

**Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen  
Baden-Württemberg  
zum Landesförderprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“  
(VwV-WoGeflüchtete)**

vom 15. September 2022 - Az.: MLW25-27-193/4 -

## **1. Rechtsgrundlagen und Zweck der Zuwendung**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Die Bewilligung der Zuwendungen erfolgt nach Maßgabe der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) und der Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) für Baden-Württemberg, insbesondere der Anlage 3 zu VV Nummer 13.4.1 zu § 44 LHO (ANBest-K), des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes sowie dieser Verwaltungsvorschrift.

Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift sind nur bei Umständen des Einzelfalls, die wesentlich und nicht verallgemeinerungsfähig von denen typischer Förderungen abweichen, mit Zustimmung der zuständigen obersten Landesbehörde zulässig.

Im Übrigen gelten die in den Bewilligungsbescheiden getroffenen besonderen Bestimmungen.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Zuwendungen werden im Rahmen der verfügbaren Ausgabe- und Verpflichtungsermächtigungen bewilligt. Die Bewilligungsstelle entscheidet aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens.

### **1.2. Zweck der Zuwendung**

Zweck dieses Förderprogrammes ist die Schaffung neuen Wohnraums für die gemeindliche Anschlussunterbringung von Geflüchteten in den Gemeinden Baden-Württembergs im Anschluss an die vorläufige staatliche Unterbringung.

Zu der Zielgruppe der Förderung gehören demnach Ausländerinnen und Ausländer gemäß § 1 Absatz 2 in Verbindung mit § 17 des Gesetzes über die Aufnahme von Flüchtlingen (Flüchtlingsaufnahmegesetz - FlüAG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 493). Von der Zielgruppe umfasst sind auch Ausländerinnen und Ausländer, die über eine Aufenthaltserlaubnis nach § 24 Absatz 1 AufenthG oder § 23 Absatz 4 AufenthG verfügen oder sich in einem Antragsverfahren hierfür befinden, unabhängig davon, ob es sich hierbei um eine Anschlussunterbringung nach § 17 FlüAG handelt.

### **1.3. Förderfähige Maßnahmen**

Die Förderung ist auf eine investive Verwendung beschränkt.

Förderfähig sind folgende Maßnahmen, die zu neuem Wohnraum führen und dessen dauerhafte Nutzung ermöglichen:

#### a) Wohnungsbau

Wohnungsbau ist das Schaffen von Wohnraum in einem neuen selbständigen Gebäude durch Baumaßnahmen.

#### b) Erwerb neuen Wohnraums

Als Erwerb neuen Wohnraums gilt der Erwerb innerhalb von vier Jahren nach dessen erstmaligen Bezugsfertigkeit. Der zum Gegenstand des Antrags gemachte Wohnraum muss nach dem Erwerb sofort zur zweckentsprechenden Nutzung zur Verfügung stehen.

#### c) Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen

Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen sind bauliche Maßnahmen zur

- Beseitigung von weitreichenden Schäden, durch die ein Gebäude auf Dauer ganz oder teilweise wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird,

- Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung, durch die Wohnraum geschaffen wird.

Die Maßnahmen können in allen dafür im konkreten Fall bauplanungsrechtlich zulässigen Bereichen realisiert werden.

Vorhaben, die einer Zweckbindung aufgrund des Förderprogramms „Wohnraum für Flüchtlinge“ der Jahre 2015 bis 2017 unterliegen, sind von einer erneuten Förderung auf Grundlage dieser Verwaltungsvorschrift ausgeschlossen.

#### **1.4. Zweckbindung**

Die Zweckbindung beträgt zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit des Wohnraums (Abschluss der Maßnahme). Während dieser Zeit ist der Fördergegenstand gemäß Nummer 1.2 zu belegen.

Im Falle einer Bedarfsänderung innerhalb dieses Zeitraumes ist der geförderte Wohnraum bis zum Bindungsende im Sinne von Sekundärzwecken anderweitig als sozialer Mietwohnraum oder anderweitig zu sozialen Unterbringungszwecken zu nutzen. Die anderweitigen Sekundärzwecke müssen im Zuständigkeitsbereich der Städte und Gemeinden liegen.

Die Nutzung zu Sekundärzwecken ist der Bewilligungsstelle anzuzeigen.

Ein vorübergehender Leerstand des geförderten Wohnraums ist unschädlich, sofern der Wohnraum weiterhin in einem kurzfristig belegbaren Zustand gehalten wird und ein erneuter Bedarf absehbar ist.

#### **1.5. Kennzahl**

Kennzahl ist die geförderte Wohnfläche in Anwendung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). Der Zuwendungserfolg wird anhand dieser Kennzahl beurteilt.

## **2. Zuwendungsempfänger**

Antragsteller und Zuwendungsempfänger ist die Gemeinde.

Kommunale Eigenbetriebe sind als Teil der juristischen Person Gemeinde antragsberechtigt. Kommunale Wohnungsbauunternehmen, auch solche mit alleiniger kommunaler Beteiligung, sind hingegen nicht antragsberechtigt und kein tauglicher Zuwendungsempfänger.

Die Gemeinden können sich zur Umsetzung der Maßnahmen Dritter, wie beispielsweise kommunalen Wohnungsunternehmen, bedienen.

## **3. Zuwendungsvoraussetzungen**

### **3.1. Eigentümerin und Haltedauer**

Die Gemeinden müssen Eigentümer des geförderten Wohnraums sein und verpflichten sich, diesen ab Bezugsfertigkeit oder Erwerb (siehe Nummer 1.3 b)) für mindestens zwanzig Jahre in ihrem Eigentum zu halten.

### **3.2. Einhaltung von Mindestanforderungen**

Die geförderten Maßnahmen müssen folgenden Mindestanforderungen genügen:

- Eignung des Wohnraums zur dauerhaften Wohnnutzung im Rahmen der allgemeinen öffentlich-rechtlichen Anforderungen;
- je unterzubringender Person sind mindestens zehn Quadratmeter Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung zugrunde zu legen. Die gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche ist anzurechnen;
- die Mindestanforderungen gemäß § 5 der Verordnung des Justizministeriums über die Durchführung des Flüchtlingsaufnahmegesetzes (DVO FlüAG) vom 8. Januar 2014 (GBl. S. 59) sind entsprechend zu beachten.

### **3.3. Höhe der Nutzungsentgelte**

Die für den geförderten Wohnraum zu entrichtenden Nutzungsentgelte dürfen die angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Absatz 1 Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) - Grundsicherung für Arbeitsuchende - in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, S. 2094) nicht übersteigen.

Diese Begrenzung gilt sowohl für privatrechtliche Mietverhältnisse als auch für öffentlich-rechtliche Nutzungsverhältnisse, beispielsweise im Wege der Einweisung mittels hoheitlicher Verfügung durch die Gemeinden.

## **4. Art, Umfang und Höhe der Zuwendung**

Die Zuwendungen werden als Projektförderung im Wege der Festbetragsfinanzierung in Form von Zuschüssen gewährt.

Die Förderung beträgt 1 000 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung. Im Falle der Realisierung von Bauverfahren, bei denen das Gebäude aus industriell vorgefertigten Bauteilen oder Modulen zusammengesetzt wird (Systembauweise), beläuft sich der Zuschuss auf 825 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Befindet sich das Grundstück seit mehr als fünf Jahren im Eigentum des Antragstellers, beträgt die Förderung 900 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Falle der Realisierung von Systembauten 745 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Zuwendungen, die weniger als 10 000 Euro betragen, werden nicht bewilligt.

## **5. Sonstige Zuwendungsbestimmungen**

### **5.1. Finanzierung**

Der Antragsteller hat zu erklären, dass die übrige Finanzierung gesichert ist. Er hat die gemeindewirtschaftsrechtliche Beurteilung des Vorhabens durch die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde beizubringen (vergleiche VV Nummer 13.3.1 zu § 44 LHO).

## **5.2. Kumulierung von Förderungen**

Eine zusätzliche Finanzierung des geförderten Wohnraums mit

- Mitteln des Landes (außer dem Ausgleichstock),
- Mitteln des Wohnraumförderungsprogramms Wohnungsbau BW,
- Bundesmitteln oder EU-Mitteln,
- Mitteln aus der Städtebauförderung

ist ausgeschlossen.

Die Kombination mit anderen öffentlichen Finanzierungsmitteln ist, soweit anderweitige Regelungen nicht entgegenstehen, zulässig mit

- Ergänzungsdarlehen der L-Bank,
- Darlehen der KfW,
- Mitteln aus dem Ausgleichstock,
- gemeindlichen Darlehen oder Zuschüssen.

Zulässige Kombinationen dürfen nicht zu einer Überfinanzierung führen.

## **5.3. Mitteilungs- und Anzeigepflichten**

Der Zuwendungsempfänger hat gegenüber der Bewilligungsstelle den Abschluss des Kaufvertrages, den Baubeginn, die Baufertigstellung und den Erstbezug unverzüglich anzuzeigen. Die Maßnahme gilt als fertiggestellt, wenn der Wohnraum bezugsfertig ist. Der Baubeginn ist durch Foto nachzuweisen. Der Durchführungszeitraum des Vorhabens wird auf maximal drei Jahre beschränkt.

Die Belegung ist durch den Zuwendungsempfänger durchgehend zu dokumentieren.

Der Zuwendungsempfänger hat der Bewilligungsstelle jährlich zum 31. Januar des Folgejahres die Belegung des geförderten Wohnraumes jeweils zum Letzten des Monats mitzuteilen.

Die Bewilligungsstelle hat diese Mitteilungen zu dokumentieren und der zuständigen obersten Landesbehörde bis zum 30. April aufbereitet zur Verfügung zu stellen.

Soll das Eigentum oder die Nutzung des Wohnraums vor Ablauf der Bindungsdauer gemäß Nummer 1.4 oder der Haltedauer gemäß Nummer 3.1 übertragen werden oder wird die zweckentsprechende Nutzung unmöglich, ist dies der Bewilligungsstelle anzuzeigen. Die Bewilligungsstelle prüft, ob die erhaltenen Zuwendungen ganz oder teilweise zu erstatten sind.

Ist nach Ablauf der Bindungsdauer lediglich die Haltedauer betroffen, beträgt die zurückzuerstattende Zuwendung 2 Prozent des ursprünglichen Zuschusses pro begonnenem Jahr der nicht gewährten Haltedauer.

#### **5.4. Subventionserhebliche Tatsachen**

Die Einhaltung der folgenden Verpflichtungen stellen subventionserhebliche Tatsachen dar, die als solche im Bewilligungsbescheid zu benennen sind:

- Erklärung des Antragstellers über die gesicherte Finanzierung,
- Nutzung der geförderten Flächen ausschließlich zu den in Nummer 1.4 bestimmten Zwecken,
- Höhe der Nutzungsentgelte gemäß Nummer 3.3,
- Anzeige- und Mitteilungspflichten des Zuwendungsempfängers.

#### **5.5. Nachhaltiges Bauen**

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

## **5.6. Vorzeitiger Beginn**

Nach Bestätigung einer wirksamen Antragstellung durch die Bewilligungsstelle (vergleiche Nummer 6.2) können antragstellende Gemeinden mit der Maßnahme auf eigenes Risiko beginnen (vergleiche VV Nummer 14.2 zu § 44 LHO). Nicht als Vorhabenbeginn zu werten sind der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen mit einer aufschiebenden Bedingung sowie der Erwerb von Grundstücken zur Bebauung.

## **5.7. Ergänzende Nachweise**

Der Bewilligungsstelle bleibt es unbenommen, ergänzende Nachweise zu förderrelevanten Sachverhalten zu verlangen.

## **6. Verfahren**

### **6.1. Verteilung der Fördermittel**

Die Verteilung der Fördermittel erfolgt nach dem vollständigen Eingang der Anträge unter der Voraussetzung, dass diese bewilligungsfähig sind.

### **6.2. Antragstellung, Bewilligung und Auszahlungsverfahren**

Bewilligungsstelle ist die Landeskreditbank Baden-Württemberg - Förderbank (L-Bank).

Der Antrag kann, sofern das Landesförderprogramm nicht vorher eingestellt wird, bis spätestens 31. Dezember 2023 wirksam nur auf dem von der Bewilligungsstelle auf ihrer Internetseite veröffentlichten Formular gestellt werden. Der Antrag ist wirksam gestellt, wenn er vollständig bei der Bewilligungsstelle eingegangen ist und diese seinen Eingang gegenüber dem Antragsteller schriftlich oder in Textform bestätigt hat. Die Befugnis der Bewilligungsstelle zur Nachforderung weiterer Unterlagen bleibt davon unberührt.



Je Gebäude ist hinsichtlich des nach dieser Verwaltungsvorschrift zu fördernden Wohnraums ein Antrag zu stellen.

Der Auszahlungsantrag ist auf dem von der Bewilligungsstelle auf ihrer Internetseite bereitgestellten Vordruck zu stellen.

Die Bewilligungsstelle leistet Teilzahlungen abweichend von Nummer 1.6 ANBest-K nur, wenn sie mindestens 25 000 Euro betragen.

Bei Maßnahmen gemäß Nummer 1.3 b) werden vor Vorlage des Verwendungsnachweises durch den Erstempfänger nicht mehr als 90 Prozent der bewilligten Zuwendung ausgezahlt.

### **6.3. Verwendungsnachweisverfahren**

Das Verwendungsnachweisverfahren ergibt sich aus den VV zu § 44 LHO sowie den entsprechenden Anlagen hierzu. Es wird auf Folgendes hingewiesen:

Der Bewilligungsstelle ist ein vereinfachter Verwendungsnachweis gemäß Nummer 7.2 ANBest-K vorzulegen.

Der Verwendungsnachweis muss zu dem im Bescheid genannten Zeitpunkt, spätestens jedoch, abweichend von Nummer 7.1 ANBest-K, sechs Monate nach Abschluss der Maßnahme eingegangen sein.

Es sind die von der Bewilligungsstelle auf ihrer Internetseite bereitgestellten Vordrucke zu verwenden. Der Verwendungsnachweis ist mit den geforderten Angaben bei der Bewilligungsstelle unterschrieben einzureichen.

### **6.4. Unwirksamkeit von Zuwendungsbescheiden**

Sofern neun Monate nach Bekanntgabe der Förderzusage noch nicht mit dem Vorhaben begonnen wurde (vergleiche Nummer 1.2 zu § 44 LHO), wird der Bescheid unabhängig von den dafür verantwortlichen Ursachen unwirksam.

## **7. Inkrafttreten**

Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 15.9.2022 in Kraft.