00 € je m ² Wfl. mtl. Die Bewilligungsstelle legt die jeweils zumutbare Miete eigenverantwortlich fest. Sie orientiert sich dabei am örtlichen Mietenniveau.	Die zumutbare Miete erhöht sich je Einkommensstufe um bis zu 1,50 €/m ² Wfl. mtl.

	Förderbaustein „drauf und dran – nachhaltig erneu- ern und erweitern“	Erhöhung des ergänzenden Zu- schusses auf bis zu 125% für Ge- bäudeerweiterung und auf bis zu 75% für Modernisierung des Be- stands.		
	Zuschuss (zur Miete)	Zusatzförderung Der Mieter der so geförderten Woh- nung erhält einen Zuschuss, der den Unter-schiedsbetrag zwischen der Erstvermietungs-miete und der für ihn nach seinem Einkommen zumutbaren Miete ausgleicht. Voraussetzung: der Abstand zwischen der örtlichen Erstvermietungs-miete und der jeweils zumutbaren Miete beträgt mindes- tens 1,00 €/m² Wfl. mtl.		