

**Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Änderung
der Verwaltungsvorschrift
zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019**

Vom 8.Oktober 2019 - Az.: 5-2711.1-18/19 -

I. Die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019 (VwV-Wohnungsbau BW 2018/2019) vom 26. März 2018 (GABl., S. 283), wird wie folgt geändert:

1. Nach Abschnitt H wird folgender Abschnitt I eingefügt:

„ABSCHNITT I

Förderlinie Wohnungsbau BW – kommunal:

Kommunale Gebietskörperschaften in Baden-Württemberg können, auch in Form von Zweckvereinbarungen und Zweckverbänden, Anträge zur sozialen Mietwohnraumförderung auch nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen stellen. Kommunale Wohnungsbauunternehmen, auch solche mit allein kommunaler Beteiligung, sind hierbei nicht antragsberechtigt. Die kommunalen Gebietskörperschaften können sich zur Umsetzung der Maßnahmen Dritter wie beispielsweise kommunale Wohnungsbauunternehmen bedienen. Zuwendungsempfängerin ist stets die kommunale Gebietskörperschaft, sie ist für die Einhaltung der Förderbestimmungen verantwortlich. Bei einem Verstoß ist die Förderzusage zu widerrufen.

1 Förderfähige Maßnahmen

Förderfähig sind die in Abschnitt B Nummer 1.1 bis 1.5 genannten Maßnahmen.

2 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind ausschließlich kommunale Gebietskörperschaften, auch in kommunaler Zusammenarbeit in den

Formen von Zweckvereinbarungen und Zweckverbänden. Landkreise können nur mit Einverständnis der jeweiligen Belegengemeinden Zuwendungsempfänger sein. Die kommunalen Gebietskörperschaften müssen Eigentümer des geförderten Mietwohnraums sein und verpflichten sich, diesen für mindestens 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit des gesamten geförderten Objekts in ihrem Eigentum zu halten.

3 Zuwendungsvoraussetzungen

3.1 Miet- und Belegungsbindung

Die Mietwohnungen sind für die Dauer von mindestens 30 Jahren zugunsten von wohnberechtigten Haushalten zu binden.

Die Wohnungen sind in den Fällen der Förderung

- nach Abschnitt B Nummer 1.1, 1.2, und 1.5 ab Bezugsfertigkeit,
- nach Abschnitt B Nummer 1.3 ab Förderzusage, jedoch nicht vor Abschluss des schuldrechtlichen Kaufvertrages,
- unter anfänglicher mittelbarer Belegung (vergleiche Abschnitt B Nummer 3.2) für Maßnahmen nach Abschnitt B Nummer 1.1 bis 1.5 spätestens zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der geförderten Mietwohnungen

zu binden.

3.2 Anfängliche mittelbare Belegung

Die anfängliche mittelbare Belegung (§ 22 Absatz 3 LWoFG) für Maßnahmen nach Abschnitt B Nummer 1.1. bis 1.5 ist unter den in Abschnitt B Nummer 3.2 genannten Maßgaben zulässig.

3.3 Begünstigte

Die geförderten Wohnungen dürfen innerhalb des Bindungszeitraums nur nach Maßgabe von Abschnitt B Nummer 3.3 überlassen werden.

3.4 Miethöhe

Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist die Kaltmiete gegenüber der konkreten OVM wahlweise zwischen 20 und 40 Prozent auf volle Prozentsätze bei entsprechender Anpassung des Subventionsbarwertes abzusenken. Für die Berechnung der Anpassung ist von dem auf eine Regelabsenkung der OVM in Höhe von 33 Prozent bezogenen Subventionsbarwert auszugehen. Die der Antragstellung zugrunde gelegte Höhe der OVM als Berechnungsgrundlage wird nicht garantiert.

Die Kaltmiete darf während der Bindungsdauer in der Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen bestehender Mietverhältnisse frühestens nach Ablauf von jeweils zwei Jahren um höchstens 5 Prozent je m² Wohnfläche erhöht werden.

Für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden. Soweit ein Zuschlag wegen Stellung der Kücheneinrichtung vereinbart wird, darf er höchstens 40 Euro monatlich betragen.

Wärme-Contracting-Modelle dürfen nicht zum Nachteil des Mieters wirken. Der Investor hat die Höhe der jährlich zu erwartenden anteiligen Investitionskosten des Wärme-Contractings anzugeben.

3.5 Eigenleistung

Die angemessene Eigenleistung beträgt bei Maßnahmen nach Abschnitt B Nummer 1.1 bis 1.5 vorbehaltlich einer abweichenden Entscheidung der L-

Bank mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens. Die erforderliche Eigenleistung ist vollständig in Form von Eigenkapital zu erbringen. Die Höhe des im Rahmen des Antragsverfahrens angegebenen Eigenkapitals ist für den Zuwendungsempfänger bindend, es ist in dieser Höhe vorrangig einzusetzen.

3.6 Begründung des Bedarfs

Wird von der L-Bank festgestellt, dass es innerhalb des Zeitraums von zwei Jahren vor der Antragstellung bei vergleichbaren Vorhaben zur Rücknahme eines Antrags, zum (Teil-)Verzicht auf Förderung oder zur Unwirksamkeit einer Förderzusage gekommen ist, ist der Bedarf für die Fördermaßnahme auf Verlangen der L-Bank im Einzelnen zu begründen. Die oberste Landesbehörde muss in diesem Fall einer Förderzusage zustimmen.

4 Art und Höhe der Förderung

Die Zuwendungen werden in Form von Darlehen oder Zuschüssen als Anteilsfinanzierung gewährt.

Basisförderung

Die Basisförderung beläuft sich bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33 Prozent gegenüber der konkreten OVM auf einen Subventionsbarwert in Höhe von 45 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten. Sie wird gewährt durch ein Förderdarlehen nach Maßgabe von Buchstabe a mit über die Laufzeit verteilten zeitanteiligen Tilgungsnachlässen, wahlweise durch Gewährung eines Vollzuschusses nach Maßgabe von Buchstabe b.

a) Förderdarlehen

Darlehens- höhe	<p>Bis zu 80 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten.</p> <p>Die berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten unterscheiden zwischen Baukosten und Grundstückskosten und gestalten sich wie folgt:</p> <p><u>Baukosten - Festbetrag in Höhe von 3 000 Euro je m² Wohnfläche</u></p> <p>Unter Zugrundelegung eines Festbetrags in Höhe von 3 000 Euro je m² Wohnfläche für die Baukosten (Kostengruppen 200 bis 800 DIN 276) ergibt sich ein Darlehensbetrag in Höhe von 2 400 Euro je m² Wohnfläche. Im Falle zusätzlicher Abbruchkosten aufgrund eines Ersatzneubaus erhöht sich der Festbetrag um 100 Euro (Pauschale) auf 3 100 Euro je m² Wohnfläche (Darlehensbetrag 2 480 Euro je m² Wohnfläche). Unterschreiten die tatsächlichen Baukosten den Festbetrag, wird der infolge dessen nicht ausgeschöpfte Subventionswert den über die Laufzeit verteilten zeitanteiligen Tilgungsnachlässen zugerechnet.</p> <p>zuzüglich</p> <p><u>Grundstückskosten - Wert des Grundstücks, erhöht um 10 Prozent</u></p> <p>Obergrenze der berücksichtigungsfähigen Kosten für ein Grundstück angemessener Größe ist der jeweilige Grundstückspreis nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertkartei /-datei, soweit eine solche nicht besteht nach den Feststellungen des örtlichen Gutachterausschusses, erhöht um 10 Prozent.</p>
--------------------	---

Sollzinsbin- dung	30 Jahre
Zinssatz	Verbilligung des Sollzinssatzes für die Dauer der Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno
Auszahlung	100 Prozent
tilgungsfreie Zeit	18 Monate
Tilgungssatz	2 Prozent abzüglich über die Laufzeit verteilter zeitanteiliger Tilgungsnachlässe im Gesamtumfang der Differenz zwischen dem abhängig von der gewählten Mietabsenkung gegenüber der konkreten OVM ermittelten Subventionsbarwert und dem für die Verbilligung des Sollzinssatzes des Förderdarlehens auf 0,0 Prozent pro anno erforderlichen Anteils daraus.
Zahlungs- weise der Tilgungsleis- tungen	monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung

Beispiele:

Gesamtkosten:	1.000.000 €
20 % Eigenkapital:	- 200.000 €
Fremdfinanzierungsbedarf:	800.000 €

Subvention 45 % (bei 33 % Regelmietabsenkung unter OVM) 360.000 €.

*Aktueller Multiplikator führt zu 252.000 € als maximal für die Verbilligung eines Darlehens über 800.000 € auf 0,0 % p.a. einsetzbaren Teilbetrages, damit verbleibt ein Restanspruch an Subvention i.H.v. 108.000 €, verteilt auf 30 Jahre Darlehenslaufzeit bedeutet dies 3.600 € p.a. Subventionswert, der als Tilgungsnachlass gegenüber der regulären Tilgung von 2,0 % p.a. eingesetzt wird
Folge: Nur noch 1,55 % Tilgung p.a. fällig*

Entscheidet sich der Investor für eine Regelmietabsenkung von lediglich 20 % gegenüber der konkreten OVM, beläuft sich die Subvention bei der genannten Investition auf $45 \% \times 20 : 33 = 27,27 \%$, also 218.181,82 €. Der aktuelle Multiplikator erlaubt es, diese Subvention in vollem Umfang für die Verbilligung eines Darlehens über 800.000 € einzusetzen, konkret für einen Teilbetrag in Höhe von ..., € auf 0,0 % p.a.. Für einen Tilgungsnachlass verbleibt in diesem Fall kein Restanspruch.

b) Vollzuschuss

Der Subventionsbarwert der Basisförderung kann anstelle des Förderdarlehens und der über die Laufzeit verteilten zeitanteiligen Tilgungsnachlässe nach Buchstabe a in vollem Umfang als Zuschuss gewährt werden. Der Zuschussbetrag errechnet sich aus dem entsprechenden Darlehensbetrag dividiert durch den sich aufgrund des konkreten Subventionsbarwertes ergebenden Faktors.

Der Vollzuschuss wird frühestens nach Baubeginn und anteilig nach Baufortschritt ausgezahlt.

Ergänzungszuschuss zur Basisförderung für Mietabsenkungen ab 34 Prozent für Maßnahmen nach Abschnitt B Nummer 1.1 bis 1.5

Bei einer Mietabsenkung ab 34 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete wird ein Ergänzungszuschuss zur Basisförderung gewährt. Für die Berechnung des Ergänzungszuschusses ist von dem auf einer Regelabsenkung der OVM von um 33 Prozent bezogenen Subventionsbarwert auszugehen. Wird die Miete um 34 bis 40 Prozent abgesenkt, so erhöht sich die Subventionierung der Basisförderung um den entsprechenden prozentualen Anteil. Die Subventionierung wird insoweit in Form eines Zuschusses gewährt.

Zusatzförderung für Maßnahmen nach Nummer 1.1 bis 1.5

Es wird folgende Zusatzförderung gewährt:

ab Erreichen eines KfW-Effizienzhaus-Standards 55	ein Tilgungszuschuss pro Wohneinheit entsprechend den KfW-Angeboten
für die Einführung der Barrierefreiheit gemäß DIN	Erhöhung der Basisförderung um bis zu 80 Prozent der nachweisbaren Mehrkosten und maximal 400 Euro je m ² Wohnfläche
für ein innovatives Bauvorhaben nach Abschnitt A Nummer 12	Erhöhung der Basisförderung um bis zu 25 Prozent zur Deckung der innovationsbedingten, nachweisbaren Mehrkosten
Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung von Quartiersstrukturen	<p>Die Zusatzförderung beläuft sich auf höchstens 40 Prozent der nachgewiesenen angefallenen Kosten und kann bis zur Höhe der Basisförderung erfolgen.</p> <p>Die Tragung der übrigen Kosten ist im Rahmen des Antrags nachzuweisen. Personelle Maßnahmen werden ausschließlich in Form von Zuschüssen gefördert. Sie werden höchstens für einen Zeitraum von drei Jahren ab Bezugsfertigkeit beziehungsweise ab Förderzusage gefördert. Eine Verlängerungsmöglichkeit besteht nicht. Bereits vorhandene Betreuungsstrukturen sind nicht förderfähig.</p>

	Die Auszahlung der zusätzlichen Förderung erfolgt nach Abschluss der Maßnahmen nach Nummer 1.1 bis 1.5.
--	---

5 Klimaschutzgesetz

Baumaßnahmen im staatlich geförderten kommunalen Hochbau sollen den anerkannten Grundsätzen des nachhaltigen Bauens Rechnung tragen (§ 7 Absatz 5 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg).

6 Verfahren

6.1 Förderantrag

Es ist das Antragsformular der L-Bank (Vordruck) zu verwenden.

Der Förderantrag ist vollständig bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle beim Landratsamt oder bei Stadtkreisen beim Bürgermeisteramt einzureichen. Bei Vorlage unvollständiger Förderanträge ist der Antragsteller aufzufordern, die fehlenden Unterlagen innerhalb eines Monats nachzureichen. Kommt der Antragsteller ohne Nennung von Gründen der Aufforderung nicht nach, rechtfertigt dies eine Ablehnung des Förderantrags durch die L-Bank.

Die L-Bank ist berechtigt, für die Prüffähigkeit des Antrags darüber hinausgehende Angaben oder Unterlagen vom Antragsteller anzufordern.

Der Förderantrag wird zunächst von der Wohnraumförderungsstelle geprüft. Nach Abschluss der Prüfung wird der Antrag unverzüglich der L-Bank zur weiteren Bearbeitung zugeleitet.

Über die zugeleiteten Förderanträge ist seitens der L-Bank spätestens bis zum Ende des folgenden Kalenderjahres zu entscheiden. Der Antragsteller ist gegebenenfalls auf die Möglichkeit eines Neuantrags zu verweisen.

6.2 Förderzusage

In den Förderzusagen ist der prozentuale Anteil der Mietabsenkung aufzunehmen.

Bei den Maßnahmen nach Nummer Abschnitt B Nummer 1.1 bis 1.5 ist die Förderzusage auf ein Jahr zu befristen. Sofern ein Jahr nach Bekanntgabe der Förderzusage noch nicht mit dem Vorhaben begonnen wurde, wird der Bescheid unabhängig von den dafür verantwortlichen Ursachen unwirksam. Der L-Bank ist bei Darlehen der entstehende Schaden, mindestens aber der entstandene Aufwand zu ersetzen; dieser Aufwand kann pauschal in Höhe von 2 Prozent des Darlehensbetrages festgesetzt werden. Bei Zuschüssen wird eine Bearbeitungsgebühr zahlungsfällig. Gleiches gilt bei einer Antragsrücknahme und einem (Teil-)Verzicht auf Förderung.

Die L-Bank hat in der Förderzusage bezüglich Neubaumaßnahmen die Durchführung von Qualitätssicherungsmaßnahmen für alle Gebäude zu empfehlen. Die möglichst wind- und luftdichte Bauausführung kann sich der Bauherr durch eine messtechnische Prüfung (Blower-Door-Test) bestätigen lassen.

Die zuständige oberste Landesbehörde erhält von der L-Bank zugleich mit den Zuwendungsempfängern Mehrfertigungen der Förderzusagen zur Kenntnis.

Die Förderzusage kann ganz oder teilweise auch mit Wirkung für die Vergangenheit widerrufen werden, wenn gegen die Miet- und Belegungsbindung verstoßen wurde. Ein entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.“

2. Der bisherige Abschnitt I wird Abschnitt J.
3. Die Inhaltsübersicht ist entsprechend anzupassen.

II. Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 8. Oktober 2019 in Kraft.