

**Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums
zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 (VwV-Wohnungsbau BW 2017)**

Vom 10. März 2017, - Az.: 2-2711.1-17/7 -

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Einführung**
- 2 Wohnraumfördermittel**
- 3 Allgemeine Fördervoraussetzungen**
 - 3.1 Allgemeine Förderbestimmungen
 - 3.1.1 Geltung von Vorschriften
 - 3.1.2 Bezugsgröße
 - 3.1.3 Einkommens- und Belastungsgrenzen
 - 3.2 Kumulierung von Förderungen
 - 3.3 Art der Fördermittel
 - 3.4 Ergänzungsfinanzierung der L-Bank
 - 3.5 Barrierefreiheit
 - 3.6 Sanierungsfahrplan
 - 3.7 Förderung innovativer Bauvorhaben
 - 3.8 Fördervorrang für Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten
 - 3.9 Anpassungen
- 4 Mietwohnraumförderung**
 - 4.1 Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung
 - 4.1.1 Förderfähige Maßnahmen
 - 4.1.2 Miet- und Belegungsbindung
 - 4.1.3 Art und Höhe der Förderung
 - 4.1.4 Miethöhe
 - 4.1.5 Eigenleistung
 - 4.2 Soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung
 - 4.2.1 Förderfähige Maßnahmen
 - 4.2.2 Miet- und Belegungsbindung
 - 4.2.3 Art und Höhe der Förderung
 - 4.2.4 Miethöhe
 - 4.2.5 Eigenleistung
 - 4.3 Ergänzende Bestimmungen zur sozialen Mietwohnraumförderung
 - 4.4 Verfahren bei der sozialen Mietwohnraumförderung
 - 4.5 Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand
 - 4.5.1 Förderfähige Maßnahmen
 - 4.5.2 Art und Höhe der Förderung
 - 4.5.3 Eigenleistung
 - 4.5.4 Ergänzende Bestimmungen zur sozial orientierten Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand
 - 4.5.5 Verfahren bei der sozial orientierten Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand

5 Weitere Förderbereiche

- 5.1 Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum
 - 5.1.1 Zielgruppe der Förderung
 - 5.1.2 Förderfähige Maßnahme
 - 5.1.3 Bindung des genossenschaftlichen Wohnrechts
 - 5.1.4 Art und Höhe der Förderung
 - 5.1.5 Eigenleistung
 - 5.1.6 Verfahren bei der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum
- 5.2 Förderung selbst genutzten Wohneigentums
 - 5.2.1 Zielgruppen der Förderung
 - 5.2.2 Förderfähige Maßnahmen
 - 5.2.3 Bindung zur Selbstnutzung
 - 5.2.4 Art und Höhe der Förderung
 - 5.2.5 Eigenleistung
 - 5.2.6 Ergänzende Bestimmungen zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums
 - 5.2.7 Verfahren bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums
 - 5.2.8 Hilfen in unverschuldeten Notlagen
- 5.3 Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften
 - 5.3.1 Förderfähige Maßnahmen
 - 5.3.2 Art und Höhe der Förderung
 - 5.3.3 Ergänzende Bestimmungen zur Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften
 - 5.3.4 Verfahren bei der Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften
- 5.4 Bürgschaft gegenüber der L-Bank

6 Schlussvorschriften

- Anlage 1 Nummer 3 NBest-WoRaum
- Anlage 2 Einkommensgrenzen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017
- Anlage 3 Belastungstabelle des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017
- Anlage 4 Art der Fördermittel

1 Einführung

Land, Gemeinden und Landkreise wirken bei der Wohnraumförderung zusammen, § 9 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) vom 11. Dezember 2007 (GBl. S. 581).

Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt vielerorts das Angebot. Die Erhöhung insbesondere des Angebots an preisgünstigem Wohnraum ist angesichts dessen ein zentrales politisches Anliegen des Landes.

Seine Realisierung setzt für Wohnbebauung verfügbare Flächen voraus. Auch wenn die Aufmerksamkeit hierbei weiterhin Potentialen der Innenentwicklung gelten muss, führt an der Inanspruchnahme bislang baulich nicht genutzter Areale kein Weg vorbei, um im erforderlichen Umfang Wohnraum zu schaffen.

Zugleich bedarf es passgenauer Förderangebote, um in neu entstehenden Wohngebäuden wie im Wohnungsbestand jenen Wohnungssuchenden eine Perspektive zu eröffnen, die aufgrund niedrigerer Einkommen durch das heute auf dem Wohnungsmarkt erreichte Preisniveau überfordert sind. Dies können gleichermaßen Interessenten für Mietwohnraum wie für selbst genutztes Wohneigentum sein.

Hierbei schafft das Programm „Wohnungsbau BW 2017“ ein einheitliches landesweites Angebot der Mietwohnraumförderung für alle wohnberechtigten Haushalte einschließlich der von Geflüchteten mit Bleibeperspektive. Die Förderangebote bieten jedoch über den Neubau sozial gebunden Mietwohnraums hinaus ein breites Spektrum wirksamer Anreize auch im Hinblick auf Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Mietwohnraums, die Modernisierung von Mietwohnraum, die Begründung von Bindungen an bezugsfertigen Mietwohnungen, den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum, den Neubau bzw. Erwerb neuen selbst genutzten Wohnraums oder den Erwerb gebrauchten selbst genutzten Wohnraums einschließlich erwerbsnaher Modernisierungsmaßnahmen. Unverändert einen festen Platz im Förderangebot hat überdies die Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften.

2 Wohnraumfördermittel

Die zuständige oberste Landesbehörde weist die Fördermittel für die Wohnraumförderung der Landeskreditbank Baden-Württemberg – Förderbank (L-Bank) als Bewilligungsstelle mit gesondertem Erlass zu.

3 Allgemeine Fördervoraussetzungen

3.1 Allgemeine Förderbestimmungen

3.1.1 Geltung von Vorschriften

Es gilt das LWoFG. Zu beachten sind insbesondere die Fördervoraussetzungen und die Förderausschlüsse nach §§ 10 und 11 LWoFG.

Die Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) mit Stand 30. Juli 2010 sind anzuwenden. Diese sind im Internet abrufbar unter <http://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/wohnungsbau/wohnraumfoerderung/>.

Die L-Bank bewilligt die Zuwendung im Rahmen der verfügbaren Mittel nach Maßgabe des Staatshaushaltsgesetzes, der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) und der Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) für Baden-Württemberg, des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes sowie dieser Verwaltungsvorschrift.

Der Antragsteller kann mit der Maßnahme nach Eingang des vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Antrags bei der gemäß den Nummern 4.4 Buchstabe a, 4.5.5 Buchstabe a, 5.1.6 Buchstabe a, 5.2.7 Buchstabe a oder 5.3.4 Buchstabe a zuständigen Stelle auf eigenes Risiko beginnen; maßgeblich ist das Datum des Posteingangsstempels (Nummer 15 VV zu § 44 LHO).

Bei einem zulässigen vorzeitigen Vorhabensbeginn gelten die Vergabevorschriften (Nummer 11.3.3 DH-LWoFG; hiervon abweichend geltende Nummer 3 NBest-WoRaum siehe Anlage 1) ab Zulassung.

Ein gemäß Nummer 5 der Verwaltungsvorschrift des Finanz- und Wirtschaftsministeriums zum Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ nach Antragstellung zulässiger Beginn mit der Maßnahme gilt gemäß Nummer 15 VV zu § 44 LHO als förderunschädlich im Falle einer Antragstellung nach dem vorliegenden Programm, wenn die Ablehnung des Antrages im Rahmen des Landesförderprogramms „Wohnraum für Flüchtlinge“ allein aufgrund Erschöpfung des dafür zur Verfügung stehenden Bewilligungsvolumens ausgesprochen wird. Dies gilt auch, wenn der neue Antrag nach diesem Programm von dem Dritten (Letztempfänger), an den die Förderung nach dem Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ weitergegeben werden sollte, gestellt wird. In einem solchen Fall der Weitergabe hat die Antragstellung durch den verantwortlichen Dritten (zum Beispiel ein Unternehmen) zu erfolgen. Die sonstigen Voraussetzungen des vorliegenden Programms sind uneingeschränkt einzuhalten.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, soweit er nicht durch die Förderzusage der L-Bank begründet wird. Die Förderdarlehen und -zuschüsse werden jeweils kaufmännisch auf volle 100-Eurobeträge auf- oder abgerundet.

Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift oder den Durchführungshinweisen sind nur im Einzelfall mit Zustimmung der zuständigen obersten Landesbehörde zulässig.

Im Übrigen gelten die in den Förderzusagen getroffenen besonderen Bestimmungen.

3.1.2 Bezugsgröße

Bezugsgröße im Sinne von § 10 Absatz 3 Satz 1 LWoFG ist ein Betrag in Höhe von 56 000 Euro als gerundeter durchschnittlicher Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer im Jahr 2015. Für die Feststellung der Einhaltung von Einkommens-

grenzen zu einem Zeitpunkt, in dem ein späteres Förderprogramm einen anderen Betrag als Bezugsgröße benennt, ist dieser andere Betrag maßgeblich. Hat die zuständige oberste Landesbehörde keine Bezugsgröße beziffert, gilt der im Sinne des § 10 Absatz 3 Satz 1 LWoFG gerundete zuletzt durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg ermittelte durchschnittliche Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer als Bezugsgröße. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Antragstellung.

3.1.3 Einkommens- und Belastungsgrenzen

Tabelle zu den Einkommensgrenzen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 siehe Anlage 2.

- a) Einkommensgrenze in der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung ist für einen Haushalt mit bis zu zwei haushaltsangehörigen Personen die Bezugsgröße nach Nummer 3.1.2 abzüglich 15 Prozent. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 9 000 Euro.
- b) Einkommensgrenze in der sozialen Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung ist für einen Einpersonenhaushalt die Bezugsgröße nach Nummer 3.1.2 abzüglich 30 Prozent und abzüglich 6 500 Euro. Einkommensgrenze für einen Haushalt mit zwei haushaltsangehörigen Personen ist die Bezugsgröße nach Nummer 3.1.2 abzüglich 30 Prozent. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 6 500 Euro.
- c) Einkommensgrenze bei der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum ist für einen Haushalt mit bis zu zwei haushaltsangehörigen Personen die Bezugsgröße nach Nummer 3.1.2 abzüglich 15 Prozent. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 9 000 Euro.
- d) Einkommensgrenze bei der Förderung selbst genutzten Wohnraums ist für einen Haushalt mit bis zu zwei haushaltsangehörigen Personen die Bezugsgröße nach Nummer 3.1.2. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 9 500 Euro.
- e) Einkommensgrenze für Hilfen in unverschuldeten Notlagen nach Nummer 5.2.8 ist für einen Haushalt mit bis zu zwei haushaltsangehörigen Personen die Bezugsgröße nach Nummer 3.1.2 abzüglich 15 Prozent. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 9 500 Euro.
- f) Einkommensgrenze bei nachträglicher Vermietung von gefördertem selbst genutztem Wohnraum nach § 18 LWoFG ist für einen Haushalt mit bis zu zwei haushaltsangehörigen Personen die Bezugsgröße nach Nummer 3.1.2 abzüglich 15 Prozent. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 9 000 Euro.
- g) Erhöhte Einkommensgrenze für schwerbehinderte Menschen: Die in den Buchstaben a bis f genannten Abschlagssätze gegenüber der Bezugsgröße

nach Nummer 3.1.2 verringern sich für Haushalte mit zwei oder mehr haushaltsangehörigen Personen für jede schwerbehinderte Person im Sinne des § 4 Absatz 21 LWoFG um jeweils 5 Prozent; dies kann auch zu Zuschlägen führen.

Belastungsgrenzen: Der Bonitätsprüfung nach § 10 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 LWoFG durch die L-Bank ist die in der Anlage 3 abgedruckte Belastungstabelle des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 zu Grunde zu legen.

3.2 Kumulierung von Förderungen

Eine Kombination von Zuwendungen bei einer Fördermaßnahme ist nur zulässig, soweit dies ausdrücklich bestimmt ist. Generell ist sie zulässig mit Programmen der Gemeinden und der Landkreise.

Da sich die L-Bank bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) refinanziert und die Förderwerte der KfW-Programme in die Angebote des Förderprogramms Wohnungsbau BW einfließen, ist die Kombination mit zielverwandten KfW-Förderungen nicht zulässig, sofern die Zuwendung nach dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 ganz oder teilweise in Form eines zinsverbilligten Darlehens erfolgt.

Nicht zuwendungsfähig sind Einzelmaßnahmen, für die Finanzhilfen im Rahmen der Städtebauförderung des Landes gewährt werden (§ 7 Absatz 1 Satz 4 LWoFG).

Eine Doppelförderung derselben Maßnahme ist ausgeschlossen.

Auch zulässige Kumulierungen unterliegen dem Verbot einer Überkompensation (Nummer 4).

3.3 Art der Fördermittel

Die Arten der Fördermittel und ihre Konditionen ergeben sich aus der Anlage 4.

3.4 Ergänzungsfinanzierung der L-Bank

Antragsteller können von der L-Bank ein ergänzendes Darlehen zur Restfinanzierung und/oder Nachfinanzierung des geförderten Objektes erhalten.

Bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums (Nummer 5.2) gilt dies nur, wenn die Hausbank dem Antragsteller kein Darlehen zur Finanzierung des Wohneigentums gewährt; der Antragsteller hat eine entsprechende Erklärung der Hausbank vorzulegen. Die Ergänzungsfinanzierung wird in der Regel nachrangig zu den zinsverbilligten Darlehen abgesichert.

3.5 Barrierefreiheit

Voraussetzung für die Förderung der Barrierefreiheit ist die vollständige Umsetzung der maßgeblichen DIN:

- Für die Förderung nach Nummer 4.1.1 Buchstaben a und b, Nummer 4.2.1 Buchstaben a und b sowie Nummer 5.2.2 Buchstabe a die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 18040-2,

- für die Förderung nach Nummer 4.1.1 Buchstabe c sowie Nummer 4.2.1 Buchstabe c die jeweils geltende DIN.

Die vollständige Umsetzung der DIN umfasst die Wohnung selbst, die Zugänglichkeit zur Wohnung und zum Wohngebäude sowie die allgemein zugänglichen Flächen.

In den Fällen einer zusätzlichen Förderung nach den Nummern 4.1.1 Buchstaben a bis c sowie 4.2.1 Buchstaben a bis c ist abweichend von Teil 3 Nummer 1.2 DH-LWoFG eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen bei zumindest barrierefrei nutzbarem Wohnraum (bei gleich bleibender Raumzahl) um bis zu 15 m² zulässig und förderfähig.

3.6 Sanierungsfahrplan

Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses nach den Nummern 4.5.2, 5.2.4 Buchstabe c sowie 5.3.2 Buchstabe a ist die Vorlage

- eines gebäudeindividuellen energetischen Sanierungsfahrplans im Sinne der Sanierungsfahrplan-Verordnung der Landesregierung oder
- eines Energieberatungsberichts im Sinne der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden vor Ort (Vor-Ort-Beratung) in der jeweiligen Fassung seit 10. September 2009.

3.7 Förderung innovativer Bauvorhaben

Mehrkosten aufgrund energetischer Innovationen nachhaltiger Vorhaben der Nummern 4.1.1 Buchstaben a und b sowie 5.2.2 Buchstabe a können mit einer bis zu 25 Prozent erhöhten Basissubvention gefördert werden. Dafür steht ein Bewilligungsvolumen von insgesamt 5 Millionen Euro zur Verfügung.

Als innovative Vorhaben kommen insbesondere Vorhaben mit lokaler oder quartiersbezogener CO₂-neutraler Wärmeenergieversorgung in Betracht, aber auch Vorhaben, bei denen über Nachhaltigkeitskriterien (zum Beispiel NBBW-, DGNB-System), insbesondere Analysen zur Ökobilanzierung und zu den Kosten im Lebenszyklus, die Bauweisen bewertet und ausgewählt werden.

Zuständig für die Feststellung der Innovation eines Vorhabens ist die L-Bank. Die L-Bank kann Ausnahmen von allgemein geltenden Flächenobergrenzen zulassen, soweit diese zur Verwirklichung der verfolgten Projektkonzeption erforderlich sind.

Eine zusätzliche Förderung als innovatives Bauvorhaben nach dieser Nummer ist ausgeschlossen, wenn eine Förderung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle möglich ist.

3.8 Fördervorrang für Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten

Soweit zuwendungsfähig, genießen Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten (mit Ausnahme der nichtinvestiven Vorhaben nach den Nummern 4.1.1 Buchstabe c, 4.2.1 Buchstabe c sowie 5.2.2 Buchstabe c ohne weitere Modernisierungsmaßnahme) bei zeitgleicher Antragstellung einen Fördervorrang. Maßgeblich ist das Da-

tum des Poststempels. Sofern dieses nicht lesbar ist, der Antrag persönlich abgegeben oder anderweitig übermittelt wird, ist das Datum des Eingangstempels der jeweils zuständigen Stelle entscheidend.

3.9 Anpassungen

Von der zuständigen obersten Landesbehörde können im Erlasswege gegenüber der L-Bank

- bei Änderungen oder Wegfall von Förderangeboten der KfW während der Geltung des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 (ohne neue, diesen in Voraussetzungen und Wirkungen im Wesentlichen entsprechenden Förderangebote) notwendige Änderungen der Förderangebote erfolgen. Diese Änderungen können rückwirkend auf den Zeitpunkt der Änderung oder des Wegfalls der betreffenden Förderangebote der KfW in Kraft gesetzt werden,
- für den Fall einer Veränderung des Marktzinsniveaus um mehr als 0,25 Prozent in der Refinanzierung Förderangebote mit dem Ziel einer Beibehaltung der Subventionsintensität angepasst werden. Es gilt grundsätzlich der verbilligte Zinssatz zum Zeitpunkt des Antragseingangs bei der Wohnraumförderungsstelle; gilt am Tag der Förderzusage durch die L-Bank für Neuanträge ein günstigerer verbilligter Zinssatz als zum Zeitpunkt des Antragseingangs bei der Wohnraumförderungsstelle, so wird dieser günstigere verbilligte Zinssatz der Förderzusage zu Grunde gelegt (Meistbegünstigung),
- die Darlehenshöchstbeträge und die daraus abgeleiteten Zuschussbeträge in der Förderung selbst genutzten Wohneigentums (Nummer 5.2) abgesenkt werden, um einer vorzeitigen Einstellung dieses Förderangebotes entgegen zu wirken.

4 Mietwohnraumförderung

Der Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) formuliert ein grundsätzliches Verbot staatlicher oder aus staatlichen Mitteln gewährter Beihilfen, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, soweit diese den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigen (Artikel 107 AEUV). Die Europäische Kommission ist deshalb von jeder beabsichtigten Einführung oder Umgestaltung von Beihilfen so rechtzeitig zu unterrichten, dass sie sich dazu äußern kann. Der Mitgliedstaat beziehungsweise das Bundesland darf die beabsichtigte Maßnahme nicht durchführen, bevor die Kommission einen abschließenden Beschluss erlassen hat (Artikel 108 AEUV).

Förderleistungen im Rahmen der Mietwohnraumförderung des Landes können als staatliche Ausgleichsleistung grundsätzlich Beihilfen sein. Gleichzeitig bezieht sich die Mietwohnraumförderung auf Dienstleistungen, die dem Allgemeininteresse dienen, für die deshalb ein besonderer Bedarf besteht und somit Sonderregelungen gelten: Nach der Entscheidung der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 (2012/21/EU), auch DAWI-Beschluss 2012 oder DAWI-Entscheidung (veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union Ausgabe L vom 11. Januar 2012, S. 3 ff. (<http://eur-lex.europa.eu>)) sind solche staatliche Beihilfen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse unter gewissen Voraussetzungen von der Anmeldepflicht befreit.

Dies gilt unter anderem nur dann, wenn die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der mit der Förderzusage übertragenen gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung verursachten (Netto-)Kosten abzudecken (Artikel 5 DAWI-Beschluss 2012). Die Europäische Kommission statuiert damit das Verbot einer Überkompensation beim Förderempfänger. Zu diesem Zweck sind die mit der Dienstleistung verbundenen Kosten und Einnahmen des Antragstellers festzustellen und das zu fördernde Objekt insgesamt einer wirtschaftlichen Betrachtung zu unterziehen.

Um die Voraussetzungen des DAWI-Beschlusses 2012 zu erfüllen, ist die Förderung im Antragsverfahren durch die L-Bank auf der Grundlage einer streng (förder-)objektbezogenen Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln. Hierfür wurden elektronisch zu verwendende Kalkulationsschemata entwickelt. Diese Schemata sehen für jeden Fördertatbestand der Mietwohnraumförderung (Nummer 4.1 „Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung“, Nummer 4.2 „Soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung“, Nummer 4.5 „Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand“) jeweils ein Eingabeblatt sowie ein damit verknüpftes Berechnungsblatt vor. Beide werden durch die L-Bank im Rahmen ihres Internetauftritts für Interessenten nutzbar zur Verfügung gestellt.

In dem Eingabeblatt sind objektbezogene Angaben unter Einbeziehung der mit der Umsetzung entstehenden Kosten und Einnahmen zu erfassen. Mit dem Berechnungsblatt wird anhand der Angaben unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns die mit dem geförderten Objekt verbundene Kapitalrendite ermittelt.

Die Arbeitsebene der Kommissionsdienststellen hat klargestellt, dass für die Zwecke des DAWI-Beschlusses 2012 entweder eine Eigenkapitalrendite von maximal 4 Prozent oder eine Kapitalrendite, die den relevanten Swap-Satz zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten nicht übersteigt – Meistbegünstigung –, angemessen ist (Artikel 5 DAWI-Beschluss 2012). Im zweiten Fall wird als Vergleichszinssatz ein mehrjähriger Swap-Satz verwendet. Mögliche Zeitpunkte für die Festsetzung des Vergleichszinssatzes sind nach Wahl des Antragstellers der Antragsingang und die Förderzusage. Der aktuelle Vergleichszinssatz ist über einen Link im Rahmen des Internetauftritts der L-Bank abrufbar.

Wird diese Grenze überschritten, ist hingegen zwingend von einer Überkompensation auszugehen, so dass die Förderung nicht oder nicht in der vorgesehenen Höhe beziehungsweise Art und Weise gewährt werden kann. Mit Hilfe des Berechnungsblatts ist die Einhaltung der zulässigen Kapitalrendite für die Dauer des gesamten Betrauungszeitraums zu ermitteln.

Um eine Überkompensation auf Seiten des Förderempfängers dauerhaft mit Sicherheit auszuschließen, bedarf es – ergänzend zu der Prognose zum Zeitpunkt der Förderzusage der L-Bank – regelmäßiger Kontrollen (Artikel 6 DAWI-Beschluss). Zu diesem Zweck führt die L-Bank mit Beginn des Betrauungszeitraums im Zweijahresrhythmus sowie zum Ende des Betrauungszeitraums Überprüfungen durch. Hierbei hat sie sich gleichfalls des jeweiligen Kalkulationsschemas zu bedienen. Das Eingabeblatt ist mit aktualisierten Angaben zu versehen. Die Feststellung einer Überkompensation nach den Kriterien des Berechnungsblatts kann zu einer

Rückforderung von Teilen der Ausgleichsleistung oder zu einer Zinsanpassung führen.

Der Förderempfänger ist mit der Erfüllung der Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse zu betrauen (Artikel 4 DAWI-Beschluss 2012). Dies erfolgt durch die Förderzusage, die damit auch den Charakter eines Betrauungsaktes erhält. Der Betrauungszeitraum entspricht der Dauer der Bindungen (Nummer 4.2.2); bei der Förderung nach Nummer 4.5 „Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand“ ergibt sich der Betrauungszeitraum aus der Dauer der Zinsverbilligung.

Diese Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse besteht im Bau oder Erwerb neuen gebundenen Mietwohnraums, in Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung gebundenen Mietwohnraums sowie in der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum und dessen Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zu einer reduzierten Sozialmiete, oder in der Modernisierung von Mietwohnraum und dessen mietweiser Überlassung.

Näheres ist in der Anlage zum Betrauungsakt geregelt, die Gegenstand der Antragsunterlagen und der Förderzusage ist.

Die Verwendung der Kalkulationsschemata ist verpflichtend, sobald der Antragsteller bis zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage bereits über drei Mietwohnungen verfügt. Bei einem Antragsteller zur Förderung der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen oder zur Modernisierungsförderung von Mietwohnraum, der nur über bis zu zwei Mietwohnungen verfügt, kommen die Kalkulationsschemata nicht zur Anwendung, da keine Unternehmenseigenschaft im Sinne des Beihilferechts vorliegt. Entsprechendes gilt, wenn die Förderung für den Bau oder Erwerb neuer Mietwohnungen oder für Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung gebundenen Mietwohnraums in geringer Anzahl beantragt wird. Diese Anzahl ist bei der Feststellung des Mietwohnungsbestandes zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage zu berücksichtigen.

Bei anfänglicher mittelbarer Belegung (§ 22 Absatz 3 LWoFG) sind die Kalkulationsschemata bei diesen Mietwohnungen insoweit nicht anzuwenden, als Ersatzwohnungen tatsächlich gebunden werden. Soweit es bei beantragter anfänglicher mittelbarer Belegung nicht zur Bindung von Ersatzwohnungen kommt, sind die Kalkulationsschemata zur regelmäßigen Kontrolle anzuwenden, es sei denn, bei betriebswirtschaftlicher Betrachtung durch die L-Bank ergibt sich, dass keine beihilferechtliche Relevanz gegeben ist.

4.1 Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

4.1.1 Förderfähige Maßnahmen

a) Neubau (auch Ersatzneubau) und Erwerb neuen Mietwohnraums

Gefördert werden der Bau neuen Mietwohnraums (§ 4 Absatz 9 Satz 1 Halbsatz 1 LWoFG) beziehungsweise der Ersatzneubau. Ein Ersatzneubau liegt vor, wenn die Neuherstellung des Gebäudes anstelle eines in zeitlichem Zusammenhang damit beseitigten Gebäudes steht, unabhängig von dessen Größe.

Dem Neubau gleichgestellt ist der Erwerb neuen Wohnraums innerhalb von vier Jahren nach dessen Bezugsfertigkeit (§ 4 Absatz 11 und 12 LWoFG, Teil 2 Nummer 3.7 DH-LWoFG zu § 4 Absatz 11 LWoFG).

Gefördert wird auch Mietwohnraum, der für Zwecke des ambulant betreuten Wohnens erstellt wird. Ambulant betreutes Wohnen ist Wohnen außerhalb heimartiger Einrichtungen. Seitens der Wohnraumförderung werden hinsichtlich der Betreuung keine bestimmten Anforderungen gestellt.

Zusätzlich gefördert werden

- die energetische Optimierung ab Erreichung des KfW-Effizienzhaus-Standards 70,
- die Herstellung von Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN und
- ein innovatives Bauvorhaben nach der Nummer 3.7.

b) Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum

Gefördert werden Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen – zusätzlichen – Mietwohnraums unter wesentlichem Bauaufwand (§ 4 Absatz 9 Sätze 2 und 3 LWoFG), insbesondere

- der Ausbau eines Dachgeschosses,
- das Aufstocken eines Gebäudes,
- der Anbau an ein Gebäude,
- die Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, oder
- die Erneuerung leer stehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind.

Mit umfasst ist der etwaige Erwerb des umzubauenden Gebäudes (einschließlich anfallender Grundstückskosten).

Zusätzlich gefördert werden

- die energetische Optimierung ab Erreichung des KfW-Effizienzhaus-Standards 70,
- die Herstellung von Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN und
- ein innovatives Bauvorhaben nach der Nummer 3.7.

c) Begründung von Miet- und von Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum – Belegungsrechte

Gefördert wird der Verfügungsberechtigte, der freien Mietwohnraum Belegungsrechten (Miet- und Belegungsbindungen) unterwirft.

Förderzweck kann auch die Fortführung eines für die Dauer von mindestens zehn Jahren bestehenden Belegungsrechts sein, wenn die neu begründeten Miet- und Belegungsbindungen an bestehende Bindungen anschließen. Eine solche Anknüpfung ist abweichend von Nummer 11.2.1 DH-LWoFG zu § 13 Absatz 2 Satz 1 und 2 LWoFG zulässig, wenn sie innerhalb eines Jahres nach Antragstellung erfolgt; bestehende Bindungen müssen dann beendet sein. Bei bestehenden Mietverhältnissen gilt der Wohnraum als freier Mietwohnraum,

wenn der wohnberechtigte Mieter auch zum Zeitpunkt der Antragstellung einen Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG erhalten könnte. Mit der Bindung ist ein Wohnberechtigungsschein zu erteilen (§ 15 LWoFG).

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass keine sonstige Förderung nach einem Sonderprogramm der Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen wird. Bei der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen erfolgt eine Förderung auch dann, wenn die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Belegungsrecht im Einzelfall Mietzuschüsse gewährt.

Ausgenommen von einer Förderung ist Wohnraum, der den Kommunen, öffentlichen Unternehmen oder Trägern der Wohlfahrtspflege ohnehin bereits bisher für solche Haushalte zur Verfügung steht, solange an ihm ein Belegungsrecht besteht oder beantragt ist oder die genannten Stellen sonst bestimmenden Einfluss auf die Belegung ausüben können (auch auf Grund einer kommunalen Förderung).

Bestehender Wohnraum muss gut erhalten sein. Um dieser Anforderung zu genügen, muss der Wohnraum derzeitigen Wohnbedürfnissen entsprechen und seine Nutzung darf nicht – zum Beispiel durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen oder Schäden – eingeschränkt sein.

Zusätzlich gefördert werden

- die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an einem Wohngebäude ab Erreichung des KfW-Effizienzhaus-Standards 70 und
- die vorhandene Barrierefreiheit nach der jeweils geltenden DIN.

4.1.2 Miet- und Belegungsbindung

Die Mietwohnungen sind wahlweise für die Dauer von zehn, 15, 25 oder 30 Jahren zugunsten von wohnberechtigten Haushalten zu binden. Die Mietwohnungen sind in den Fällen der Förderung

- des Baus neuen Mietwohnraums sowie von Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum ab Bezugsfertigkeit,
- der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen ab Förderzusage beziehungsweise bei Anknüpfung an ein bestehendes Belegungsrecht ab dem in der Förderzusage festgesetzten Zeitpunkt,
- des Erwerbs bereits vorhandenen neuen, bezugsfertigen Wohnraums ab Förderzusage, jedoch nicht vor Abschluss des schuldrechtlichen Erwerbsvertrages zu binden.

Bei anfänglicher mittelbarer Belegung werden die gleichwertigen Ersatzwohnungen spätestens zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der geförderten Mietwohnungen gebunden.

Die Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums nur Haushalten im Sinne von Satz 1 überlassen werden, die durch eine Bescheinigung nach § 15 LWoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze nach Nummer 3.1.3 Buchstabe a, gegebenenfalls in Verbindung mit Nummer 3.1.3 Buchstabe g, und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

Wohnungen, die im Rahmen des ambulant betreuten Wohnens gefördert werden, sind entsprechend zu binden und dürfen nur an Seniorinnen und Senioren im Sinne von § 4 Absatz 19 LWoFG oder an schwerbehinderte Menschen im Sinne von § 4 Absatz 21 LWoFG vermietet werden.

Uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen nach der als Technische Baubestimmung eingeführten beziehungsweise nach der jeweils geltenden DIN sind für Rollstuhlnutzer zu binden.

4.1.3 Art und Höhe der Förderung

- a) beim Bau und Erwerb neuen Mietwohnraums sowie bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum

Die Basisförderung als Bau-, Belegungs- und Mietsubvention erfolgt

- durch ein auf 0,0 Prozent pro anno im Zins vergünstigtes Darlehen mit – entsprechend der gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung – zehn, 15, 25 oder 30 Jahren Zinsverbilligung bis zu 80 Prozent der bis zu 3 000 Euro je m² Wohnfläche berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (der Darlehenshöchstbetrag beträgt somit 2 400 Euro je m² Wohnfläche); die berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten je m² Wohnfläche erhöhen sich beim Ersatzneubau im Falle zusätzlicher Abbruchkosten um bis zu 100 Euro (MW 10-, MW 15-, MW 25- oder MW 30-Darlehen, Anlage 4), wahlweise
- durch einen Zuschuss in Höhe von 25, 50 oder 100 Prozent des abgezinsten, konkreten Subventionsbarwertes des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrages. Der Teilzuschuss kann nur zusammen mit dem übrigen Förderdarlehen in Anspruch genommen werden.

Bei einem Teilzuschuss (unabhängig von der Höhe) sowie bei einem Vollzuschuss bis zu 50 000 Euro erfolgt die Auszahlung des Zuschusses frühestens nach Baubeginn und anteilig nach Baufortschritt.

Bei einem Vollzuschuss über 50 000 Euro ist eine grundpfandrechtliche Sicherheit der Rückzahlung im Falle einer Rückforderung für die L-Bank zu bestellen. Dieser Sicherheit dürfen nur Grundpfandrechte vorgehen, die der Finanzierung des geförderten Objektes dienen. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt frühestens nach Baubeginn, nach entsprechender Bestellung der geforderten grundpfandrechtlichen Sicherheit und anteilig nach Baufortschritt; hierauf ist in der Förderzusage ausdrücklich hinzuweisen.

Bei einer wahlweise von der Regelabsenkung von 33 Prozent abweichenden Festsetzung der anfänglichen Höhe der Kaltmiete je m² Wohnfläche (Nummer 4.1.4) in der Förderzusage ist die Basisförderung im Umfang der damit nicht zum Tragen kommenden Mietabsenkung zu verringern. Die Zusatzförderung bleibt von der Kürzung unberührt.

Als Zusatzförderung

- wird abhängig von einer Refinanzierung durch die KfW für einen KfW-Effizienzhaus-Standard 70 ein Tilgungszuschuss bis zu 2 500 Euro pro Wohneinheit, ab einem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 ein Tilgungszuschuss pro

Wohneinheit entsprechend den KfW-Angeboten „Energieeffizient Bauen“ oder „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“ gewährt,

- werden für die Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN bis zu 80 Prozent der nachweisbaren Mehrkosten sowie maximal 400 Euro je m² Wohnfläche erhöhend in der Basisförderung berücksichtigt,
- wird bei einem innovativen Vorhaben die Basisförderung zur Deckung innovationsbedingter, nachweisbarer Mehrkosten bis zu 25 Prozent erhöht.

Die konkrete Höhe der Förderung berechnet die L-Bank anhand des Kalkulationsschemas (siehe Nummer 4). Sie kann unter der beantragten Förderdarlehenshöhe liegen.

b) bei Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum

Die Basisförderung als Belegungs- und Mietsubvention zugunsten des Verfügungsberechtigten beträgt

- bei zehn Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 335 Euro je m² Wohnfläche,
- bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 457 Euro je m² Wohnfläche,
- bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 640 Euro je m² Wohnfläche,
- bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 711 Euro je m² Wohnfläche.

Bei einer wahlweise von der Regelabsenkung von 33 Prozent abweichenden Festsetzung der anfänglichen Höhe der Kaltmiete je m² Wohnfläche (Nummer 4.1.4) in der Förderzusage ist die Basisförderung entsprechend zu verringern. Die Zusatzförderung bleibt von der Kürzung unberührt.

Die Zusatzförderung beträgt

- bei zehn Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 5 Euro je m² Wohnfläche, bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 8,50 Euro je m² Wohnfläche, bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 12 Euro je m² Wohnfläche und bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 15,50 Euro je m² Wohnfläche, wenn die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an einem Wohngebäude mit KfW-Effizienzhaus-Standard 70, 55 oder 40 erfolgt,
- bei zehn Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 4,50 Euro je m² Wohnfläche, bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 6,50 Euro je m² Wohnfläche, bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 13 Euro je m² Wohnfläche und bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 15 Euro je m² Wohnfläche bei Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach der jeweils geltenden DIN.

Die konkrete Höhe der Förderung berechnet die L-Bank anhand des Kalkulationsschemas (siehe Nummer 4). Die Förderung erfolgt durch einen einmaligen Zuschuss.

Bei einem Zuschuss bis zu 50 000 Euro erfolgt die Auszahlung frühestens im Zeitpunkt der Vermietbarkeit des betroffenen Wohnraums, im Falle der Fortführung eines bestehenden Belegungsrechts frühestens zum Zeitpunkt des in der Förderzusage festgelegten Beginns der neuen Bindung.

Bei einem Zuschuss über 50 000 Euro ist eine grundpfandrechtliche Sicherheit der Rückzahlung im Falle einer Rückforderung für die L-Bank zu gewähren. Das sichernde Grundpfandrecht ist für die L-Bank an rangbereitetester Stelle des geförderten Objekts zu bestellen. Die Auszahlung erfolgt frühestens im Zeitpunkt der Vermietbarkeit des betroffenen Wohnraums, im Falle der Fortführung eines bestehenden Belegungsrechts frühestens zum Zeitpunkt des in der Förderzusage festgelegten Beginns der neuen Bindung, sowie nach entsprechender Bestellung der geforderten grundpfandrechtlichen Sicherheit; hierauf ist in der Förderzusage hinzuweisen.

Eine Nachsubvention bei Mieterhöhungen während des Bindungszeitraums erfolgt nicht.

4.1.4 Miethöhe

Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist die Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) regelmäßig um mindestens 33 Prozent abzusenken; für das gesamte geförderte Objekt wahlweise bei im Verhältnis zur regelmäßigen Absenkung der Kaltmiete verringertem Subventionswert in Fällen der

- OVM bis 6,50 Euro je m² Wohnfläche um mindestens 15 Prozent,
- OVM bis 7,50 Euro je m² Wohnfläche um mindestens 20 Prozent,
- OVM bis 8,00 Euro je m² Wohnfläche um mindestens 25 Prozent,
- OVM bis 8,50 Euro je m² Wohnfläche um mindestens 30 Prozent,

jedoch nicht weniger, als sich unter Zugrundelegung der jeweils niedrigeren Stufe ergibt.

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.

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.

4.1.5 Eigenleistung

Die angemessene Eigenleistung beträgt bei Nummer 4.1.3 Buchstabe a 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.

4.2 Soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

Voraussetzung für eine Förderung ist grundsätzlich, dass der Vorhabensträger eine Konzeption mit speziellen Betreuungsangeboten für die Mieter nachweist. Die Betreuungsangebote sollen in bestehende Konzeptionen der Kommunen, Träger der Wohlfahrtspflege oder karitativen Organisationen einbezogen werden (Teil 2 Nummer 8.1.2.2 DH-LWoFG zu § 10 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 LWoFG). Dies gilt nicht für eine Förderung von Mietwohnraum in Einheiten von regelmäßig unter zehn Wohnungen.

4.2.1 Förderfähige Maßnahmen

a) Neubau (auch Ersatzneubau) und Erwerb neuen Mietwohnraums

Gefördert werden der Bau neuen Mietwohnraums (§ 4 Absatz 9 Satz 1 Halbsatz 1 LWoFG) beziehungsweise der Ersatzneubau. Ein Ersatzneubau liegt vor, wenn die Neuherstellung des Gebäudes anstelle eines in zeitlichem Zusammenhang damit beseitigten Gebäudes steht, unabhängig von dessen Größe.

Dem Neubau gleichgestellt ist der Erwerb neuen Wohnraums innerhalb von vier Jahren nach dessen Bezugsfertigkeit (§ 4 Absatz 11 und 12 LWoFG, Teil 2 Nummer 3.7 DH-LWoFG zu § 4 Absatz 11 LWoFG).

Zusätzlich gefördert werden

- die energetische Optimierung ab Erreichung des KfW-Effizienzhaus-Standards 70 und
- die Herstellung von Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach der als Technische Baustimmung eingeführten DIN.

b) Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum

Gefördert werden Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen – zusätzlichen – Mietwohnraums unter wesentlichem Bauaufwand (§ 4 Absatz 9 Sätze 2 und 3 LWoFG), insbesondere

- der Ausbau eines Dachgeschosses,
- das Aufstocken eines Gebäudes,
- der Anbau an ein Gebäude,
- die Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, oder
- die Erneuerung leer stehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind.

Mit umfasst ist der etwaige Erwerb des umzubauenden Gebäudes (einschließlich anfallender Grundstückskosten).

Zusätzlich gefördert werden

- die energetische Optimierung ab Erreichung des KfW-Effizienzhaus-Standards 70,
- die Herstellung von Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN.

c) Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum – Belegungsrechte

Gefördert wird der Verfügungsberechtigte, der freien Mietwohnraum Belegungsrechten (Miet- und Belegungsbindungen) unterwirft.

Förderzweck kann auch die Fortführung eines für die Dauer von mindestens zehn Jahren bestehenden Belegungsrechts sein, wenn die neu begründeten Miet- und Belegungsbindungen an bestehende Bindungen anschließen. Eine solche Anknüpfung ist abweichend von Nummer 11.2.1 DH-LWoFG zu § 13 Absatz 2 Satz 1 und 2 LWoFG zulässig, wenn sie innerhalb eines Jahres nach Antragstellung erfolgt; bestehende Bindungen müssen dann beendet sein. Bei bestehenden Mietverhältnissen gilt der Wohnraum als freier Mietwohnraum, wenn der wohnberechtigte Mieter auch zum Zeitpunkt der Antragstellung einen Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG erhalten könnte. Mit der Bindung ist ein Wohnberechtigungsschein zu erteilen (§ 15 LWoFG).

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass keine sonstige Förderung nach einem Sonderprogramm der Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen wird. Bei der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen erfolgt eine Förderung auch dann, wenn die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Belegungsrecht im Einzelfall Mietzuschüsse gewährt.

Ausgenommen von einer Förderung ist Wohnraum, der den Kommunen, öffentlichen Unternehmen oder Trägern der Wohlfahrtspflege ohnehin bereits bisher für solche Haushalte zur Verfügung steht, solange an ihm ein Belegungsrecht besteht oder beantragt ist oder die genannten Stellen sonst bestimmenden Einfluss auf die Belegung ausüben können (auch auf Grund einer kommunalen Förderung).

Bestehender Wohnraum muss gut erhalten sein. Um dieser Anforderung zu genügen, muss der Wohnraum derzeitigen Wohnbedürfnissen entsprechen und seine Nutzung darf nicht – zum Beispiel durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen oder Schäden – eingeschränkt sein.

Zusätzlich gefördert werden

- die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an einem Wohngebäude ab Erreichung des KfW-Effizienzhaus-Standards 70 und
- die vorhandene Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach der jeweils geltenden DIN.

d) Zusätzliche Förderung von Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen

Der Bau und Erwerb neuen Mietwohnraums, die Änderungs- oder Erweiterungsmaßnahme zur Schaffung von Mietwohnraum sowie die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum können im Rahmen der Projektförderung zusätzlich gefördert werden, wenn gleichzeitig mit der Gemeinde abgestimmte, auf Dauer angelegte Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes oder zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen getroffen werden.

Dabei können insbesondere begleitende, auch strukturelle und personelle Maßnahmen einer Gemeinde, eines Gemeindeverbandes oder eines beauftragten Dritten gefördert werden, wenn diese den genannten Förderzweck nachhaltig unterstützen. Nicht zuwendungsfähig sind Einzelmaßnahmen, für die Finanzhilfen im Rahmen anderweitiger Förderungen gewährt werden.

Personelle Maßnahmen können nur gefördert werden, soweit sie über die nach Nummer 4.2 vorausgesetzten Betreuungsangebote hinausgehen. Sie werden höchstens für einen Zeitraum von drei Jahren ab Bezugsfertigkeit des Neubaus oder der Änderungs- und Erweiterungsmaßnahme, in den Fällen des Erwerbs neuen Wohnraums oder der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen ab Förderzusage gefördert. Eine Verlängerungsmöglichkeit besteht nicht.

Diese Maßnahmen einschließlich der dafür notwendigen Aufwendungen sowie ihrer Abdeckung sind im Antrag im Einzelnen darzustellen. Auf die Prüfung der Verwendung der Zuwendung findet § 20 Absatz 2 LWoFG Anwendung.

4.2.2 Miet- und Belegungsbindung

Die Mietwohnungen sind wahlweise für die Dauer von zehn, 15, 25 oder 30 Jahren zugunsten von wohnberechtigten Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung zu binden. Hierbei handelt es sich um die Personengruppen der ehemals Wohnsitzlosen, der ehemaligen Strafgefangenen und der Suchtkranken.

Die Mietwohnungen sind in den Fällen der Förderung

- des Baus neuen Mietwohnraums sowie von Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum ab Bezugsfertigkeit,
- der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen ab Förderzusage beziehungsweise bei Anknüpfung an ein bestehendes Belegungsrecht ab dem in der Förderzusage festgesetzten Zeitpunkt,
- des Erwerbs bereits vorhandenen neuen, bezugsfertigen Wohnraums ab Förderzusage, jedoch nicht vor Abschluss des schuldrechtlichen Erwerbsvertrages zu binden.

Bei anfänglicher mittelbarer Belegung werden die gleichwertigen Ersatzwohnungen spätestens zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der geförderten Mietwohnungen gebunden.

Die Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums nur Haushalten im Sinne von Satz 1 überlassen werden, die durch eine Bescheinigung nach § 15 LWoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze nach Nummer 3.1.3 Buchstabe b, gegebenenfalls in Verbindung mit Nummer 3.1.3 Buchstabe g, und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

Uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen nach der als Technische Baubestimmung eingeführten beziehungsweise nach der jeweils geltenden DIN sind für Rollstuhlnutzer zu binden.

4.2.3 Art und Höhe der Förderung

- a) beim Bau und Erwerb neuen Mietwohnraums sowie bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum

Die Basisförderung als Bau-, Belegungs- und Mietsubvention erfolgt

- durch ein auf 0,0 Prozent pro anno im Zins vergünstigtes Darlehen mit – entsprechend der gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung – zehn, 15, 25 oder 30 Jahren Zinsverbilligung bis zu 80 Prozent der bis zu 3 000 Euro je m² Wohnfläche berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (der Darlehenshöchstbetrag beträgt somit 2 400 Euro je m² Wohnfläche); die berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten je m² Wohnfläche erhöhen sich beim Ersatzneubau im Falle zusätzlicher Abbruchkosten um bis zu 100 Euro (MB 10-, MB 15-, MB 25- oder MB 30-Darlehen, Anlage 4), wahlweise
- durch einen Zuschuss in Höhe von 25, 50 oder 100 Prozent des abgezinsten, konkreten Subventionsbarwertes des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrages. Der Teilzuschuss kann nur zusammen mit dem übrigen Förderdarlehen in Anspruch genommen werden,
- ergänzt um einen Zuschuss bis zu 7 000 Euro pro Wohneinheit bei zehn Jahren Miet- und Belegungsbindung, bis zu 10 000 Euro pro Wohneinheit bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung, bis zu 18 000 Euro pro Wohneinheit bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung oder bis zu 22 000 Euro pro Wohneinheit bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung.

Bei einem Teilzuschuss mit ergänzendem Zuschuss (unabhängig von der Höhe des Gesamtbetrags) sowie bei einem Vollzuschuss mit ergänzendem Zuschuss bis zu einem Gesamtbetrag von 50 000 Euro erfolgt die Auszahlung des Zuschusses frühestens nach Baubeginn und anteilig nach Baufortschritt.

Bei einem Vollzuschuss mit ergänzendem Zuschuss über einem Gesamtbetrag von 50 000 Euro ist eine grundpfandrechtliche Sicherheit der Rückzahlung im Falle einer Rückforderung für die L-Bank zu bestellen. Dieser Sicherheit dürfen nur Grundpfandrechte vorgehen, die der Finanzierung des geförderten Objektes dienen. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt frühestens nach Baubeginn, nach entsprechender Bestellung der geforderten grundpfandrechtlichen Sicherheit und anteilig nach Baufortschritt; hierauf ist in der Förderzusage ausdrücklich hinzuweisen.

Bei einer wahlweise von der Regelabsenkung von 40 Prozent abweichenden Festsetzung der anfänglichen Höhe der Kaltmiete je m² Wohnfläche (Nummer 4.2.4) in der Förderzusage ist die Basisförderung im Umfang der damit nicht zum Tragen kommenden Mietabsenkung zu verringern. Die Zusatzförderung bleibt von der Kürzung unberührt.

Als Zusatzförderung

- wird abhängig von einer Refinanzierung durch die KfW für einen KfW-Effizienzhaus-Standard 70 ein Tilgungszuschuss bis zu 2 500 Euro pro Wohneinheit, ab einem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 ein Tilgungszuschuss pro Wohneinheit entsprechend den KfW-Angeboten „Energieeffizient Bauen“ oder „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“ gewährt,

- werden für die Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN bis zu 80 Prozent der nachweisbaren Mehrkosten sowie maximal 400 Euro je m² Wohnfläche erhöhend in der Basisförderung berücksichtigt.

Die konkrete Höhe der Förderung berechnet die L-Bank anhand des Kalkulationsschemas (siehe Nummer 4). Sie kann unter der beantragten Förderdarlehenshöhe liegen.

b) bei Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum

Die Basisförderung als Belegungs- und Mietsubvention zugunsten des Verfügungsberechtigten beträgt

- bei zehn Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 406 Euro je m² Wohnfläche,
- bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 552 Euro je m² Wohnfläche,
- bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 774 Euro je m² Wohnfläche.
- bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 860 Euro je m² Wohnfläche,

Bei einer wahlweise von der Regelabsenkung von 40 Prozent abweichenden Festsetzung der anfänglichen Höhe der Kaltmiete je m² Wohnfläche (Nummer 4.2.4) in der Förderzusage ist die Basisförderung entsprechend zu verringern. Die Zusatzförderung bleibt von der Kürzung unberührt.

Die Zusatzförderung beträgt

- bei zehn Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 5 Euro je m² Wohnfläche, bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 8,50 Euro je m² Wohnfläche, bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 12 Euro je m² Wohnfläche und bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 15,50 Euro je m² Wohnfläche, wenn die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an einem Wohngebäude mit KfW-Effizienzhaus-Standard 70, 55 oder 40 erfolgt,
- bei zehn Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 4,50 Euro je m² Wohnfläche, bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 6,50 Euro je m² Wohnfläche, bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 13 Euro je m² Wohnfläche und bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 15 Euro je m² Wohnfläche bei Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach der jeweils geltenden DIN.

Die konkrete Höhe der Förderung berechnet die L-Bank anhand des Kalkulationsschemas (siehe Nummer 4). Die Förderung erfolgt durch einen einmaligen Zuschuss.

Bei einem Zuschuss bis zu 50 000 Euro erfolgt die Auszahlung frühestens im Zeitpunkt der Vermietbarkeit des betroffenen Wohnraums, im Falle der Fortführung eines bestehenden Belegungsrechts frühestens zum Zeitpunkt des in der Förderzusage festgelegten Beginns der neuen Bindung.

Bei einem Zuschuss über 50 000 Euro ist eine grundpfandrechtliche Sicherheit der Rückzahlung im Falle einer Rückforderung für die L-Bank zu gewähren. Das sichernde Grundpfandrecht ist für die L-Bank an rangbereitetester Stelle des geförderten Objekts zu bestellen. Die Auszahlung erfolgt frühestens im Zeitpunkt der Vermietbarkeit des betroffenen Wohnraums, im Falle der Fortführung eines bestehenden Belegungsrechts frühestens zum Zeitpunkt des in der Förderzusage festgelegten Beginns der neuen Bindung, sowie nach entsprechender Bestellung der geforderten grundpfandrechtlichen Sicherheit; hierauf ist in der Förderzusage hinzuweisen.

Eine Nachsubvention bei Mieterhöhungen während des Bindungszeitraums erfolgt nicht.

- c) bei zusätzlicher Förderung von Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen

Diese zusätzliche Förderung kann bis zur Höhe der Basisförderung für den Bau und Erwerb neuen Mietwohnraums, die Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum sowie die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum erfolgen. Die Förderung beläuft sich zudem auf höchstens 40 Prozent der nachgewiesenen angefallenen Kosten. Die Tragung der übrigen Kosten ist im Rahmen des Antrages nachzuweisen.

Die konkrete Höhe der Förderung berechnet die L-Bank anhand des Kalkulationsschemas (siehe Nummer 4).

Die Auszahlung der zusätzlichen Förderung erfolgt ungeachtet weitergehender Voraussetzungen erst nach Abschluss der nach Nummer 4.2.1 Buchstabe a oder b geförderten Maßnahme. Personelle Maßnahmen können nur durch Zuschüsse gefördert werden.

4.2.4 Miethöhe

Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist die Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) regelmäßig um mindestens 40 Prozent abzusenken; für das gesamte geförderte Objekt wahlweise bei im Verhältnis zur regelmäßigen Absenkung der Kaltmiete verringertem Subventionsbarwert in Fällen der

- OVM bis 6,50 Euro je m² Wohnfläche um mindestens 15 Prozent,
- OVM bis 7,50 Euro je m² Wohnfläche um mindestens 20 Prozent,
- OVM bis 8,00 Euro je m² Wohnfläche um mindestens 25 Prozent,
- OVM bis 8,50 Euro je m² Wohnfläche um mindestens 30 Prozent,

jedoch nicht weniger, als sich unter Zugrundelegung der jeweils niedrigeren Stufe ergibt.

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.

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.

4.2.5 Eigenleistung

Die angemessene Eigenleistung beträgt bei Nummer 4.2.3 Buchstabe a 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.

4.3 Ergänzende Bestimmungen zur sozialen Mietwohnraumförderung

Die angemessenen Wohnungsgrößen richten sich nach Teil 3 Nummer 1.2 DH-LWoFG. Abweichend von Teil 3 Nummer 1.2 DH-LWoFG zweiter Absatz kann die Wohnfläche einer Wohnung 30 m² unterschreiten, sie darf jedoch in keinem Fall weniger als 23 m² betragen; eine generell zulässige Überschreitung der Wohnflächengrenzen um fünf Prozent ist ansonsten förderfähig. Eine weitere abweichende Regelung trifft Nummer 3.5. Die Belegung erfolgt nach Maßgabe von Teil 3 Nummer 3 DH-LWoFG.

Für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden. Soweit ein Zuschlag wegen Stellung der Kucheneinrichtung vereinbart wird, darf er höchstens 25 Euro monatlich betragen.

Bei zusätzlicher Förderung der energetischen Optimierung mit Erreichung eines bestimmten KfW-Effizienzhaus-Standards ist das Einhalten dieses Standards spätestens neun Monate nach Vollausszahlung durch Vorlage der „Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahme“ (Vordruck der L-Bank) nachzuweisen.

Eine zusätzliche Förderung von Maßnahmen des barrierefreien Bauens ist nur insoweit möglich, als diese nicht ohnehin durch öffentlich-rechtliche Anforderungen, zum Beispiel § 35 Absatz 1 LBO, vorgegeben sind. Soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften dem entgegenstehen, kann keine Förderung erfolgen.

Die geförderten Wohnungen (oder bei anfänglicher mittelbarer Belegung die gebundenen Ersatzwohnungen) sind in der Wohnungskartei/-datei zu erfassen (§ 20 Absatz 1 LWoFG, Teil 2 Nummer 17.1. DH-LWoFG zu § 20 Absatz 1 LWoFG). Die Gemeinde hat die Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen dauerhaft zu überwachen. Solange seitens der obersten Landesbehörde (trotz gegebenenfalls vorgelegter Erklärung der Gemeinde) die Einhaltung der Bindungen des Objektes dauerhaft zu überwachen, Zweifel an der ordnungsgemäßen Führung einer Wohnungskartei/-datei oder an der Durchführung des Überwachungsauftrags im Übrigen bestehen, kann in dieser Gemeinde grundsätzlich keine bindungsbegründende Förderung nach dem Förderprogramm Wohnungsbau BW erfolgen. Im einzelnen Förderfall kann eine individuelle Härte bezogen auf eine anderweitig nicht gegebene Finanzierungsmöglichkeit eines Antragstellers bei drohendem Verlust der Bau- oder Erwerbsmöglichkeit neuen Mietwohnraums im Falle eines Zuwartens bis zur Behebung der Mängel seitens der Gemeinde eine Ausnahme rechtfertigen.

Eine anfängliche mittelbare Belegung (§ 22 Absatz 3 LWoFG) ist nach folgenden Maßgaben zulässig:

- Ein überwiegendes berechtigtes wirtschaftliches Interesse des Verfügungsberechtigten im Sinne von § 22 Absatz 1 Nummer 3 LWoFG gilt als gegeben, wenn dieser geltend macht, durch die Übertragung der Miet- und Belegungsbindung auf Ersatzwohnungen einen wirtschaftlichen Vorteil zu erlangen.
- Geförderte Wohnungen und Ersatzwohnungen gelten als gleichwertig im Sinne des § 22 Absatz 1 Nummer 4 LWoFG, wenn die Beträge des sich nach Nummer 4.1.4 für die geförderten Wohnungen ergebenden Abschlages der Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete mindestens den Beträgen der Abschläge entsprechen, die sich bei den Ersatzwohnungen durch Abschlag von regelmäßig mindestens 33 Prozent der Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete ergeben. Ergibt sich bei den Ersatzwohnungen aufgrund des prozentualen Abschlages eine Kaltmiete von weniger als 5,50 Euro je m² Wohnfläche, kann die Kaltmiete wahlweise unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete auf maximal 5,50 Euro je m² Wohnfläche festgelegt werden; das Erfordernis der betragsmäßigen Entsprechung des Abschlages bei den geförderten Wohnungen nach Nummer 4.1.4 und des Abschlages bei den Ersatzwohnungen bleibt davon unberührt. Diese Bestimmungen gelten für die Förderung nach der Nummer 4.2 entsprechend.
- Erforderlich sind Erklärungen der Gemeinde, dass die Ersatzwohnung gleichwertig ist und zum Zeitpunkt des Bindungsbeginns nicht bereits Bindungen einschließlich eines Belegungsrechts unterliegt.
- Ist eine Ersatzwohnung bereits vermietet, gilt sie auch dann als frei im Sinne von § 22 Absatz 1 Nummer 4 LWoFG, wenn zum Zeitpunkt des Bindungsbeginns dem Mieterhaushalt nach Prüfung aller Voraussetzungen ein Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG erteilt werden könnte. Eine entsprechende Erklärung der Gemeinde ist beizubringen. Mit der Bindung der Ersatzwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein zu erteilen (§15 LWoFG).

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.

4.4 Verfahren bei der sozialen Mietwohnraumförderung

a) Antragsverfahren

Die Anträge sind bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle beim Landratsamt oder bei Stadtkreisen beim Bürgermeisteramt einzureichen.

Die vollständigen und von den Wohnraumförderungsstellen geprüften Anträge sind von dort unverzüglich der L-Bank zur Bearbeitung zuzuleiten.

Sind Anträge unvollständig zugegangen, ist der Antragsteller aufzufordern, innerhalb von einem Monat den Förderantrag mit den notwendigen Unterlagen zu vervollständigen. Kommt der Antragsteller ohne Nennung von Gründen der

Aufforderung nicht nach, rechtfertigt dies eine Ablehnung des Förderantrags durch die L-Bank.

Über Anträge ist seitens der L-Bank spätestens bis zum Ende des Kalenderjahres zu entscheiden, welches auf das Kalenderjahr des Programmendes folgt. Der Antragsteller ist gegebenenfalls auf die Möglichkeit eines Neuantrags zu verweisen.

b) Antragsunterlagen

Es sind die gemäß dem Antragsformular der L-Bank (Vordruck 9023 oder 9024) erforderlichen Antragsunterlagen vorzulegen, insbesondere

- eine Erklärung des Antragstellers über die Anzahl seiner Mietwohnungen einschließlich der beantragten Wohneinheiten,
- eine von dem Antragsteller beizubringende Erklärung der Gemeinde, dass ein Bedarf für die Fördermaßnahme besteht und auf Verlangen der L-Bank eine besondere Begründung dieses Bedarfs,
- eine von dem Antragsteller beizubringende Erklärung der Gemeinde, die Einhaltung der Bindungen des Objektes dauerhaft zu überwachen,
- ein Grundstücksnachweis (unbeglaubigter Grundbuchauszug; bei Erbbaurechten: Erbbaurechtsvertrag oder Vertragsentwurf),
- ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis,
- Planunterlagen (für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten baurechtlich genehmigte beziehungsweise genehmigungsfähige Bauvorlagen (auch für Garagen) mit Lageplan im Sinne der §§ 4 und 5 LBOVVO (auch für das Garagengrundstück); ist das Flurstück noch nicht vermessen, genügt eine dem zukünftigen Lageplan entsprechende Skizze; für Bestandsobjekte baurechtlich genehmigte Bestandspläne (auch für Garagen) mit Lageplan/aktuellem Auszug aus dem Liegenschaftskataster),
- ein ausgefüllter Vordruck „Beschreibung der Wohnungen“,
- eine Wohnflächenberechnung (für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nach der Wohnflächenverordnung; für Bestandsobjekte in der jeweils geltenden Berechnungsart),
- eine Berechnung des Bruttorauminhalts nach DIN 277 (bei Neubauten in der aktuellen Fassung (2005); bei Bestandsobjekten in der jeweils geltenden Fassung),
- eine Erklärung über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für entsprechenden Mietwohnraum,
- ein Finanzierungsplan mit Kostenaufstellung nach DIN 276 des Architekten, Fachunternehmens, Bausachverständigen oder Energieberaters zur geplanten Maßnahme,
- eine Erklärung des Antragstellers, ob eine weitere Förderung für dasselbe Vorhaben beantragt wurde oder wird; wenn ja, wo und in welcher Höhe,
- Bonitätsunterlagen bei Neukunden:
 - Bei nichtselbstständigen Privaten
 - Selbstauskunft,
 - neuester Einkommensteuerbescheid,
 - aktuelle Gehaltsnachweise der letzten drei Monate,
 - bei selbstständigen Privaten
 - Selbstauskunft,
 - neuester Einkommensteuerbescheid,

- Jahresabschlüsse der letzten drei Jahre sowie unterjährig die betriebswirtschaftlichen Auswertungen,
bei Unternehmen
 - Jahresabschlüsse der letzten drei Jahre sowie unterjährig die betriebswirtschaftlichen Auswertungen,
 - Gesellschaftsverträge,
 - Registerauszüge,
- zudem
- eine durch den Antragsteller auszufüllende Eingabemaske zur Ermittlung der Eigenkapitalrendite zur Vermeidung einer Überkompensation (im Internet bei der L-Bank abrufbar),
 - im Falle der anfänglichen mittelbaren Belegung die Erklärung der Gemeinde, dass sie der Bindungsübertragung zustimmt,
- zudem
- beim Bau und Erwerb neuen allgemeinen Mietwohnraums sowie bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum im Falle einer zusätzlichen Förderung eines bestimmten KfW-Effizienzhaus-Standards eine „Online-Bestätigung“ der KfW über das geplante künftige Energieeffizienz-Niveau durch einen zur Ausstellung eines Energieausweises berechtigten Sachverständigen,
 - bei der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen
 - bei Fortführung eines Belegungsrechts trotz belegter Mietwohnung die Erklärung der Gemeinde, dass nach Prüfung aller Voraussetzungen dem Mieterhaushalt zum Zeitpunkt der Antragstellung ein Wohnberechtigungsschein erteilt werden könnte,
 - im Falle einer zusätzlicher Förderung eines bestimmten KfW-Effizienzhaus-Standards eine „Online-Bestätigung“ der KfW über das Energieeffizienz-Niveau durch einen zur Ausstellung eines Energieausweises berechtigten Sachverständigen,
 - bei (der Herstellung von) Barrierefreiheit nach DIN eine Bestätigung des Architekten, Fachunternehmens oder Bausachverständigen über deren vollständige Einhaltung.

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

c) Förderzusagen

In den Förderzusagen an Förderempfänger mit Unternehmenseigenschaft (Betrauungsakten)

- ist der Inhalt der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zu bestimmen und der Förderempfänger für die Dauer des Bindungszeitraums mit dieser Dienstleistung zu betrauen. Den Förderzusagen ist die Anlage zum Betrauungsakt (siehe Nummer 4) und im Falle der Kürzung der beantragten Subvention das Kalkulationsschema der Begründung der Förderentscheidung anzuschließen.
- Die Feststellung einer Überkompensation kann zu einer Rückforderung von Teilen der Ausgleichsleistung oder zu einer Zinsanpassung führen. Hierauf ist der Förderempfänger hinzuweisen. Die Förderzusagen sind mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu verbinden.

Die anfängliche mittelbare Belegung bedarf der Zulassung in der Förderzusage (§ 22 Absatz 3 LWoFG). In ihr ist auf die Anwendbarkeit der Kalkulationsschemata nach Maßgabe von Nummer 4 hinzuweisen. Bei Anwendung der Kalkulationsschemata wird der Förderempfänger insoweit mit der Erfüllung der Dienstleistung betraut.

Beim Bau und Erwerb neuen Mietwohnraums sowie bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum sind die Förderzusagen 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; bei Zuschüssen wird die Bearbeitungsgebühr zahlungsfällig. Gleiches gilt bei einer Antragsrücknahme und einem (Teil-)Verzicht auf Förderung. Für Wohnungen, deren Veräußerung an Dritte durch den Antragsteller beabsichtigt ist, kann eine auf drei Jahre befristete Zusage der Reservierung von Fördervolumen (Reservierungszusage) ausgesprochen werden. Sofern ein Jahr nach Bekanntgabe der Reservierungszusage noch nicht mit dem Vorhaben begonnen wurde, wird die Reservierungszusage unabhängig von den dafür verantwortlichen Ursachen unwirksam.

Die L-Bank hat in den Förderzusagen beim Neubau die Durchführung von Qualitätssicherungsmaßnahmen zu empfehlen. Die möglichst wind- und luftdichte Bauausführung kann sich der Bauherr durch eine messtechnische Prüfung (Blower-Door-Test) bestätigen lassen.

Bei der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigen Mietwohnungen ist in den Fällen der Anknüpfung an ein bestehendes Belegungsrecht in den Förderzusagen der Zeitpunkt des Beginns der neuen Miet- und Belegungsbindungen festzusetzen.

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

Der Widerruf der Förderzusage wird geprüft, sofern die zuständige Gemeinde die Überwachung der Einhaltung von Bindungen tatsächlich nicht durchführt oder eine solche Überwachung mangels Vorhaltung einer Wohnungskartei/-datei nicht erfolgen kann. Die Förderzusage kann ganz oder teilweise auch mit Wirkung für die Vergangenheit widerrufen werden, wenn gebundene Mietwohnungen unter Missachtung von Bindungen zum Gebrauch überlassen werden. Ein entsprechender Hinweis ist in die Förderzusage aufzunehmen.

4.5 Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand

4.5.1 Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden die energetische Sanierung und/oder der altersgerechte Umbau von aktuell oder in der Vergangenheit bereits landesseitig mittels der Wohnungsbauförderung beziehungsweise Wohnraumförderung unterstützten Mietobjekten. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Maßnahme die aktuellen Anforderungen des jeweiligen KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-

Effizienzhaus“, „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ oder „Altersgerecht Umbauen“ erfüllt. Maßnahmen zum Einbruchschutz werden nur gefördert, soweit sie in unmittelbarem sachlichen Zusammenhang mit dem altersgerechten Umbau stehen.

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die geförderte Wohnung mindestens für die Dauer des Betrauungszeitraums (Dauer der Zinsverbilligung) zum Zweck der mietweisen Überlassung für eine Nutzung als Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Zur Vermeidung einer Überkompensation ist der Empfänger einer Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand verpflichtet, während des Betrauungszeitraums eine wegen Modernisierung zulässige Erhöhung der Jahresmiete (§ 559 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) um den Jahresbetrag der für die energetische Sanierung oder den altersgerechten Umbau gewährten Zinsermäßigung zu verringern (§ 559a BGB).

4.5.2 Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt durch ein von der L-Bank ausgereichtes Darlehen, das die jeweiligen KfW-Angebote mit weiterer Zinsabsenkung strukturell erweitert (MW-Modernisierungsdarlehen, Anlage 4).

- „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“:
Zinsverbilligung während der zehn Jahre Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno, Darlehensbetrag bis zu 100 000 Euro pro Wohneinheit unter Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags (der Zuschuss beträgt somit maximal 3 000 Euro pro Wohneinheit); ein zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot ist möglich,
- „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“:
Zinsverbilligung während der zehn Jahre Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno, Darlehensbetrag bis zu 50 000 Euro pro Wohneinheit; bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans (Nummer 3.6) unter Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags (der Zuschuss beträgt somit maximal 1 500 Euro pro Wohneinheit); ein zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot ist möglich,
- „Altersgerecht Umbauen“:
Zinsverbilligung während der zehn Jahre Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno, Darlehensbetrag bis zu 50 000 Euro pro Wohneinheit; bei Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 unter Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags (der Zuschuss beträgt somit maximal 1 500 Euro pro Wohneinheit).

Soweit ein Finanzierungsbedarf über dem Darlehenshöchstbetrag besteht, wird der landesseitige Zuschuss darüber hinaus gewährt. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt mit der Auszahlung der letzten Darlehensrate. Bis zu einem Erstattungsbeitrag ohne Zinsen in Höhe von 250 Euro pro Wohneinheit wird von einer anteiligen Rückforderung abgesehen.

Die konkrete Höhe der Förderung berechnet die L-Bank anhand des Kalkulationsschemas (siehe Nummer 4). Sie kann unter der beantragten Förderdarlehenshöhe liegen.

4.5.3 Eigenleistung

Von einer Eigenleistung des Förderempfängers kann durch die L-Bank abgesehen werden.

4.5.4 Ergänzende Bestimmungen zur sozial orientierten Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand

Bei Förderung eines bestimmten KfW-Effizienzhaus-Standards ist das Einhalten des Standards spätestens neun Monate nach Vollauszahlung durch Vorlage der „Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahme“ (Vordruck der L-Bank) nachzuweisen.

Soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften einer energetischen Sanierung oder einem altersgerechten Umbau entgegenstehen, kann keine Förderung erfolgen.

4.5.5 Verfahren bei der sozial orientierten Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand

a) Antragsverfahren

Die Förderung ist bei der L-Bank zu beantragen.

b) Antragsunterlagen

Es sind die gemäß dem Antragsformular der L-Bank (Vordruck 9025) erforderlichen Antragsunterlagen zusammen mit der „Bestätigung zum Antrag“ der KfW (derzeit KfW-Nummern 6000002247 für „Energieeffizient Sanieren – Kredit“, 6000002660 für „Altersgerecht Umbauen“) vorzulegen, insbesondere

- Nachweis über die aktuelle oder in der Vergangenheit erfolgte landesseitige Wohnungsbau- beziehungsweise Wohnraumförderung des Objektes mit Angabe des Bindungsendes
 - in zehn und mehr Jahren oder
 - in unter zehn Jahren oder
 - Bindungen in der Nachwirkung (bei vorzeitiger, vollständiger Rückzahlung des Darlehens ohne Rechtsverpflichtung) oder
 - Bindungen bereits beendet,
- eine Erklärung des Antragstellers über die Anzahl seiner Mietwohnungen einschließlich der beantragten Wohneinheiten,
- Angabe der aktuellen durchschnittlichen Kaltmiete aller Wohnungen je m² Wohnfläche bei Antragstellung,
- soweit erforderlich, baurechtlich genehmigte, genehmigungsfähige oder vom Entwurfsverfasser unterzeichnete Pläne,
- ein ausgefüllter Vordruck „Beschreibung der Wohnungen“,
- ein Finanzierungsplan mit Kostenaufstellung nach DIN 276 des Architekten, Fachunternehmens, Bausachverständigen oder Energieberaters zur geplanten Maßnahme,
- eine Erklärung des Antragstellers, ob eine weitere Förderung für dasselbe Vorhaben beantragt wurde oder wird; wenn ja, wo und in welcher Höhe,

- Bonitätsunterlagen bei Neukunden:
 - Bei nichtselbstständigen Privaten
 - Selbstauskunft,
 - neuester Einkommensteuerbescheid,
 - aktuelle Gehaltsnachweise der letzten drei Monate,
 - bei selbstständigen Privaten
 - Selbstauskunft,
 - neuester Einkommensteuerbescheid,
 - Jahresabschlüsse der letzten drei Jahre sowie unterjährig die betriebswirtschaftlichen Auswertungen,
 - bei Unternehmen
 - Jahresabschlüsse der letzten drei Jahre sowie unterjährig die betriebswirtschaftlichen Auswertungen,
 - Gesellschaftsverträge,
 - Registerauszüge,
- zudem
- eine durch den Antragsteller auszufüllende Eingabemaske zur Ermittlung der Eigenkapitalrendite zur Vermeidung einer Überkompensation (im Internet bei der L-Bank abrufbar),
- zudem
- bei energetischer Sanierung
 - mit Erreichen eines bestimmten KfW-Effizienzhaus-Standards eine „Online-Bestätigung“ der KfW über das geplante künftige Energieeffizienz-Niveau durch einen zur Ausstellung eines Energieausweises berechtigten Sachverständigen,
 - mittels Einzelmaßnahmen gegebenenfalls einen Sanierungsfahrplan,
 - bei der Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 eine Bestätigung des Architekten, Fachunternehmens oder Bausachverständigen über deren vollständige Einhaltung.

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

c) Förderzusagen

In den Förderzusagen an Förderempfänger mit Unternehmenseigenschaft (Betrauungsakten)

- ist der Inhalt der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zu bestimmen und der Förderempfänger für die Dauer der Zinsverbilligung mit dieser Dienstleistung zu betrauen. Den Förderzusagen ist die Anlage zum Betrauungsakt (siehe Nummer 4) und im Falle der Kürzung der beantragten Subvention das Kalkulationsschema der Begründung der Förderentscheidung anzuschließen.
- Die Feststellung einer Überkompensation kann zu einer Rückforderung von Teilen der Ausgleichsleistung oder zu einer Zinsanpassung führen. Hierauf ist der Förderempfänger hinzuweisen. Die Förderzusagen sind mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu verbinden.

Bei energetischen Sanierungsmaßnahmen ist in den Förderzusagen die Durchführung von Qualitätssicherungsmaßnahmen zu empfehlen. Die möglichst wind- und luftdichte Bauausführung im Zuge umfassender energetischer Sanie-

rungsmaßnahmen kann sich der Bauherr durch eine messtechnische Prüfung (Blower-Door-Test) bestätigen lassen.

Bei miet- und belegungsgebundenen Wohnungen erhalten die Gemeinden von der L-Bank zugleich mit den Förderempfängern Mehrfertigungen der Förderzusagen zum Zwecke der Erfassung in der Wohnungskartei/-datei.

5 Weitere Förderbereiche

5.1 Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum

5.1.1 Zielgruppe der Förderung

Gefördert werden können private Haushalte, wenn diese mit dem Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach Nummer 3.1.3 Buchstabe c, gegebenenfalls in Verbindung mit Nummer 3.1.3 Buchstabe g, einhalten und nicht nach dem LWoFG ausgeschlossen sind.

5.1.2 Förderfähige Maßnahme

Gefördert wird die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen, um Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden und das Anrecht auf Überlassung einer Wohnung zu erwerben.

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Maßnahme die aktuellen Anforderungen des KfW-Programms „Erwerb von Genossenschaftsanteilen“ erfüllt.

Im Falle von Wohnungsgenossenschaften, bei denen die Größe der Wohnung in die Zeichnung der notwendigen Genossenschaftsanteile eingeht, darf die Größe zudem nicht unangemessen sein. Die Angemessenheit orientiert sich an der Überlassung von sozialem Mietwohnraum nach Teil 3 Nummer 3 DH-LWoFG.

5.1.3 Bindung des genossenschaftlichen Wohnrechts

Von dem erlangten genossenschaftlichen Wohnrecht ist durch das Genossenschaftsmitglied (unabhängig von der konkreten Wohnung) mindestens für die Dauer von 15 Jahren ab Förderzusage Gebrauch zu machen.

5.1.4 Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt

- durch ein von der L-Bank ausgereichtes Darlehen, das das KfW-Angebot „Erwerb von Genossenschaftsanteilen“ mit weiterer Zinsabsenkung während der 15 Jahre Sollzinsbindung auf 0,50 Prozent pro anno strukturell erweitert, Darlehensbetrag bis zu 50 000 Euro pro Wohneinheit (G 15-Darlehen, Anlage 4), wahlweise
- durch einen im Subventionsbarwert entsprechenden Zuschuss. Der Zuschussbetrag errechnet sich aus dem Darlehensbetrag dividiert durch den sich aufgrund des konkreten Subventionsbarwertes ergebenden Faktor.

Zu Grunde gelegt werden bei einem Darlehen die Varianten mit 15 oder 20 Jahren Gesamtlaufzeit bei anfänglich zwei tilgungsfreien Jahren. Das Darlehen muss mindestens 1 000 Euro betragen.

Die Auszahlung eines Zuschusses erfolgt frühestens nach Zeichnung und Annahme der Zeichnung durch die Wohnungsgenossenschaft.

5.1.5 Eigenleistung

Von einer Eigenleistung des Förderempfängers kann durch die L-Bank abgesehen werden.

5.1.6 Verfahren bei der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum

a) Antragsverfahren

Die Anträge sind bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle beim Landratsamt oder bei Stadtkreisen beim Bürgermeisteramt des Wohnortes oder, wenn ein solcher in Baden-Württemberg bislang nicht gegeben ist, des Sitzes der betreffenden Wohnungsgenossenschaft einzureichen.

Die vollständigen und von den Wohnraumförderungsstellen geprüften Anträge sind von dort unverzüglich der L-Bank zur Bearbeitung zuzuleiten.

Sind Anträge unvollständig zugegangen, ist der Antragsteller aufzufordern, innerhalb von einem Monat den Förderantrag mit den notwendigen Unterlagen zu vervollständigen. Kommt der Antragsteller ohne Nennung von Gründen der Aufforderung nicht nach, rechtfertigt dies eine Ablehnung des Förderantrags durch die L-Bank.

b) Antragsunterlagen

Es sind die gemäß dem Antragsformular der L-Bank (Vordruck 9019) erforderlichen Antragsunterlagen vorzulegen, insbesondere

- eine Erklärung des Antragstellers, ob eine weitere Förderung für dasselbe Vorhaben beantragt wurde oder wird; wenn ja, wo und in welcher Höhe,
- soweit nach der Satzung der Wohnungsgenossenschaft erforderlich, Zustimmung zur Verpfändung beziehungsweise Abtretung der Ansprüche aus dem zu erwerbenden Genossenschaftsanteil beziehungsweise den zu erwerbenden Genossenschaftsanteilen; soweit diese nicht erteilt wird, Nachweis der Ablehnung der Erteilung der Zustimmung,

zudem

- Angabe der Wohnfläche im Falle von Wohnungsgenossenschaften, bei denen die Größe der Wohnung in die Zeichnung der notwendigen Genossenschaftsanteile eingeht.

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

c) Förderzusagen

Sofern die Größe der Wohnung in die Zeichnung der notwendigen Genossenschaftsanteile eingeht, ist in der Förderzusage eine angemessene Wohnungsgröße festzusetzen.

5.2 Förderung selbst genutzten Wohneigentums

5.2.1 Zielgruppen der Förderung

Gefördert werden können

- Ehepaare, Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften (Paare) und Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind (§ 4 Absatz 16 und 18 LWoFG) und
- schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen (§ 4 Absatz 21 LWoFG)

wenn diese mit dem Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach Nummer 3.1.3 Buchstabe d, gegebenenfalls in Verbindung mit Nummer 3.1.3 Buchstabe g, einhalten.

Die Entscheidung über das Vorliegen spezieller Wohnbedürfnisse im Sinne des § 4 Absatz 21 LWoFG trifft die Wohnraumförderungsstelle.

Ein Familienzuwachsdarlehen bei der L-Bank (Anlage 4) mit der Möglichkeit einer Ergänzungsförderung (Nummer 5.2.4 Buchstabe e) können erhalten

- Paare mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind, die kein Z 15-Darlehen erhalten und
- kinderlose Paare, bei denen keine der Personen im Sinne von § 4 Absatz 16 Satz 1 Nummern 1 bis 4 LWoFG älter als 45 Jahre ist und deren gemeinsamen Haushalt kein Kind im Sinne von § 4 Absatz 18 LWoFG angehört.

Bei Beantragung einer Ergänzungsförderung ist die Einkommensgrenze des zu diesem Zeitpunkt geltenden Programms einzuhalten.

5.2.2 Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden

- a) Neubau (auch Ersatzneubau) und Erwerb neuen Wohnraums zur Selbstnutzung

Gefördert werden der Bau neuen Wohnraums (§ 4 Absatz 9 Satz 1 Halbsatz 1 LWoFG) beziehungsweise der Ersatzneubau auf bisher bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken zur alsbaldigen Selbstnutzung. Ein Ersatzneubau liegt vor, wenn die Neuherstellung des Gebäudes anstelle eines in zeitlichem Zusammenhang damit beseitigten Gebäudes steht, unabhängig von dessen Größe.

Dem Neubau gleichgestellt ist der Erwerb neuen Wohnraums innerhalb von vier Jahren nach dessen Bezugsfertigkeit (§ 4 Absatz 11 und 12 LWoFG, Teil 2 Nummer 3.7 DH-LWoFG zu § 4 Absatz 11 LWoFG).

Sofern der Wohnraum nicht bereits vom Erwerber bewohnt wird, wird der Erwerb nur gefördert, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung nachweisbar feststeht, dass der Wohnraum alsbald, das heißt regelmäßig bis zu einem halben Jahr nach Abschluss des schuldrechtlichen Erwerbsvertrages, frei wird (zum Beispiel, weil der bisherige Bewohner bereits über eine neue Wohnung verfügt).

Zusätzlich gefördert werden

- die energetische Optimierung ab Erreichung des KfW-Effizienzhaus-Standards 70,
- die Herstellung von Barrierefreiheit des Wohnraums nach der als technische Baubestimmung eingeführten DIN,
- die Ausgestaltung des Wohnraums (dies kann auch die Zugänglichkeit zur Wohnung und zum Wohngebäude umfassen) entsprechend den speziellen Wohnbedürfnissen schwerbehinderter Menschen, welche durch Art und Grad der Behinderung bedingt sind, durch besondere bauliche Maßnahmen und
- ein innovatives Bauvorhaben nach der Nummer 3.7.

b) Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung selbst genutzten Wohnraums

Gefördert werden Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen – zusätzlichen – selbst genutzten Wohnraums unter wesentlichem Bauaufwand (§ 4 Absatz 9 Sätze 2 und 3 LWoFG), insbesondere

- der Ausbau eines Dachgeschosses,
- das Aufstocken eines Gebäudes,
- der Anbau an ein Gebäude,
- die Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, oder
- die Erneuerung leer stehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind.

c) Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung

Gefördert wird der Erwerb bestehenden Wohnraums

- für Paare und Alleinerziehende, der familiengerecht ist oder wird, und
- für schwerbehinderte Menschen, der barrierearm oder barrierefrei ist oder durch altersgerechten Umbau wird.

Sofern der bestehende Wohnraum nicht bereits vom Erwerber bewohnt wird, wird der Erwerb nur gefördert, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung nachweisbar feststeht, dass der Wohnraum alsbald, das heißt regelmäßig bis zu einem halben Jahr nach Abschluss des schuldrechtlichen Erwerbsvertrages, frei wird (zum Beispiel, weil der bisherige Bewohner bereits über eine neue Wohnung verfügt).

Erwerbsnahe Modernisierungsaufwendungen können regelmäßig bis zu einem halben Jahr nach Abschluss des Erwerbsvorgangs oder, sofern der bestehende Wohnraum nicht bereits vom Erwerber bewohnt wird, bis zu einem halben Jahr nach Bezug durch den Erwerber in die Gesamtfinanzierung bis zur Höhe der Neubaukosten für ein vergleichbares Objekt einbezogen werden. Im Sinne

des Programms zählen hierzu sämtliche sonstigen baulichen Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnraums sowie in diesem Zusammenhang durchzuführende Instandhaltungsmaßnahmen, ohne die der Modernisierungszweck nicht erreicht würde, mit Ausnahme der energetischen Sanierung und/oder des altersgerechten Umbaus entsprechend den nachfolgenden Absätzen.

Zusätzlich gefördert werden

- die energetische Sanierung des erworbenen Wohnraums und
 - der altersgerechte Umbau des erworbenen Wohnraums
- unter der Voraussetzung, dass die Maßnahme die aktuellen Anforderungen des jeweiligen KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“, „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ oder „Altersgerecht Umbauen“ erfüllt. Maßnahmen zum Einbruchschutz werden nur gefördert, soweit sie in unmittelbarem sachlichen Zusammenhang mit dem altersgerechten Umbau stehen.

Die Zusatzförderung ist innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des schuldrechtlichen Erwerbsvertrages zu beantragen.

- d) Altersgerechter Umbau bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung (Anpassungsförderung)

Die Anpassungsförderung ist als isolierte Förderung unabhängig von einer vorherigen oder gleichzeitigen Förderung des Baus oder Erwerbs zulässig. Gefördert wird der altersgerechte Umbau bestehenden Wohnraums unter der Voraussetzung, dass die Maßnahme die aktuellen Anforderungen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ erfüllt. Maßnahmen zum Einbruchschutz werden nur gefördert, soweit sie in unmittelbarem sachlichen Zusammenhang mit dem altersgerechten Umbau stehen.

5.2.3 Bindung zur Selbstnutzung

Der Wohnraum ist für die Dauer von 15 Jahren

- beim Bau neuen Wohnraums ab Bezug,
- beim Erwerb neuen oder bestehenden Wohnraums ab Bezug durch den Erwerber

zur Selbstnutzung zu binden, längstens jedoch bis zum Ende der Zinsverbilligung. Auf Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung selbst genutzten Wohnraums findet diese Bestimmung sinngemäß Anwendung. Die Bindungsdauer bei der Ergänzungsförderung für ein Familienzuwachsdarlehen der L-Bank (Nummer 5.2.4 Buchstabe e) beginnt mit Auszahlung der ersten Ergänzungsförderung und endet 15 Jahre nach Gewährung des Familienzuwachsdarlehens.

Bei der Anpassungsförderung des altersgerechten Umbaus gilt der Wohnraum ab Förderzusage der L-Bank für die Dauer der Selbstnutzung, längstens jedoch für fünf Jahre, als zur Selbstnutzung gebunden.

5.2.4 Art und Höhe der Förderung

a) Basisförderung:

Paaren und Alleinerziehenden mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind sowie schwerbehinderten Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen wird ein auf 0,50 Prozent pro anno im Zins vergünstigtes Darlehen mit 15 Jahren Sollzinsbindung (Z 15-Darlehen, Anlage 4) angeboten

- für den Bau und den Erwerb neuen Wohnraums zur Selbstnutzung bis zu den nachstehend genannten Höchstbeträgen:

Anzahl der Kinder	Darlehensart	Darlehenshöchstbetrag
Sockelbetrag	Z 15	160 000 Euro
1	Z 15	200 000 Euro
2	Z 15	240 000 Euro
3	Z 15	270 000 Euro
4	Z 15	292 000 Euro
5	Z 15	306 000 Euro

Bei jedem weiteren Kind erhöht sich das Förderdarlehen um 13 000 Euro. Gehören zum Haushalt mehr als zwei Erwachsene, so erhöht sich für jeden weiteren erwachsenen Haushaltsangehörigen das Z 15-Darlehen um 5 000 Euro. Schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen erhalten ohne haushaltsangehörige Kinder ein Förderdarlehen in Höhe des Sockelbetrages.

- Änderungs- und Erweiterungskosten zur Schaffung selbst genutzten Wohnraums sind – abzüglich der Eigenleistung – bis zur Höhe der Kosten eines vergleichbaren Neubaus förderfähig. Die Erwerbskosten des umzubauenden Gebäudes sind nur im Zusammenhang mit einer Förderung nach Nummer 5.2.2 Buchstabe c förderfähig.
- Für den Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung verringern sich die genannten Darlehenshöchstbeträge jeweils um 20 Prozent; aufgerundet auf volle 500-Eurobeträge. Nachweisbare Mehrkosten für erwerbsnahe Modernisierungen können bis zu den Darlehenshöchstbeträgen berücksichtigt werden.

Die Basisförderung kann alternativ durch einen Vollzuschuss in Höhe des abgezinsten, konkreten Subventionsbarwertes des möglichen Förderdarlehensbetrages erfolgen, wenn eine Finanzierung der Hausbank (Nummer 3.4) wegen der Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie ansonsten scheitert und durch einen Vollzuschuss ermöglicht wird; der Antragsteller hat eine entsprechende Erklärung der Hausbank vorzulegen.

Bei einem Vollzuschuss über 50 000 Euro ist eine grundpfandrechtl. Sicherheit für die L-Bank zu gewähren. Diesem den Rückforderungsanspruch sichernden Grundpfandrecht dürfen nur Grundpfandrechte vorgehen, die der Finanzierung des geförderten Objektes dienen. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt frühestens nach Baubeginn, nach entsprechender Bestellung der gefor-

derden grundpfandrechtlichen Sicherheit und anteilig nach Baufortschritt; hierauf ist in der Förderzusage hinzuweisen.

b) Ersatz des Z 15-Darlehens durch Direktzuschuss

Zur Erreichung der bei erstrangiger Absicherung eines Darlehens nach Nummer 5.2.5 erforderlichen Mindesteigenleistungsquote von 15 Prozent der Gesamtkosten kann bis zu einer Höhe von 6,5 Prozent der Gesamtkosten wahlweise ein Direktzuschuss unter Anrechnung auf den sich konkret ergebenden Subventionsbarwert des im Übrigen nach Buchstabe a in Anspruch zu nehmenden Z 15-Darlehens gewährt werden; mindestens 8,5 Prozent der Gesamtkosten müssen auch bei Inanspruchnahme dieser Förderungsmöglichkeit als Eigenkapital – ohne Anrechnung des möglichen Direktzuschusses – nachgewiesen werden.

Die L-Bank ist zur Ablehnung berechtigt, wenn die Inanspruchnahme des Zuschusses für den Antragsteller zu einer vermeidbaren Mehrbelastung während der Laufzeit des Z 15-Darlehens führen würde. Vermeidbar ist eine Mehrbelastung auch, soweit zu ihrer Abwendung verwertbares Vermögen eingesetzt werden könnte.

Der Direktzuschuss muss mindestens 1 000 Euro betragen und kann nur zusammen mit einem Z 15-Darlehen in Anspruch genommen werden. In der Regel muss ein Z 15-Darlehen in Höhe von mindestens 100 000 Euro (beim Bau und Erwerb neuen Wohnraums) oder 50 000 Euro (beim Erwerb bestehenden Wohnraums) verbleiben.

c) Zusatzförderungen

Beim Bau und Erwerb neuen Wohnraums zur Selbstnutzung wird

- abhängig von einer Refinanzierung durch die KfW für einen KfW-Effizienzhaus-Standard 70 ein Tilgungszuschuss bis zu 2 500 Euro pro Wohneinheit, ab einem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 ein Tilgungszuschuss pro Wohneinheit entsprechend dem KfW-Angebot „Energieeffizient Bauen“ gewährt,
- für die Barrierefreiheit des Wohnraums nach der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN oder für die Ausgestaltung des Wohnraums entsprechend den speziellen Wohnbedürfnissen schwerbehinderter Menschen zur Deckung von nachweisbaren Mehrkosten, die durch die Herstellung der Barrierefreiheit oder durch die besondere bauliche Maßnahme, welche durch Art und Grad der Behinderung bedingt ist (dies kann auch die Zugänglichkeit zur Wohnung und zum Wohngebäude umfassen), entstehen, ein zusätzliches Z 15-Darlehen gewährt. Es beträgt bis zu 60 000 Euro pro Wohnung,
- bei einem innovativen Vorhaben die Basisförderung zur Deckung innovationsbedingter, nachweisbarer Mehrkosten bis zu 25 Prozent erhöht.

In den beiden letztgenannten Fällen ist wahlweise auch eine entsprechende Zuschussförderung möglich. Der Zuschussbetrag errechnet sich aus dem entsprechenden Darlehensbetrag dividiert durch den sich aufgrund des konkreten Subventionsbarwertes ergebenden Faktor. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Abschluss der Maßnahme.

Beim Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung erfolgt die Förderung der energetischen Sanierung und/oder des altersgerechten Umbaus durch ein von der L-Bank ausgereichtes Darlehen, das die jeweiligen KfW-Angebote mit weiterer Zinsabsenkung strukturell erweitert (Selbstnutzer-Modernisierungsdarlehen, Anlage 4).

- „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“:
Zinsverbilligung während der zehn Jahre Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno, Darlehensbetrag bis zu 100 000 Euro pro Wohneinheit unter Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags (der Zuschuss beträgt somit maximal 3 000 Euro pro Wohneinheit); ein zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot ist möglich,
- „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“:
Zinsverbilligung während der zehn Jahre Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno, Darlehensbetrag bis zu 50 000 Euro pro Wohneinheit; bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans (Nummer 3.6) unter Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags (der Zuschuss beträgt somit maximal 1 500 Euro pro Wohneinheit); ein zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot ist möglich,
- „Altersgerecht Umbauen“:
Zinsverbilligung während der zehn Jahre Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno, Darlehensbetrag bis zu 50 000 Euro pro Wohneinheit; bei Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 unter Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags (der Zuschuss beträgt somit maximal 1 500 Euro pro Wohneinheit).

Soweit ein Finanzierungsbedarf über dem Darlehenshöchstbetrag besteht, wird der obige Zuschuss darüber hinaus gewährt. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt mit der Auszahlung der letzten Darlehensrate. Bis zu einem Erstattungsbetrag ohne Zinsen in Höhe von 250 Euro pro Wohneinheit wird von einer anteiligen Rückforderung abgesehen.

d) Förderung des altersgerechten Umbaus bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung (Anpassungsförderung)

Bei altersgerechtem Umbau bestehenden Wohnraums erfolgt die Förderung durch ein von der L-Bank ausgereichtes Darlehen, das das KfW-Angebot „Altersgerecht Umbauen“ mit weiterer Zinsabsenkung auf 0,0 Prozent pro anno für die ersten zehn Jahre strukturell erweitert, Darlehensbetrag bis zu 50 000 Euro pro Wohneinheit (Selbstnutzer-Modernisierungsdarlehen, Anlage 4); bei Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 unter Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags (der Zuschuss beträgt somit maximal 1 500 Euro pro Wohneinheit). Soweit ein Finanzierungsbedarf über dem Darlehenshöchstbetrag besteht, wird der obige Zuschuss darüber hinaus gewährt. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt mit der Auszahlung der letzten Darlehensrate.

e) Ergänzungsförderung

Eine Ergänzungsförderung setzt voraus, dass in dem zum Zeitpunkt der Beantragung der Ergänzungsförderung geltenden Förderprogramm eine solche Förderung vorgesehen ist.

Die – bedingte – Zusage einer Ergänzungsförderung für nach dem Zeitpunkt der Gewährung des jeweiligen Darlehens binnen sechs Jahren zusätzlich dauerhaft zum Haushalt hinzugekommene Kinder können erhalten

- Paare mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind (§ 4 Absatz 16 und 18 LWoFG), denen ein Z 15-Darlehen nach Buchstabe a gewährt wird, und
- Paare mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind (§ 4 Absatz 16 und 18 LWoFG), die kein Förderdarlehen, sondern wie auch kinderlose Paare im Sinne der Nummer 5.2.1 beim Bau und Erwerb neuen Wohnraums, bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie beim Erwerb bestehenden Wohnraums nur ein Familienzuwachsdarlehen bei der L-Bank (Anlage 4) in Anspruch nehmen.

Die innerhalb dieses Zeitraums zu beantragende Ergänzungsförderung besteht bei einem Z 15-Darlehen in einem Tilgungszuschuss (beziehungsweise bei einem alternativ zum Z 15-Darlehen gewährten Vollzuschuss in einem entsprechenden Zuschuss), bei einem Familienzuwachsdarlehen in einer Zinsverbilligung beziehungsweise in einem Tilgungszuschuss.

Die Inanspruchnahme einer Ergänzungsförderung wegen Aufnahme eines Kindes in den Haushalt durch Geburt sowie eine sonstigen Aufnahme (§ 4 Absatz 18 LWoFG), wie zum Beispiel aufgrund Adoption oder Dauerpflegschaft, setzt weiter voraus, dass im Zeitpunkt der jeweiligen Darlehensgewährung ein – gegebenenfalls zusätzliches – Kinderzimmer geschaffen wird, beim Erwerb vorhanden oder herstellbar ist oder ein vorhandenes Kinderzimmer die erforderliche Größe aufweist (Teil 3 Nummer 1.2 DH-LWoFG), um die Aufnahme eines bislang nicht berücksichtigten Kindes zu ermöglichen.

Ergänzungsförderung im Rahmen des Programms 2017:

Bei einem Z 15-Darlehen wird für jeweils nach dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung in den Haushalt hinzugekommene Kinder ein Tilgungszuschuss gewährt; beim ersten hinzugekommenen Kind von 7 000 Euro, bei einem danach hinzugekommenen zweiten Kind von 5 500 Euro, bei einem danach hinzugekommenen dritten Kind von 4 000 Euro, bei einem danach hinzugekommenen vierten und jedem weiteren hinzukommenden Kind jeweils von 2 500 Euro. Bei einem alternativ zu einem Z 15-Darlehen gewährten Vollzuschuss werden entsprechende Zuschüsse gewährt.

Bei einem Familienzuwachsdarlehen mit 15 Jahren Zinsbindung erfolgt für jeweils nach dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung in den Haushalt hinzugekommene Kinder eine Zinsverbilligung

- beim ersten hinzugekommenen Kind um 0,85 Prozent,
- bei einem danach hinzugekommenen zweiten Kind um zusätzlich 0,95 Prozent (Zinsverbilligung insgesamt um 1,80 Prozent),

- bei jedem weiteren danach hinzugekommenen Kind wird jeweils ein Tilgungszuschuss gewährt; bei einem danach hinzugekommenen dritten Kind von 5 500 Euro, bei einem danach hinzugekommenen vierten Kind von 4 000 Euro, bei einem danach hinzugekommenen fünften Kind und jedem weiteren hinzukommenden Kind jeweils von 2 500 Euro.

Bei der Zinsverbilligung zur Reduzierung der Annuität des Familienzuwachsdarlehens reduziert sich die Belastung aus der Finanzierung ab dem Monatsersten, der auf die Gewährung der Ergänzungsförderung für das zum Haushalt hinzugekommene Kind folgt. Der vereinbarte Zinssatz wird bis zum Ende der Zinsfestschreibung des Darlehens verbilligt. Die Ergänzungsförderung wird nur insoweit gewährt, als entsprechende Zinsverbilligungen tatsächlich noch vorgenommen werden können; darüber hinausgehende Subventionsbarwerte verfallen.

5.2.5 Eigenleistung

Die Förderung setzt eine angemessene Eigenleistung voraus. Diese beträgt grundsätzlich mindestens 25 Prozent, bei erstrangiger Absicherung der Darlehen in der Regel mindestens 15 Prozent der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens.

5.2.6 Ergänzende Bestimmungen zur Förderung selbst genutzten Wohneigentums

Bei der Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung ist eine erwerbsnahe Modernisierung innerhalb von zwei Jahren nach der Förderzusage nach diesem Programm abzuschließen. Der Wohnraum muss nach der Modernisierung heute allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Bei zusätzlicher Förderung der energetischen Optimierung mit Erreichung eines bestimmten KfW-Effizienzhaus-Standards ist das Einhalten dieses Standards spätestens neun Monate nach Vollausszahlung durch Vorlage der „Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahme“ (Vordruck der L-Bank) nachzuweisen.

Eine zusätzliche Förderung von Maßnahmen des barrierefreien Bauens ist nur insoweit möglich, als diese nicht ohnehin durch öffentlich-rechtliche Anforderungen, zum Beispiel § 35 Absatz 1 LBO, vorgegeben sind.

Ausgeschlossen sind

- die zusätzliche Förderung der Barrierefreiheit des Wohnraums oder der Ausgestaltung des Wohnraums entsprechend den speziellen Wohnbedürfnissen schwerbehinderter Menschen nach Nummer 5.2.2 Buchstabe a und
- die (zusätzliche) Förderung des altersgerechten Umbaus bestehenden Wohnraums nach der Nummer 5.2.2 Buchstaben c oder d,

soweit ein vorrangiger Leistungsträger, wie zum Beispiel die Pflege- und Krankenversicherung oder die Berufsgenossenschaft, zur Leistung verpflichtet ist.

Soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften einer energetischen Sanierung oder einer barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Modernisierung entgegenstehen, kann keine Förderung erfolgen.

Die gebundenen Wohnungen sind in der Wohnungskartei/-datei zu erfassen (§ 20 Absatz 1 LWoFG, Teil 2 Nummer 17.1 DH-LWoFG zu § 20 Absatz 1 LWoFG). Die Gemeinde hat die Einhaltung der Bindung zur Selbstnutzung dauerhaft zu überwachen. Auf die Regelung in Nummer 4.3 Absatz 5 Sätze 3 und 4 wird hingewiesen.

5.2.7 Verfahren bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums

a) Antragsverfahren

Die Anträge sind bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle beim Landratsamt oder bei Stadtkreisen beim Bürgermeisteramt einzureichen.

Die vollständigen und von den Wohnraumförderungsstellen geprüften Anträge sind von dort unverzüglich der L-Bank zur Bearbeitung zuzuleiten.

Sind Anträge unvollständig zugegangen, ist der Antragsteller aufzufordern, innerhalb von einem Monat den Förderantrag mit den notwendigen Unterlagen zu vervollständigen. Kommt der Antragsteller ohne Nennung von Gründen der Aufforderung nicht nach, rechtfertigt dies eine Ablehnung des Förderantrags durch die L-Bank.

b) Antragsunterlagen

Es sind die gemäß dem Antragsformular der L-Bank (Vordruck 9010) erforderlichen Antragsunterlagen – gegebenenfalls zusammen mit der „Bestätigung zum Antrag“ der KfW (derzeit KfW-Nummern 6000002247 für „Energieeffizient Sanieren – Kredit“, 6000002660 für „Altersgerecht Umbauen“) – vorzulegen, insbesondere

- ein Grundstücksnachweis (unbeglaubigter Grundbuchauszug; bei Erbbaurechten: Erbbaurechtsvertrag oder Vertragsentwurf),
- ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis,
- Planunterlagen (für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten baurechtlich genehmigte beziehungsweise genehmigungsfähige Bauvorlagen (auch für Garagen) mit Lageplan im Sinne der §§ 4 und 5 LBOVVO (auch für das Garagengrundstück); ist das Flurstück noch nicht vermessen, genügt eine dem zukünftigen Lageplan entsprechende Skizze; für Bestandsobjekte baurechtlich genehmigte Bestandspläne (auch für Garagen) mit Lageplan/aktuellem Auszug aus dem Liegenschaftskataster),
- ein ausgefüllter Vordruck „Beschreibung der Wohnungen“,
- eine Wohnflächenberechnung (für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nach der WoFIV; für Bestandsobjekte in der jeweils geltenden Berechnungsart),
- eine Berechnung des Bruttorauminhalts nach DIN 277 (bei Neubauten in der aktuellen Fassung (2005); bei Bestandsobjekten in der jeweils geltenden Fassung),
- ein Finanzierungsplan mit Kostenaufstellung nach DIN 276 – gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Kosten für eine zusätzliche Maßnahme entsprechend dem KfW-Angebot „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“ oder „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ nach Nummer 5.2.2 Buchstabe c,
- eine Erklärung des Antragstellers, ob eine weitere Förderung für dasselbe Vorhaben beantragt wurde oder wird und wenn ja, wo und in welcher Höhe,

zudem

- beim Neubau und Erwerb neuen Wohnraums im Falle einer zusätzlicher Förderung eines bestimmten KfW-Effizienzhaus-Standards eine „Online-Bestätigung“ der KfW über das geplante künftige Energieeffizienz-Niveau durch einen zur Ausstellung eines Energieausweises berechtigten Sachverständigen,
- bei energetischer Sanierung des erworbenen Wohnraums
 - mit Erreichen eines bestimmten KfW-Effizienzhaus-Standards eine „Online-Bestätigung“ der KfW über das geplante künftige Energieeffizienz-Niveau durch einen zur Ausstellung eines Energieausweises berechtigten Sachverständigen,
 - mittels Einzelmaßnahmen gegebenenfalls einen Sanierungsfahrplan,
- bei (der Herstellung von) Barrierefreiheit nach DIN eine Bestätigung des Architekten, Fachunternehmens oder Bausachverständigen über deren vollständige Einhaltung.

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

c) Förderzusagen

Beim Neubau und bei energetischer Sanierung des erworbenen Wohnraums ist in den Förderzusagen die Durchführung von Qualitätssicherungsmaßnahmen zu empfehlen. Die möglichst wind- und luftdichte Bauausführung im Zuge umfassender energetischer Sanierungsmaßnahmen kann sich der Bauherr durch eine messtechnische Prüfung (Blower-Door-Test) bestätigen lassen.

5.2.8 Hilfen in unverschuldeten Notlagen

Hilfen in unverschuldeten Notlagen, zum Beispiel beim dauerhaften Wegfall eines Verdieners im Todesfall, können während des Bindungszeitraums bei Einhaltung der Einkommensgrenzen nach Nummer 3.1.3 Buchstabe e, gegebenenfalls in Verbindung mit Nummer 3.1.3 Buchstabe g, gewährt werden.

Eine solche Hilfe setzt voraus, dass bereits eine Wohnraumförderung gewährt worden ist. Sie beträgt bis zu 50 Prozent der im Rahmen des laufenden Förderprogramms Wohnungsbau BW nach Nummer 5.2.4 Buchstabe a möglichen Basisförderung.

Die zuständige Wohnraumförderungsstelle beim Landratsamt oder bei Stadtkreisen beim Bürgermeisteramt legt in dem Fall, in dem sie eine solche Hilfe für erforderlich hält, der L-Bank einen Antrag vor, der folgende Angaben enthält:

- Name und Wohnort des Antragstellers,
- Gründe für die Beantragung der Mittel,
- nähere Bezeichnung des Bauvorhabens,
- Gesamtkosten des Objekts,
- aktuelle Finanzierungsübersicht (insbesondere Kapitalmarktmittel, beantragte Förderung, Eigenkapital),
- Belastung für den Antragsteller,

- Bewertung der Wohnraumförderungsstelle, ob der Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen die Belastungen nach Gewährung der zusätzlichen Hilfe auf Dauer tragen können und die Notlage unverschuldet ist.

Die L-Bank kann im Einzelfall weitere Unterlagen und Auskünfte anfordern.

5.3 Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften

5.3.1 Förderfähige Maßnahmen

Es werden

- a) Investitionen von Wohnungseigentümergeinschaften in die energetische Sanierung und/oder den altersgerechten Umbau ihres Wohnungsbestandes unter der Voraussetzung gefördert, dass die Maßnahme die aktuellen Anforderungen des jeweiligen KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“, „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ oder „Altersgerecht Umbauen“ erfüllt. Maßnahmen zum Einbruchschutz werden nur gefördert, soweit sie in unmittelbarem sachlichen Zusammenhang mit dem altersgerechten Umbau stehen.
- b) bei künftiger Nutzung erneuerbarer Energien die KfW-Förderdarlehen des Programms „Erneuerbare Energien – Standard“ durch die L-Bank an die Wohnungseigentümergeinschaften ausgereicht. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Maßnahme die aktuellen Anforderungen dieses KfW-Programms erfüllt.

5.3.2 Art und Höhe der Förderung

- a) Die Förderung der energetischen Sanierung und/oder des altersgerechten Umbaus erfolgt durch ein von der L-Bank ausgereichtes Darlehen, das die jeweiligen KfW-Angebote mit weiterer Zinsabsenkung strukturell erweitert (WEG-Modernisierungsdarlehen, Anlage 4).
 - „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“:
Zinsverbilligung während der zehn Jahre Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno, Darlehensbetrag bis zu 100 000 Euro pro Wohneinheit unter Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags (der Zuschuss beträgt somit maximal 3 000 Euro pro Wohneinheit); ein zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot ist möglich,
 - „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“:
Zinsverbilligung während der zehn Jahre Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno, Darlehensbetrag bis zu 50 000 Euro pro Wohneinheit; bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans (Nummer 3.6) unter Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags (der Zuschuss beträgt somit maximal 1 500 Euro pro Wohneinheit); ein zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot ist möglich,
 - „Altersgerecht Umbauen“:
Zinsverbilligung während der zehn Jahre Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno, Darlehensbetrag bis zu 50 000 Euro pro Wohneinheit; bei Her-

stellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 unter Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags (der Zuschuss beträgt somit maximal 1 500 Euro pro Wohneinheit).

Soweit ein Finanzierungsbedarf über dem Darlehenshöchstbetrag besteht, wird der obige Zuschuss darüber hinaus gewährt. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt mit der Auszahlung der letzten Darlehensrate. Bis zu einem Erstattungsbetrag ohne Zinsen in Höhe von 250 Euro pro Wohneinheit wird von einer anteiligen Rückforderung abgesehen.

- b) Bei künftiger Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt die Durchleitung des KfW-Angebots „Erneuerbare Energien – Standard“ (KfW-Darlehen der L-Bank für WEG, Anlage 4). Die Darlehensbeträge und Konditionen richten sich nach den Bedingungen des KfW-Programms.

Im Anschluss an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (V ZR 244/14, Urteil vom 25. September 2015) werden nur die Varianten mit zehn Jahren Gesamtlaufzeit bei anfänglich zwei tilgungsfreien Jahren und zehn Jahren Sollzinsbindung angeboten.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme muss gesichert sein.

5.3.3 Ergänzende Bestimmungen zur Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften

Bei Förderung eines bestimmten KfW-Effizienzhaus-Standards ist das Einhalten des Standards spätestens neun Monate nach Vollauszahlung durch Vorlage der „Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahme“ (Vordruck der L-Bank) nachzuweisen.

Soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften einer energetischen Sanierung, einem altersgerechten Umbau oder der Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen, kann keine Förderung erfolgen.

5.3.4 Verfahren bei der Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften

- a) Antragsverfahren

Der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft beantragt die Förderung bei der L-Bank als Verbandskredit.

- b) Antragsunterlagen

Es sind die gemäß dem Antragsformular der L-Bank (Vordruck 9026) erforderlichen Antragsunterlagen zusammen mit der „Bestätigung zum Antrag“ der KfW (derzeit KfW-Nummern 6000002247 für „Energieeffizient Sanieren – Kredit“, 6000002660 für „Altersgerecht Umbauen“) vorzulegen, insbesondere

- Name und Sitz des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft,
- eine Abschrift des Verwaltervertrags,
- Mitteilung einer etwaigen Verbandszugehörigkeit des Verwalters,

- gegebenenfalls ein Handelsregisterauszug des Verwalters,
- ein Nachweis über eine Haftpflichtversicherung des Verwalters gegen Vertrauens- und Vermögensschäden,
- ein Nachweis zur Gebäudeversicherung,
- eine Abschrift der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung einschließlich eventueller Änderungen,
- eine aktuelle Liste der Eigentümer (nicht älter als vier Wochen) mit Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Nummer der Eigentumswohnung und Miteigentumsanteil sowie – falls abweichend – Wohnort,
- eine Wohnflächenberechnung,
- Abschriften der Niederschriften von den letzten drei Wohnungseigentümersammlungen oder eine Abschrift aus dem Beschlussbuch,
- eine Abschrift der Niederschrift beziehungsweise des Beschlusses über die Durchführung der Maßnahme,
- eine Abschrift der Niederschrift beziehungsweise des Beschlusses über die Aufnahme eines Darlehens,
- eine Bestätigung des Verwalters, dass die Beschlüsse über die Modernisierungsmaßnahme und insbesondere auch über die Darlehensaufnahme nicht fristgerecht angefochten wurden,
- eine Abschrift über den Wirtschaftsplan, der die zukünftigen Zins- und Tilgungslasten berücksichtigt,
- Kopien der Wohngeldabrechnungen der letzten drei Jahre,
- Mitteilung über die Höhe eventueller Hausgeldrückstände der letzten drei Jahre,
- ein Finanzierungsplan mit Kostenaufstellung nach DIN 276 des Architekten, Fachunternehmens, Bausachverständigen oder Energieberaters zur geplanten Maßnahme,

zudem

- bei energetischer Sanierung
 - mit Erreichen eines bestimmten KfW-Effizienzhaus-Standards eine „Online-Bestätigung“ der KfW über das geplante künftige Energieeffizienz-Niveau durch einen zur Ausstellung eines Energieausweises berechtigten Sachverständigen,
 - mittels Einzelmaßnahmen gegebenenfalls einen Sanierungsfahrplan,
- bei künftiger Nutzung erneuerbarer Energien die entsprechenden Antragsvordrucke der KfW.

Der L-Bank ist vorbehalten, im Einzelfall weitere Angaben oder Unterlagen anzufordern.

Darüber hinaus hat der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft der L-Bank ab Antragstellung die Änderungen der Eigentümerliste unverzüglich mitzuteilen.

c) Förderzusagen

Bei energetischen Sanierungsmaßnahmen ist in den Förderzusagen die Durchführung von Qualitätssicherungsmaßnahmen zu empfehlen. Die möglichst wind- und luftdichte Bauausführung im Zuge umfassender Sanierungsmaß-

nahmen kann sich der Bauherr durch eine messtechnische Prüfung (Blower-Door-Test) bestätigen lassen.

5.4 Bürgschaft gegenüber der L-Bank

Die zuständige oberste Landesbehörde bürgt zugunsten der L-Bank für die von der L-Bank

- als Verbandskredit ausgereichten Darlehen an Wohnungseigentümergeinschaften zur Finanzierung von energetischen Sanierungen und altersgerechtem Umbau,
- ausgereichten Darlehen zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum
 - im Einzelfall bei Nachweis der Ablehnung der Erteilung der Zustimmung der Wohnungsgenossenschaft zur Verpfändung beziehungsweise Abtretung der Ansprüche des Förderempfängers aus dem Genossenschaftsanteil beziehungsweise den Genossenschaftsanteilen an die L-Bank,
 - im Übrigen übernimmt die zuständige oberste Landesbehörde eine Ausfallbürgschaft.

Sie stellt der L-Bank hierfür einen Bürgschaftsrahmen zur Verfügung.

Die L-Bank unterrichtet die zuständige oberste Landesbehörde unverzüglich über die ausgereichten Darlehen. Hierzu übersendet sie insbesondere folgende Informationen:

- Name und Sitz des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft sowie Namen und Anschriften der Miteigentümer beziehungsweise
- Name und Anschrift des Förderempfängers eines Darlehens zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum,
- Darlehensspezifizierung und Darlehensbetrag,
- Tag des Abschlusses des Darlehensvertrages,
- Laufzeit des Darlehens,
- Zins- und Tilgungsplan.

Es gelten § 39 LHO und die VV-LHO hierzu. Insbesondere ist zu beachten: Die L-Bank hat die eingehenden Anträge mit bankmäßiger Sorgfalt nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen zu prüfen. Die Ausreichung des Darlehens durch die L-Bank darf nur bei hinreichender Bonität der Wohnungseigentümergeinschaft beziehungsweise des Antragstellers für ein Darlehen zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen erfolgen, so dass mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit einer Inanspruchnahme des Landes aus der Bürgschaft gerechnet werden muss.

Die zuständige oberste Landesbehörde ist berechtigt, jederzeit Nachweise und Auskünfte über die mit der Übernahme der Bürgschaften zusammenhängenden Fragen zu verlangen. Ihr steht ein uneingeschränktes Prüfungsrecht zu. Zu diesem Zweck ist sie insbesondere berechtigt, Unterlagen einzusehen oder durch von ihr benannte Beauftragte prüfen zu lassen.

Die zuständige oberste Landesbehörde unterrichtet den Rechnungshof.

6 Schlussvorschriften

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 3. April 2017 in Kraft.

Die Verwaltungsvorschrift tritt mit dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018 außer Kraft.

Nummer 3 NBest-WoRaum

Vergabe von Aufträgen

Wird mit der Zuwendung die Schaffung von mehr als einer Wohneinheit gefördert, sind bei der Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des bestimmten Zwecks mit einem Gesamtauftragswert von mehr als 100 000 Euro, die überwiegend durch Zuwendungen finanziert sind, in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden:

- bei der Vergabe von Aufträgen für Bauleistungen der Abschnitt 1 der Vergabe - und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A),
- bei der Vergabe von Aufträgen für Lieferungen und Dienstleistungen der Abschnitt 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen Teil A (VOL/A),
- die Mittelstandsrichtlinien der Landesregierung für öffentliche Aufträge.

Verpflichtungen des Zuwendungsempfängers, aufgrund des Vierten Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) den Abschnitt 2 der VOB/A bzw. den Abschnitt 2 der VOL/A sowie die Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden oder andere Vergabebestimmungen einzuhalten, bleiben unberührt.

Einkommengrenzen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017

	Mietwohnraum Nr. 3.1.3 a)	Mietwohnraum Nr. 3.1.3 b)	Genoss.anteile Nr. 3.1.3 c)	Eigentum Nr. 3.1.3 d)	Härtefälle Nr. 3.1.3 e)	Vermietung Nr. 3.1.3 f)	Schwerbeh. Nr. 3.1.3 g)
Bezugsgröße nach Nr. 3.1.2	56.000 €	56.000 €	56.000 €	56.000 €	56.000 €	56.000 €	56.000 €
Abzüge von der Bezugsgröße	15,00%	30,00%	15,00%	0,00%	15,00%	15,00%	
Minderung des Abzugs in Prozent							5,00%
Zuschläge pro Person	9.000 €	6.500 €	9.000 €	9.500 €	9.500 €	9.000 €	
Berechnungsbeispiele							
1 Person	47.600 €	32.700 €	47.600 €	56.000 €	47.600 €	47.600 €	
2 Personen	47.600 €	39.200 €	47.600 €	56.000 €	47.600 €	47.600 €	
3 Personen	56.600 €	45.700 €	56.600 €	65.500 €	57.100 €	56.600 €	
4 Personen	65.600 €	52.200 €	65.600 €	75.000 €	66.600 €	65.600 €	
5 Personen	74.600 €	58.700 €	74.600 €	84.500 €	76.100 €	74.600 €	
6 Personen	83.600 €	65.200 €	83.600 €	94.000 €	85.600 €	83.600 €	
7 Personen	92.600 €	71.700 €	92.600 €	103.500 €	95.100 €	92.600 €	
8 Personen	101.600 €	78.200 €	101.600 €	113.000 €	104.600 €	101.600 €	
9 Personen	110.600 €	84.700 €	110.600 €	122.500 €	114.100 €	110.600 €	
10 Personen	119.600 €	91.200 €	119.600 €	132.000 €	123.600 €	119.600 €	
	Schwerbehinderte Nr. 3.1.3 g)	Schwerbehinderte Nr. 3.1.3 g)	Schwerbehinderte Nr. 3.1.3 g)	Schwerbehinderte Nr. 3.1.3 g)	Schwerbehinderte Nr. 3.1.3 g)	Schwerbehinderte Nr. 3.1.3 g)	Minderung des Abzugs in %
Berechnungsbeispiele							
1 schwerbehinderte Person	47.600 €	32.700 €	47.600 €	56.000 €	47.600 €	47.600 €	0,00
2 Personen, davon 1 Person schwerbeh.	50.400 €	42.000 €	50.400 €	58.800 €	50.400 €	50.400 €	5,00%
2 schwerbehinderte Personen	53.200 €	44.800 €	53.200 €	61.600 €	53.200 €	53.200 €	10,00%
3 Personen, davon 1 Person schwerbeh.	59.400 €	48.500 €	59.400 €	68.300 €	59.900 €	59.400 €	5,00%
3 Personen, davon 2 Personen schwerbeh.	62.200 €	51.300 €	62.200 €	71.100 €	62.700 €	62.200 €	10,00%
4 Personen, davon 1 Person schwerbeh.	68.400 €	55.000 €	68.400 €	77.800 €	69.400 €	68.400 €	5,00%
4 Personen, davon 2 Personen schwerbeh.	71.200 €	57.800 €	71.200 €	80.600 €	72.200 €	71.200 €	10,00%
5 Personen, davon 1 Person schwerbeh.	77.400 €	61.500 €	77.400 €	87.300 €	78.900 €	77.400 €	5,00%
5 Personen, davon 2 Personen schwerbeh.	80.200 €	64.300 €	80.200 €	90.100 €	81.700 €	80.200 €	10,00%

Anlage 3 (zu Nummer 3.1.3)

Belastungstabelle des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017						
Monatliches Bruttoeinkommen	Maximal zulässige Monatsbelastung in Euro					
in Euro bis zu	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
1.000	70					
1.100	110					
1.200	160					
1.300	230					
1.400	290					
1.500	350	40				
1.600	400	90				
1.700	450	140				
1.800	490	190				
1.900	540	260	30			
2.000	590	330	100			
2.100	640	380	170			
2.200	690	430	230			
2.300	730	480	290			
2.400	780	530	340	20		
2.500	830	580	390	80		
2.600	870	620	440	140		
2.700	920	670	480	200		
2.800	970	710	530	240		
2.900	1.010	750	570	280		
3.000	1.060	800	620	330	40	
3.100	1.100	840	660	370	90	
3.200	1.140	880	710	410	130	
3.300	1.190	920	750	460	170	
3.400	1.230	970	800	500	210	
3.500	1.270	1.010	840	540	250	
3.600	1.320	1.050	880	580	290	10
3.700	1.360	1.090	930	620	330	40
3.800	1.400	1.140	970	660	370	80
3.900	1.440	1.180	1.010	710	410	120
4.000	1.480	1.220	1.050	750	450	160
4.100	1.520	1.260	1.090	790	490	190
4.200	1.560	1.300	1.130	830	530	230
4.300	1.600	1.340	1.170	870	570	270
4.400	1.640	1.380	1.210	910	610	300
4.500	1.680	1.420	1.260	950	650	340
4.600	1.730	1.470	1.300	990	690	390
4.700	1.770	1.510	1.350	1.030	730	430
4.800	1.810	1.560	1.390	1.070	770	470
4.900	1.860	1.600	1.440	1.120	820	510
5.000	1.900	1.640	1.480	1.160	860	560
5.100	1.940	1.690	1.540	1.220	920	620
5.200	1.980	1.730	1.590	1.280	980	680
5.300	2.020	1.780	1.650	1.330	1.030	740
5.400	2.060	1.830	1.710	1.390	1.090	800
5.500	2.100	1.880	1.770	1.450	1.150	860
5.600	2.140	1.920	1.820	1.510	1.210	920
5.700	2.180	1.970	1.880	1.570	1.260	980
5.800	2.220	2.020	1.940	1.620	1.320	1.030
5.900	2.260	2.060	1.990	1.680	1.380	1.090
6.000	2.300	2.110	2.050	1.740	1.430	1.140

Erläuterungen zur Belastungstabelle

Das monatliche Bruttoeinkommen ist bei Beamten und Pensionären zur rechnerischen Gleichstellung mit Angestellteneinkommen um 15 Prozent anzuheben.

Die maximal zulässige Monatsbelastung

- vermindert sich um 200 Euro für jede weitere zum Haushalt gehörende Person,
- steigt um 50 Euro im Monat je 100 Euro mehr Bruttoeinkommen, sofern das monatliche Bruttoeinkommen über 6.000 Euro liegt,
- erhöht sich um Kindergeld und Lastenzuschuss (Wohngeld). Das Kindergeld beträgt derzeit für das erste und zweite Kind jeweils 192 Euro, für das dritte Kind 198 Euro für die weiteren Kinder jeweils 223 Euro im Monat.

Ist das Bruttoeinkommen so gering, dass in der Tabelle kein Wert für die maximal zulässige Belastung angegeben ist, so ist eine Darlehensgewährung im Grundsatz ausgeschlossen. Im Einzelfall kann die L-Bank unter Würdigung der Gesamtumstände die maximal zulässige Belastung davon abweichend festlegen.

Art der Fördermittel

MW 10-Darlehen, MW 15-Darlehen, MW 25-Darlehen und MW 30-Darlehen (Darlehen mit 10, 15-, 25- oder 30-jähriger Zinsverbilligung)

Darlehenshöhe:	bis zu 80 Prozent der Gesamtkosten (die Gesamtkosten sind bis zu 3 000 Euro je m ² Wohnfläche berücksichtigungsfähig), jedoch nur bis zur Grenze der nach dem Kalkulationsschema zulässigen Subvention
Sollzinsbindung:	10, 15, 25 oder 30 Jahre
Zins:	der von der L-Bank zum Zeitpunkt der Bewilligung in marktüblicher Höhe festgelegte Sollzinssatz wird für die Dauer der Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno verbilligt
Auszahlung:	100 Prozent
tilgungsfreie Monate:	18 Monate
Tilgung:	2, 3 oder 4 Prozent; regelmäßig jedoch 2 Prozent pro anno aus dem Bruttodarlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen (Annuitätendarlehen)
Zahlungsweise der Tilgungsleistungen:	monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung

MB 10-Darlehen, MB 15-Darlehen, MB 25-Darlehen und MB 30-Darlehen (Darlehen mit 10, 15-, 25- oder 30-jähriger Zinsverbilligung)

Darlehenshöhe:	bis zu 80 Prozent der Gesamtkosten (die Gesamtkosten sind bis zu 3 000 Euro je m ² Wohnfläche berücksichtigungsfähig), jedoch nur bis zur Grenze der nach dem Kalkulationsschema zulässigen Subvention
Sollzinsbindung:	10, 15, 25 oder 30 Jahre
Zins:	der von der L-Bank zum Zeitpunkt der Bewilligung in marktüblicher Höhe festgelegte Sollzinssatz wird für die Dauer der Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno verbilligt
Auszahlung:	100 Prozent
tilgungsfreie Monate:	18 Monate
Tilgung:	2, 3 oder 4 Prozent; regelmäßig jedoch 2 Prozent pro anno aus dem Bruttodarlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen (Annuitätendarlehen);
Zahlungsweise der Tilgungsleistungen:	monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung

MW-Modernisierungsdarlehen (Darlehen mit 10-jähriger Zinsverbilligung)

Darlehenshöhe:	<ul style="list-style-type: none"> • bis zu 100 000 Euro pro Wohneinheit („Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“), • bis zu 50 000 Euro pro Wohneinheit („Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“, „Altersgerecht Umbauen“), jedoch nur bis zur Grenze der nach dem Kalkulationsschema zulässigen Subvention
Sollzinsbindung:	10 Jahre
Zins:	die L-Bank verbilligt den von der KfW vorgegebenen Sollzinssatz für die Dauer der Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno
Auszahlung:	100 Prozent
tilgungsfreie Monate	24 Monate
Tilgung:	nach Vorgaben der KfW (z.B. Laufzeitvariante 20/2/10)
Zahlungsweise der Tilgungsleistungen:	monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung
Darlehenskosten	Bereitstellungszinsen aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag, soweit diese von der KfW geltend gemacht werden. Diese betragen in der Regel 3 Prozent pro anno

G 15-Darlehen (Darlehen mit 15-jähriger Zinsverbilligung)

Darlehenshöhe:	mindestens 1 000 Euro, bis zu 50 000 Euro pro Wohneinheit
Sollzinsbindung:	15 Jahre
Zins:	die L-Bank verbilligt den von der KfW vorgegebenen Sollzinssatz für die Dauer der Sollzinsbindung auf 0,50 Prozent pro anno
Auszahlung:	100 Prozent
tilgungsfreie Monate:	24 Monate
Tilgung:	innerhalb von 15 oder 20 Jahren
Zahlungsweise der Tilgungsleistungen:	monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung
Darlehenskosten	Bereitstellungszinsen aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag, soweit diese von der KfW geltend gemacht werden. Diese betragen in der Regel 3 Prozent pro anno

Z 15-Darlehen (Darlehen mit 15-jähriger Zinsverbilligung)

Darlehenshöhe:	die Darlehenshöchstbeträge sind abhängig von der Anzahl der Kinder (ansonsten vom Sockelbetrag)
Sollzinsbindung:	15 Jahre
Zins:	die L-Bank legt zum Zeitpunkt der Bewilligung den unverbilligten Sollzinssatz für die Dauer der Sollzinsbindung in marktüblicher Höhe fest. Dieser unverbilligte Sollzinssatz wird auf 0,50 Prozent pro anno verbilligt. Nach Ablauf der Zinsverbilligung ist der unverbilligte Sollzins zu zahlen
Auszahlung:	100 Prozent
tilgungsfreie Monate:	15 Monate
Tilgung:	2 Prozent pro anno aus dem Bruttodarlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen (Annuitätendarlehen)
Zahlungsweise der Zins- und Tilgungsleistungen:	monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung

Selbstnutzer-Modernisierungsdarlehen (Darlehen mit 10-jähriger Zinsverbilligung)

Darlehenshöhe:	<ul style="list-style-type: none"> • bis zu 100 000 Euro pro Wohneinheit („Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“), • bis zu 50 000 Euro pro Wohneinheit („Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“, „Altersgerecht Umbauen“)
Sollzinsbindung:	10 Jahre
Zins:	die L-Bank verbilligt den von der KfW vorgegebenen Sollzinssatz für die Dauer der Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno
Auszahlung:	100 Prozent
tilgungsfreie Monate	24 Monate
Tilgung:	nach Vorgaben der KfW (z.B. Laufzeitvariante 20/2/10)
Zahlungsweise der Tilgungsleistungen:	monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung
Darlehenskosten	Bereitstellungszinsen aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag, soweit diese von der KfW geltend gemacht werden. Diese betragen in der Regel 3 Prozent pro anno

Familienzuwachsdarlehen

Darlehenshöhe	bis zu 75 000 Euro
Sollzinsbindung:	die Dauer der Sollzinsbindung beträgt 15 Jahre
Zins:	die L-Bank legt den unverbilligten Sollzins für die Dauer der Sollzinsbindung in marktüblicher Höhe fest
Tilgung:	1, 2 oder 3 Prozent pro anno aus dem Bruttodarlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen (Annuitätendarlehen)
Zahlungsweise der Zins- und Tilgungsleistungen:	monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung
Darlehenskosten:	Bereitstellungszinsen in Höhe von 3 Prozent pro anno ab der 7. Woche nach Darlehenszusage aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag

WEG-Modernisierungsdarlehen (Darlehen mit 10-jähriger Zinsverbilligung)

Darlehenshöhe:	<ul style="list-style-type: none"> • bis zu 100 000 Euro pro Wohneinheit („Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“), • bis zu 50 000 Euro pro Wohneinheit („Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“, „Altersgerecht Umbauen“)
Sollzinsbindung:	10 Jahre
Zins:	die L-Bank verbilligt den von der KfW vorgegebenen Sollzinssatz für die Dauer der Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno
Auszahlung:	100 Prozent
tilgungsfreie Monate:	24 Monate
Tilgung:	innerhalb von 10 Jahren
Zahlungsweise der Tilgungsleistungen:	monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung
Darlehenskosten	Bereitstellungszinsen aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag, soweit diese von der KfW geltend gemacht werden. Diese betragen in der Regel 3 Prozent pro anno

KfW-Darlehen der L-Bank für WEG

Darlehenshöhe	abhängig von den Gesamtkosten des Vorhabens
Sollzinsbindung:	10 Jahre
Zins:	die L-Bank reicht Darlehen der KfW aus dem Programm „Erneuerbare Energien – Standard“ zu Konditionen der KfW aus
Auszahlung:	100 Prozent
tilgungsfreie Monate:	24 Monate
Tilgung:	innerhalb von 10 Jahren
Zahlungsweise der Zins- und Tilgungsleistungen:	in gleich hohen vierteljährlichen Raten
Darlehenskosten	Bereitstellungszinsen aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag, soweit diese von der KfW geltend gemacht werden. Diese betragen in der Regel 3 Prozent pro anno

Zuschüsse

Zuschusskosten:	<ul style="list-style-type: none">• bei Zuschüssen nach den Nummern 4.1.3 Buchstabe a erster Absatz und 4.2.3 Buchstabe a erster Absatz zweiter Aufzählungspunkt erhebt die L-Bank eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 2 Prozent des Zuschussbetrages, mindestens jedoch 2 500 Euro, höchstens aber 25 000 Euro• bei Zuschüssen nach den Nummern nach den Nummern 4.1.3 Buchstabe b, 4.2.3 Buchstabe b und 5.1.4 erhebt die L-Bank eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 2 Prozent des Zuschussbetrages, mindestens jedoch 100 Euro, höchstens aber 4 000 Euro• bei Zuschüssen nach Nummern 5.2.4 Buchstabe a erhebt die L-Bank eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 2 Prozent des Zuschussbetrages, mindestens jedoch 100 Euro, höchstens aber 1 250 Euro• bei einem Direktzuschuss nach Nummer 5.2.4 Buchstabe b erhebt die L-Bank eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 1 Prozent des Zuschussbetrages, mindestens jedoch 100 Euro
-----------------	---