

**Verwaltungsvorschrift
des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen
zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022
(VwV-Wohnungsbau BW 2022)**

Vom 1. Juni 2022, - Az.: MLW25-27-2/6 -

INHALTSÜBERSICHT

Rechtsgrundlagen.....	5
ABSCHNITT I ALLGEMEINE REGELUNGEN	6
1 Beginn vor Bewilligung	6
2 Energetische Mindestanforderungen als Fördervoraussetzung	7
3 Kompensation des Wegfalls der bundeseitigen Zuschussförderung für das Effizienzhaus der Stufe KfW 55 oder besser im Neubau durch die Wohnraumförderung des Landes	8
4 Fördervoraussetzung Nachhaltigkeitszertifizierung	9
5 Ortsübliche Vergleichsmiete.....	9
6 Wohnungsgrößen	10
7 Sicherung von Zuschüssen	12
8 Rundungsregelung	12
9 Rechtsfolgen der Förderung und der Sozialbindung	12
10 Bezugsgröße	15
11 Einkommengrenzen.....	15
12 Prüfung der Bonität der Antragsteller und der Werthaltigkeit des zu fördernden Objekts durch die L-Bank.....	15
13 Ergänzungsfinanzierung der L-Bank	16
14 Bürgschaftsrahmen für Wohnungsbaugenossenschaften	16
15 Barrierefreiheit.....	17
16 Zusatzförderung innovativer Bauvorhaben.....	17
17 Fördervorrang für Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten	18
18 Sanierungsfahrplan	18
19 Kumulierung von Fördermaßnahmen	18
20 Doppelförderung.....	19
21 Rückforderungen	19
22 Anpassungen	20
23 Ersetzung des Tilgungsnachlasses durch Negativzins.....	20
ABSCHNITT II SOZIALE MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG	22
A Allgemeines	22

1	Europarechtliche Anforderungen	22
2	Festanteilsförderung bei der Subventionierung der sozialen Mietwohnraumförderung	24
3	Subvention für Erbbaurechtskosten.....	27
4	Eigenleistung	27
5	Begründung des Bedarfs.....	29
6	Nachträgliche Änderungen der Baukosten	29
7	Aufhebung der Förderzusage	30
8	Ablehnung der Förderung wegen Missachtung von Sozialbindungen.....	30
B	Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung	31
1	Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung	31
2	Zuwendungsempfänger / Zuwendungsfolgen.....	37
3	Anfängliche mittelbare Belegung für Maßnahmen nach Nummern 1.1 bis 1.3.....	38
4	Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum.	40
4.1	Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung	40
4.2	Zuwendungsempfänger / Zuwendungsfolgen.....	44
5	Verfahren.....	44
5.1	Förderantrag.....	44
5.2	Förderzusage	45
	Berechnungsbeispiele zu Abschnitt B:.....	47
C	Besondere soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung	49
1	Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung	50
2	Zuwendungsempfänger / Zuwendungsfolgen.....	52
3	Anfängliche mittelbare Belegung.....	53
4	Verfahren.....	53
5	Antragstellung durch Kommunen	53
D	Besondere soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Mitarbeitern („Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“)	54
1	Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung	55
2	Zuwendungsempfänger / Zuwendungsfolgen.....	56
3	Anfängliche mittelbare Belegung.....	58
4	Verfahren.....	58
5	Antragstellung durch Kommunen	58
	Berechnungsbeispiele zu Abschnitt D:	59

E Besondere soziale Mietwohnraumförderung für Kommunen („Wohnungsbau BW – kommunal“)	63
1 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung	63
2 Zuwendungsempfänger / Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen	64
3 Anfängliche mittelbare Belegung	65
4 Verfahren	65
Berechnungsbeispiele zu Abschnitt E:	66
ABSCHNITT III NACHFRAGEPRÄMIE AN GEMEINDEN FÜR BEZUGSFERTIGE SOZIALMIETWOHNUNGEN	68
1 Zuwendungsempfänger / Zuwendungsvoraussetzung	68
2 Verwendungszweck der Prämie	68
3 Verfahren	69
3.1 Förderantrag	69
3.2 Förderzusage	69
ABSCHNITT IV SOZIAL ORIENTIERTE MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG IM MIETWOHNUNGSBESTAND	70
1 Allgemeines	70
2 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung	70
3 Zuwendungsempfänger	73
4 Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen	73
5 Verfahren	74
5.1 Förderantrag	74
5.2 Förderzusage	74
ABSCHNITT V SOZIALE MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG IM MIETWOHNUNGSBESTAND	76
1 Allgemeines	76
2 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung	76
3 Zuwendungsempfänger	78
4 Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen	78
5 Verfahren	79
5.1 Förderantrag	79
5.2 Förderzusage	79
ABSCHNITT VI ERWERB VON GENOSSENSCHAFTSANTEILEN FÜR SELBST GENUTZTEN WOHNRAUM	81
1 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung	81

2	Zuwendungsempfänger	82
3	Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen	82
4	Verfahren.....	82
4.1	Förderantrag.....	82
4.2	Förderzusage	83

ABSCHNITT VII SOZIALE FÖRDERUNG SELBST GENUTZTEN WOHNEIGENTUMS 84

1	Zielgruppen / Zuwendungsempfänger	84
2	Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung	85
3	Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen	95
4	Verfahren.....	97
4.1	Förderantrag.....	97
4.2	Förderzusage	98
4.3	Nachweispflicht	99
5	Hilfen in unverschuldeten Notlagen.....	100

**ABSCHNITT VIII MODERNISIERUNGSFÖRDERUNG FÜR
WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN 101**

1	Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung	101
2	Zuwendungsempfänger / Zuwendungsfolgen.....	103
3	Verfahren.....	103
3.1	Förderantrag.....	103
3.2	Förderzusage	104

ABSCHNITT IX BÜRGSCHAFT GEGENÜBER DER L-BANK 105

ABSCHNITT X SCHLUSSVORSCHRIFTEN 106

Anlage 1		
Nummer 3 NBest-WoRaum - Vergabe von Aufträgen		107
Anlage 2		
Übersicht der energetischen Anforderungen		108
Anlage 3		
Einkommengrenzen		110
Anlage 4		
Belastungstabelle 2022 für Darlehensnehmer.....		111
Anlage 5		
Zuschusskosten.....		113

Rechtsgrundlagen

- Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG),
- Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) (Stand 31. Juli 2010),
- Hinweise des Wirtschaftsministeriums für Städte und Gemeinden zur Änderung des Landeswohnraumförderungsgesetzes (Stand 1. März 2021)
- Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG),
- Landeshaushaltsordnung (LHO) und die dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV-LHO),
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Verordnung der Landesregierung zum gebäudeindividuellen energetischen Sanierungsfahrplan Baden-Württemberg (Sanierungsfahrplan-Verordnung),
- Richtlinie über die Förderung der Energieberatung für Wohngebäude (Vor-Ort-Beratung, individueller Sanierungsplan) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie

in der jeweils geltenden Fassung.

Zuwendungen können im Rahmen der verfügbaren Haushaltsermächtigung nach Maßgabe des Staatshaushaltsgesetzes, der §§ 23 und 44 LHO und der VV-LHO bewilligt werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, soweit er nicht durch die Förderzusage der L-Bank begründet wird.

Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift sind nur im Einzelfall mit Zustimmung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zulässig.

Im Übrigen gelten die in den Förderzusagen getroffenen besonderen Bestimmungen.

ABSCHNITT I

Allgemeine Regelungen

Prüffähige Förderanträge, die im Jahr 2022 eingereicht werden, sind bis zum 31. Dezember des Jahres 2023 zu bescheiden. Der Antragsteller ist gegebenenfalls auf die Möglichkeit eines Neuantrags zu verweisen.

Die Förderzusage ist auf einen Bewilligungszeitraum von maximal vier Jahren zu befristen. Bauvorhaben sind innerhalb dieses Zeitraums mit der Fertigstellung des Objekts abzuschließen. Der Bewilligungszeitraum kann auf Verlangen des Förderempfängers / Verfügungsberechtigten unter Darlegung der Gründe zunächst um bis zu zwei Jahre verlängert werden.

1 Beginn vor Bewilligung

Die Förderung setzt die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens voraus. Der Vorhabenbeginn vor Bewilligung ist grundsätzlich unzulässig.

Antragstellende können mit der Maßnahme auf eigenes Risiko beginnen, wenn ihnen der Eingang eines vollständigen und prüffähigen, unterschriebenen Förderantrags durch die zur Entgegennahme des Antrags zuständige Stelle bestätigt wird (Nummer 15 VV zu § 44 LHO).

Die Befugnis der Bewilligungsstelle zur Nachforderung weiterer Unterlagen bleibt davon unberührt.

Bei einem zulässigen vorzeitigen Vorhabenbeginn sind die Vergabevorschriften (Teil 2, Nummer 11.3.3 DH-LWoFG, Nummer 3 NBest-WoRaum in Verbindung mit Anlage 1) zu beachten.

Der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen mit einer aufschiebenden Bedingung zählt nicht als Vorhabenbeginn.

Ist die Realisierung eines Gesamtvorhabens in mehreren Abschnitten beabsichtigt, ist dies bei Antragstellung mitzuteilen.

Besonderheiten bei Generalunternehmensverträgen:

Besteht ein Vorhaben, das zumindest in Teilen dem sozialen Wohnungsbau dient, aus mehreren Bauabschnitten und sollen die Leistungs- und Lieferungsverträge für alle Bauabschnitte aus wirtschaftlichen Gründen zeitnah und einheitlich vor dem Vorliegen von alle Bauabschnitte umfassenden Bewilligungen vergeben werden, liegt hierin ein vorzeitiger Vorhabenbeginn, der sich auf alle Bauabschnitte förderschädlich auswirken würde. Eine sukzessive und wirksame Antragstellung im Rahmen einzelner Bauabschnitte könnte dann nicht mehr erfolgen.

Duldet die einheitliche Auftragsvergabe (vorzeitiger Vorhabenbeginn) aus sachlichen und wirtschaftlichen Gründen keinen Aufschub, kann – zur Vermeidung der Förder-schädlichkeit dieser Handlungen – die Zustimmung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen erteilt werden; das Einvernehmen des Finanzministeriums ist im Einzelfall einzuholen. Mit der Zustimmung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen sind die Zeitpunkte für die Einreichung der Förderanträge zu benennen.

2 Energetische Mindestanforderungen als Fördervoraussetzung

Es gelten die energetischen Mindestanforderungen nach Anlage 2 als Fördervoraussetzung in der sozialen Mietwohnraum- sowie der sozialen Eigentumsförderung.

Die Einhaltung der Standards ist durch einen Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes (vergleiche Anlage 2) zu bestätigen.

Nicht in den Anwendungsbereich dieser Fördervoraussetzung fallen Objekte, deren Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde oder bei denen im Kenntnissgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde vor dem 1. April 2020 eingegangen sind.

Sobald der Neubaustandard Plus nicht mehr die gesetzlichen Mindestanforderungen des GEG unterschreitet, gilt nur noch der gesetzlich geforderte Standard.

3 Kompensation des Wegfalls der bundesseitigen Zuschussförderung für das Effizienzhaus der Stufe KfW 55 oder besser im Neubau durch die Wohnraumförderung des Landes

Mit der Einstellung der bundesseitigen Förderung für Neubauvorhaben der Effizienzhausstufe (EH) 55 ist der Investitions-/Tilgungszuschuss, der unabhängig von der Wohnraumförderung des Landes über die Antragswege der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragt werden konnte, entfallen.

Die Kompensation erfolgt, wenn das geförderte Objekt mindestens den Neubaustandard Plus erreicht (vergleiche Anlage 2).

Die durch die L-Bank bei der Prüfung eines Förderantrags ermittelten Subventionsbarwerte werden je entstehender geförderter Wohneinheit in der sozialen Mietwohnraumförderung pauschalierend um 18 000 Euro beziehungsweise in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums um 20 000 Euro erhöht.

Die Ausreichung der Kompensation erfolgt in Form eines Tilgungszuschusses oder der Erhöhung des auszureichenden Vollzuschusses.

Die Förderhöhe steht auch insoweit unter dem Vorbehalt einer beihilferechtlichen Prüfung durch die L-Bank anhand des einschlägigen Kalkulationsschemas.

Diese (zusätzliche) Förderleistung bezieht sich mindestens auf die Stufe EH 55 BEG im Neubau (Stand 20. Januar 2022). Beim Erreichen einer besseren Stufe kann die Förderleistung auch gewährt werden, sofern keine entsprechende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch genommen wird.

Sobald die Stufe EH 55 BEG im Neubau (Stand 20. Januar 2022) dem erforderlichen Mindeststandard des GEG entspricht, entfällt eine Kompensation nach den vorstehenden Maßgaben.

4 Fördervoraussetzung Nachhaltigkeitszertifizierung

Für die Förderung von Neubaumaßnahmen, die Förderung des Neuerwerbs, Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen und die Förderung der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an noch neuem bezugsfertigem Mietwohnraum ist eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach der Eingangsstufe eines für den Wohnungsbau am Markt anerkannten Systems (beispielsweise DGNB-Zertifizierungssystem, LEED-Zertifizierung, BREEAM-Zertifizierung, NaWoh-Qualitätssiegel) regelmäßige Fördervoraussetzung.

Diese Zertifizierungssysteme bewerten kumulativ die ökologische, soziale und ökonomische Qualität von Gebäuden zur Förderung nachhaltigen Bauens.

Nicht in den Anwendungsbereich dieser Fördervoraussetzung fallen Objekte, deren Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde oder bei denen im Kenntnissgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde vor dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift am 1. Juni 2022 eingegangen sind; maßgeblich ist das Datum des Posteingangstempels.

Die Nachhaltigkeitszertifizierung begründet keine Zusatzförderung „Innovative Bauvorhaben“ (vergleiche Nummer 16).

5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Belegenheitsgemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) abgesehen, geändert worden sind. Die OVM kann ermittelt werden, durch

- einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,

- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

Die Miete für einen zu errichtenden Neubau ist nicht notwendigerweise aus einer in einem Mietspiegel ausgewiesenen jüngsten Baualtersklasse vorhandener Mietobjekte abzuleiten. Die Neubaumiete ist anhand vergleichbaren Neubauwohnraums im Sinne des § 558 Absatz 2 BGB zu ermitteln.

Kann die OVM in der Belegenheitsgemeinde nicht aus den üblichen Entgelten bestimmt werden, können die üblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum einer vergleichbaren Gemeinde herangezogen werden.

Liegt ein nach wissenschaftlichen Maßstäben erstellter sogenannter qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB) vor, wird vermutet, dass die darin bezeichneten Entgelte die OVM wiedergeben (§ 558d Absatz 3 BGB).

6 Wohnungsgrößen

Für den Begriff einer zu fördernden Wohnung gelten die Anforderungen der Landesbauordnung (§§ 35 Absatz 2, 36 Absatz 1 LBO). Zumindest ein Wohnraum muss (auch) als Aufenthaltsraum geeignet sein.

Die angemessenen Wohnungsgrößen richten sich nach Teil 3 Nummer 1 und 2 DH-LWoFG. Abweichend von Teil 3 Nummer 1.2 Absatz 2 DH-LWoFG kann die Wohnfläche einer Mietwohnung 30 m² unterschreiten, sie darf jedoch in keinem Fall weniger als 23 m² betragen. Die zulässige generelle Überschreitung der Wohnflächengrenzen um bis zu 5 Prozent ist förderfähig.

Die nach den Anforderungen der DH-LWoFG förderfähigen Wohnflächengrenzen können auszugsweise der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Wohnungen mit	Mindestquadratmeter (inkl. der zulässigen 5-prozentigen Unter-/Überschreitung)	Maximale Quadratmeter (inkl. der zulässigen 5-prozentigen Unter-/Überschreitung)
1 Wohnraum	23,00	47,25
2 Wohnräumen	23,00	63,00
3 Wohnräumen	42,75	78,75
4 Wohnräumen	57,00	94,50

Wohnungen mit	Mindestquadratmeter (inkl. der zulässigen 5-prozentigen Unter-/Überschreitung)	Maximale Quadratmeter (inkl. der zulässigen 5-prozentigen Unter-/Überschreitung)
5 Wohnräumen	71,25	110,25

In den Fällen einer Zusatzförderung zu den Maßnahmen gemäß Abschnitt II für die Herstellung von Barrierefreiheit des geförderten Mietwohnraums ist abweichend von Teil 3 Nummer 1.2 DH-LWoFG eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen um bis zu 15 m² förderfähig.

Die nach den Anforderungen der DH-LWoFG förderfähigen Wohnflächengrenzen bei Umsetzung der DIN 18040-2 (barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen) können auszugsweise der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Wohnungen mit	Mindestquadratmeter (inkl. der zulässigen 5-prozentigen Unter-/Überschreitung)	Maximale Quadratmeter (inkl. der zulässigen 5-prozentigen Unter-/Überschreitung)
1 Wohnraum	23,00	63,00
2 Wohnräumen	23,00	78,75
3 Wohnräumen	42,75	94,50
4 Wohnräumen	57,00	110,25
5 Wohnräumen	71,25	126,00

Die Belegung erfolgt – auch bei einer zulässigen Überschreitung der Wohnflächengrenzen wegen Herstellung von Barrierefreiheit – nach Maßgabe von Teil 3 Nummer 3 DH-LWoFG.

Wohnräume einer Sozialmietwohnung können mietweise auch einzeln an wohnberechtigte Haushalte überlassen werden. Jeder dieser einzeln überlassenen Wohnräume muss unmittelbar über Gemeinschaftsflächen zugänglich sein. Unter anteiliger Einbeziehung gemeinschaftlich zu nutzender Wohnflächen muss dieser überlassene Wohnraum den Belegungsvorgaben entsprechen und die Mindestgröße nach Absatz 2 dieser Ziffer erreichen.

Terrassen- und Balkonflächen dürfen maximal zu 25 Prozent in die Berechnung der für Förderung und Miethöhe maßgeblichen Wohnfläche einbezogen werden.

7 Sicherung von Zuschüssen

Bei einem Zuschuss über 50 000 Euro ist eine grundpfandrechtliche Sicherheit zur Absicherung der Rückzahlung im Falle einer Rückforderung für die L-Bank zu bestellen. Das sichernde Grundpfandrecht ist für die L-Bank an rangbereitetester Stelle des geförderten Objekts zu bestellen. Dieser Sicherheit dürfen nur Grundpfandrechte vorgehen, die der Finanzierung des geförderten Objektes dienen.

Bei der Zuschussförderung zur Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum (vergleiche Abschnitt II B Nummer 4) ist abweichend davon bei einem Zuschuss über 50 000 Euro die im Sinne des LWoFG begründeten Sozialbindungen in Abteilung II des Grundbuchs zugunsten der jeweiligen Gemeinde einzutragen.

8 Rundungsregelung

Die Förderdarlehen und -zuschüsse in der Wohnraumförderung werden jeweils kaufmännisch auf volle 100-Euro-Beträge auf- oder abgerundet.

9 Rechtsfolgen der Förderung und der Sozialbindung

Der geförderte Wohnraum unterliegt öffentlich-rechtlichen Bindungen, die das geförderte Objekt der zweckentsprechenden Verwendung vorbehalten. Diese Bindungen – Sozialbindungen – werden im Förderprogramm gestaltet und mit der Förderzusage festgelegt und bestimmt. Werden Fördermaßnahmen ausnahmsweise nicht mit solchen Sozialbindungen verknüpft, ist dies im Förderprogramm ausdrücklich ausgewiesen (vergleiche Abschnitt IV Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand, Abschnitt VIII Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften).

Bei der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums (vergleiche Abschnitt VII) bestehen die Bindungen in einer Verpflichtung zu einer Eigennutzung durch den / die Förderempfänger ersatzweise in einer Vermietung unter Beachtung von Miet- und Belegungsbindungen, bei der sozialen Mietwohnraumförderung (vergleiche Abschnitt II) in Belegungs- und Mietbindungen.

Geförderte und sozialgebundene Mietwohnungen (Sozialmietwohnungen) dürfen ausschließlich wohnberechtigten Haushalten, die diese Berechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein nachzuweisen haben, überlassen werden.

Der Wohnberechtigungsschein gilt landesweit. Er korrespondiert damit mit der im Landesinteresse liegenden allgemeinen Belegungsbindung, die den landesweiten Zugang zu Sozialmietwohnraum für alle wohnberechtigten Haushalte gleichermaßen eröffnen soll.

Beschränkungen der allgemeinen Belegungsbindung, indem die Überlassung des sozial gebundenen Mietwohnraums hiervon abweichend nur oder vorrangig an bestimmte Personengruppen oder Haushalte erfolgt, sind somit regelmäßig nicht zulässig. Das gilt auch für die soziale Mietwohnraumförderung für Kommunen (vergleiche Abschnitt II E).

Beschränkungen der allgemeinen Belegungsbindung können einerseits durch die Festsetzung einer Sonderbindung in der Förderzusage erfolgen. Die Sonderbindung knüpft an bestimmte Personengruppen und Merkmale beziehungsweise Eigenschaften an, die zur Einkommensschwäche hinzukommen, und gestaltet die Belegungsbindung dahingehend aus.

Eine Beschränkung der allgemeinen Belegungsbindung ist andererseits möglich, wenn ein Belegungsrecht der Standortgemeinde im Sinne eines Benennungs- oder Besetzungsrechts an dem geförderten Wohnraum eine Abweichung von der allgemeinen Belegungsbindung zugunsten bestimmter Haushalte oder Personengruppen beinhaltet.

Ein solches Belegungsrecht kann in Einzelfällen mit der Förderzusage öffentlich-rechtlich begründet werden. In der Praxis wird eine Befugnis der Gemeinde, auf die Vermietung zumindest einzelner geförderter Wohnungen Einfluss zu nehmen, auch zum Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen des Verfügungsberechtigten mit der Gemeinde gemacht.

Belegungsrechte als Ausfluss der Förderzusage oder vertraglicher Abreden sind nur in Inhalt und Umfang begrenzt gestattet, da der Fördergeber keine inhaltliche Umdeutung seiner Belegungsbindung erstrebt.

Gemeindliche Belegungsrechte an sozial gebundenen Mietwohnungen sind inhaltlich auf die schuldrechtliche Wohnraumüberlassung an Wohnungsnotfälle und Haushalte

mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung und umfänglich auf maximal 30 Prozent der geförderten Mietwohnungen innerhalb eines Objektes begrenzt. Von dieser Regelung sind gemeindliche Belegungsrechte, die vor dem 1. April 2020 vereinbart wurden, ausgenommen.

Sozialmietwohnungen sind den wohnberechtigten Haushalten mietweise zur Nutzung als Wohnraum zu überlassen. Andere Formen der Unterbringung, wie zum Beispiel aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Einweisungsverfügung, sind vorbehaltlich einer entsprechenden Erlaubnis nach § 18 LWoFG ausgeschlossen.

Vermieter und Mieter haben über die sozial gebundene Wohnung einen Mietvertrag abzuschließen, in dem neben dem allgemeinen Wohnraummietrecht vor allem das Sondermietrecht des LWoFG Beachtung findet. Das Sondermietrecht verpflichtet über die soziale Mietbindung insbesondere zur Einhaltung der Sozialmiete.

Werden Wohnräume einer Sozialmietwohnung mietweise einzeln an wohnberechtigte Haushalte überlassen (vergleiche Nummer 6), so gilt die Sozialmiete auch für die einzeln überlassenen Wohnräume. Die Summe der Mieten aus diesen Mietverhältnissen darf die Sozialmiete, die für die Wohnung insgesamt zulässig wäre, nicht übersteigen.

Die gebundenen Wohnungen beziehungsweise Ersatzwohnungen (bei mittelbarer Belegung) sind in der Wohnungskartei / -datei zu erfassen.

Die Pflicht zur vorrangigen oder ausschließlichen Vermietung gemäß Abschnitt II C Nummer 2, Buchstabe a und Abschnitt II D Nummer 2 ist in geeigneter Form in die Wohnungskartei / -datei aufzunehmen.

Die Gemeinde hat die Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen dauerhaft zu überwachen. Solange seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen (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 den Wohnraumförderprogrammen erfolgen. Im Einzelfall kann eine individuelle Härte eine Ausnahme rechtfertigen.

Bei miet- und belegungsgebundenen Wohnungen erhalten die Gemeinden von der L-Bank zugleich mit den Zuwendungsempfängern eine Mehrfertigung der Förderzusa-

gen zum Zwecke der Erfassung in der Wohnungskartei / -datei. Die L-Bank unterrichtet die Gemeinden über alle Änderungen, die zur fortlaufenden Erfüllung deren Überwachungsauftrages erforderlich sind.

10 Bezugsgröße

Bezugsgröße im Sinne des LWoFG ist ein Betrag in Höhe von 62 000 Euro als gerundeter durchschnittlicher Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer im Jahr 2021. Für die Feststellung der Einhaltung von Einkommensgrenzen (vergleiche Nummer 11) zu einem Zeitpunkt, in dem ein späteres Förderprogramm einen anderen Betrag als Bezugsgröße benennt, ist dieser andere Betrag maßgeblich. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Antragstellung. Ermittelt das Statistische Landesamt einen neuen durchschnittlichen Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer, werden die Einkommensgrenzen angepasst und durch Erlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen in Kraft gesetzt.

11 Einkommensgrenzen

Es gelten die Einkommensgrenzen gemäß Anlage 3.

Einpersonenhaushalte sind solchen mit zwei Haushaltsmitgliedern gleichgestellt.

Für die gesamte soziale Mietwohnraumförderung nach Abschnitt II gelten einheitliche Einkommensgrenzen.

Erhöhte Einkommensgrenze für schwerbehinderte Menschen:

Die Abschlagssätze gegenüber der Bezugsgröße nach Nummer 10 verringern sich für Haushalte mit zwei oder mehr haushaltsangehörigen Personen für jede schwerbehinderte Person im Sinne des LWoFG um jeweils 5 Prozent; dies kann auch zu Zuschlägen führen.

12 Prüfung der Bonität der Antragsteller und der Werthaltigkeit des zu fördernden Objekts durch die L-Bank

Bei der Prüfung der Ausreichung eines Förderkredits hat die L-Bank die Grundsätze des Kreditwesens zu berücksichtigen. Neben der Bonität der Antragsteller gehört hierzu auch die Werthaltigkeit des zu beleihenden Objekts. Die Bonitätsprüfung erfolgt nach dem LWoFG.

Die in Anlage 4 abgedruckte Belastungstabelle ist der Bonitätsprüfung im Rahmen der Förderung selbst genutzten Wohneigentums zu Grunde zu legen.

Die Feststellung des Beleihungswerts des zu fördernden Objekts erfolgt nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). Zu berücksichtigen sind hierbei unter anderem Erbbaurechte sowie die reduzierte Sozialmiete.

Die L-Bank kann eine zusätzliche Sicherheitsleistung verlangen, wenn sie den Beleihungswert des zu fördernden Objekts als zu gering bewertet. Diese Sicherheit kann beispielsweise in einer kommunalen Ausfallbürgschaft bestehen.

13 Ergänzungsfinanzierung der L-Bank

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

Bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums nach Abschnitt VII gilt dies nur, wenn ein Kreditinstitut den Antragstellern kein Darlehen zur Finanzierung des Wohneigentums gewährt. Die Antragsteller haben regelmäßig eine entsprechende Erklärung der Hausbank vorzulegen. Die Ergänzungsfinanzierung wird in der Regel nachrangig zu den zinsverbilligten Darlehen im Grundbuch abgesichert.

14 Bürgschaftsrahmen für Wohnungsbaugenossenschaften

Durch eine Landesbürgschaft wird neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften, die neuen sozialgebundenen Wohnraum schaffen wollen, der Zugang zu den entsprechenden investiven Fördermaßnahmen der Mietwohnraumförderung des Programms Wohnungsbau BW 2022 ermöglicht.

Die Inanspruchnahme einer Bürgschaft kommt nur in Betracht, wenn bankseitig bei der Ausreichung von Förderdarlehen aus der Landeswohnraumförderung durch die L-Bank ein Hindernis darin besteht, dass bei neu gegründeten Genossenschaften aufgrund der Ermittlung des Beleihungswertes nach der Beleihungswertermittlungsverordnung eine ausreichende Beleihung nicht darstellbar ist. Das Risiko für die Förderbank aus dem Mangel an einer ausreichenden Absicherung durch Grundpfandrechte auf Grund des festgestellten Beleihungswertes und gegebenenfalls anderer Sicherheiten wird durch eine Landesbürgschaft abgesichert.

Eine neu gegründete Genossenschaft liegt vor, wenn die Genossenschaft neu gegründet und erstmalig im Genossenschaftsregister eingetragen wurde und diese Eintragung nicht länger als vier volle Kalenderjahre zurückliegt.

Die L-Bank wird nach banktechnischer Prüfung des Förderantrags gegebenenfalls von einer Inanspruchnahme des Bürgschaftsrahmens Gebrauch machen. Dazu bedarf es keiner gesonderten Antragstellung auf eine Bürgschaft.

15 Barrierefreiheit

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

- für die Förderung gemäß Abschnitt II B und Abschnitt VII DIN 18040-2,
- für die Förderung gemäß Abschnitt II B Nummer 4 die jeweils geltenden DIN.

Diese Anforderungen zur Barrierefreiheit beschreiben die Voraussetzungen einer (Zusatz-) Förderung für barrierefreie Gestaltung des Wohnraums.

Anknüpfungspunkt für eine Förderung und damit Voraussetzung für die Erfüllung des Begriffs der Barrierefreiheit ist danach stets die vollständige Umsetzung der gesamten maßgeblichen DIN. Dabei ist es unerheblich, ob und inwieweit die Bestimmungen dieser Norm als technische Baubestimmungen eingeführt sind oder waren.

Eine rollstuhlgerechte Nutzbarkeit, Zugänglichkeit oder Erreichbarkeit wird von der aktuell anzuwendenden DIN 18040-2 nicht verlangt. Eine solchermaßen gesteigerte Barrierefreiheit mit dem Ziel einer Rollstuhlgerechtigkeit ist nur dann notwendig, wenn der Wohnraum ausdrücklich für Rollstuhlnutzer gebunden werden soll.

16 Zusatzförderung innovativer Bauvorhaben

In den Fällen

- der Förderung gemäß Abschnitt II B Nummer 1.1 bis 1.3 sowie
- der Förderung gemäß Abschnitt VII Nummer 2.1 bis 2.2

wird die zusätzliche Förderung innovativ ausgeführter Bauvorhaben angeboten, mit deren Hilfe die innovationsbedingten Mehrkosten mit einer bis zu 25 Prozent erhöhten Subvention bezogen auf die Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800 DIN 276) gefördert werden können.

Innovatives Bauen setzt voraus, dass die Ausführungsart des geförderten Bauvorhabens nicht bereits auf dem deutschen Markt als allgemein eingeführt anzusehen ist.

Zuständig für die Feststellung der Innovation eines Vorhabens ist die L-Bank.

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

17 Fördervorrang für Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten

Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten genießen, mit Ausnahme der nichtinvestiven Vorhaben gemäß Abschnitt II B Nummer 4 und Abschnitt VII Nummer 2.4 ohne weitere Modernisierungsmaßnahme, bei zeitgleicher Antragstellung einen Fördervorrang. Maßgeblich ist das Datum des Poststempels. Sofern dieses nicht lesbar ist, der Antrag persönlich abgegeben oder anderweitig übermittelt wird, ist das Datum des Eingangsstempels der jeweils zuständigen Stelle entscheidend.

18 Sanierungsfahrplan

Voraussetzung für die Gewährung eines höheren Förderbetrages aufgrund eines Sanierungsfahrplans ist die Vorlage eines gebäudeindividuellen energetischen Sanierungsfahrplans im Sinne der Verordnung der Landesregierung zum gebäudeindividuellen energetischen Sanierungsfahrplan Baden-Württemberg (SFP-VO) oder eines Energieberatungsberichts im Sinne der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden (Vor-Ort-Beratung).

19 Kumulierung von Fördermaßnahmen

Eine Kumulierung von Zuwendungen bei einer Einzelmaßnahme ist nur zulässig, soweit dies ausdrücklich bestimmt ist. Generell ist sie zulässig mit wirkungsgleichen Förderprogrammen der Gemeinden und der Landkreise, soweit diese nicht im Widerspruch zu den Zielen der Wohnraumförderung des Landes stehen. Von einem sol-

chen Widerspruch ist insbesondere auszugehen, wenn Förderungen die landesseitige Belegungsbindung beschränken. In einem solchen Fall bedarf die Kumulierung der Zustimmung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen.

Soweit kommunale Förderungen die soziale Wohnraumförderung des Landes ergänzen und die kommunale Förderung unter der Maßgabe gewährt wird, dass bei einer Überfinanzierung oder einer Überkompensation des Vorhabens der kommunale Zuschuss vorrangig zu kürzen ist, wird im Falle einer bei der Abrechnung eintretenden Finanzierungsverbesserung die Zuwendung des Landes nicht gekürzt.

Die Kumulierung mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG-Programm Nummern 261, 262 und 461) ist zulässig. Es darf jedoch keine Überfinanzierung des Vorhabens vorliegen. Unabhängig davon können sich für Förderungen derzeit aus dem BEG-Programm des Bundes weitere Einschränkungen ergeben.

Die Kumulierung mit Bundesförderungen nach den KfW-Produkten 159 (Altersgerecht Umbauen – Kredit), 455B (Barrierereduzierung – Investitionszuschuss), 455E (Einbruchschutz – Investitionszuschuss), 124 (KfW-Wohneigentumsprogramm) und 134 (KfW-Wohneigentumsprogramm – Genossenschaftsanteile) sind zulässig. Es darf jedoch keine Überfinanzierung des Vorhabens vorliegen.

Zulässige Kumulierungen unterliegen dem Verbot der Überkompensation.

20 Doppelförderung

Die Doppelförderung einer Einzelmaßnahme durch denselben Fördergeber (Land) ist unzulässig.

Zusammentreffende Förderungen einer Einzelmaßnahme durch verschiedene Fördergeber sind im Falle einer Überkompensation bindungsbedingter Nachteile anteilig zu kürzen.

Im Falle des Zusammentreffens mit der Möglichkeit einer Förderung im Rahmen der Städtebauförderung ist zur Vermeidung einer Doppelförderung das Wahlrecht auszuüben.

21 Rückforderungen

Verstöße gegen die Förderbestimmungen führen zu Rückforderungen.

Soweit aufgrund Unterschreitung der zugrunde gelegten Kosten (zum Beispiel durch eine Reduzierung der Wohnflächen) eine Erstattung zu gewärtigen ist, wird bis zu einem Subventionsbetrag ohne Zinsen in Höhe von 250 Euro / Wohneinheit von einer (anteiligen) Rückforderung abgesehen.

22 Anpassungen

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen kann im Erlasswege gegenüber der L-Bank

- bei Änderungen oder Wegfall von Förderangeboten der KfW oder anderer Einrichtungen während der Geltung des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022 Änderungen oder Ergänzungen der Förderangebote vornehmen. Diese Änderungen können rückwirkend auf den Zeitpunkt der Änderung oder des Wegfalls der betreffenden Förderangebote in Kraft gesetzt werden,
- für den Fall einer Veränderung des Marktzinsniveaus um mehr als 0,25 Prozent pro anno in der Refinanzierung können Finanzierungsangebote mit dem Ziel einer Beibehaltung der Subventionsintensität in der Verzinsung entsprechend angepasst werden. Bei Finanzierungen gemäß Abschnitt VII (Soziale Förderung selbst genutzten Wohneigentums) kann Gegenstand der Anpassung ergänzend auch die Dauer der Zinsverbilligung des Förderdarlehens sein. Es gilt grundsätzlich der verbilligte Zinssatz / die Zinsverbilligungsdauer zum Zeitpunkt des Förderantragseingangs bei der Wohnraumförderungsstelle. Gelten am Tag der Förderzusage durch die L-Bank für Neuanträge der Eigentumsförderung ein günstigerer verbilligter Zinssatz / eine längere Zinsverbilligungsdauer als zum Zeitpunkt des Antragseingangs bei der Wohnraumförderungsstelle, so wird dieser günstigere verbilligte Zinssatz / diese längere Zinsverbilligungsdauer der Förderzusage zugrunde gelegt (Meistbegünstigung),
- die Darlehenshöchstbeträge und Zuschussbeträge absenken, um einer vorzeitigen Einstellung des betreffenden Förderangebotes entgegenzuwirken.

23 Ersetzung des Tilgungsnachlasses durch Negativzins

Nach dieser Verwaltungsvorschrift werden bei Förderdarlehen die Subventionsmittel durch Zinsverbilligung des Zinssatzes auf 0,00 Prozent pro anno und gegebenenfalls

verbleibende Subventionsmittel durch Einräumung eines Tilgungsnachlasses gewährt. Die L-Bank kann bei Gewährung von Förderdarlehen den Tilgungsnachlass ersetzen und anstelle dessen die darauf entfallenden Subventionsmittel durch eine weitere Zinsverbilligung des Zinssatzes von 0,00 Prozent pro anno auf einen Negativzinssatz – unter Beibehaltung der Subventionsintensität – ausreichen. In diesem Fall wird der Tilgungssatz seitens der L-Bank je Zinsbindungsdauer so angepasst, dass sich zum Ende der Sollzinsbindung bei planmäßiger Tilgung eine Restschuld ergibt, wie sie sich (fiktiv) bei einem Sollzinssatz von 0,00 Prozent pro anno ergeben würde.

ABSCHNITT II

Soziale Mietwohnraumförderung

– unter Begründung von Miet- und Belegungsbindungen –

A Allgemeines

1 Europarechtliche Anforderungen

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).

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, Amtsblatt der Europäischen Union Ausgabe L vom 11. Januar 2012, Seite 3 ff. - <http://eur-lex.europa.eu> -, DAWI-Beschluss) sind solche staatliche Beihilfen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse unter gewissen Voraussetzungen von der Anmeldepflicht befreit.

Staatliche Beihilfen sind von der Anmeldepflicht dann befreit, 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). Die Europäische Kommission statuiert damit das Verbot einer Überkompensation beim Zuwendungsempfänger. Um dem Europäischen Beihilferecht Rechnung zu tragen und eine Überkompensation des Zuwendungsempfängers zu vermeiden, sind die mit der Dienstleistung verbundenen Kosten und Einnahmen des Antragstellers festzustellen und ist das zu fördernde Objekt insgesamt einer wirtschaftlichen Betrachtung zu unterziehen. Diese wird im Rahmen des Antragsverfahrens durch die L-Bank vorgenommen. Die hierzu verwendeten Kalkulationsschemata werden durch die L-Bank im Rahmen ihres Internetauftritts für Interessenten nutzbar zur Verfügung gestellt.

Die Arbeitsebene der Kommissionsdienststellen hat klargestellt, dass als angemessen im Sinne von Artikel 5 DAWI-Beschluss entweder eine marktübliche Kapitalrendite oder eine Kapitalrendite, die den relevanten Swap-Satz zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten nicht übersteigt, – Meistbegünstigung – anzusehen ist. Im ersten Fall ist von einer Kapitalrendite von maximal 4,5 Prozent auszugehen.

Wird diese Grenze überschritten, ist 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 Kalkulationsschemas ist die Einhaltung der zulässigen Kapitalrendite zu diesem Zeitpunkt (ex-ante-Betrachtung) für die Dauer des gesamten Betrauungszeitraums sicherzustellen. Der Begriff „Kapitalrendite“ bezeichnet den internen Ertragssatz (Internal Rate of Return – IRR), den das Unternehmen während des Betrauungszeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt.

Um eine Überkompensation auf Seiten des Zuwendungsempfängers dauerhaft mit Sicherheit auszuschließen, bedarf es – ergänzend zu der Betrachtung zum Zeitpunkt der Förderzusage der L-Bank – regelmäßiger Kontrollen (Artikel 6 DAWI-Beschluss). Zu diesem Zweck führt die L-Bank ab Beginn des Betrauungszeitraums im Dreijahresrhythmus sowie zum Ende des Betrauungszeitraums Überprüfungen durch. Hierbei bedient sie sich gleichfalls des jeweiligen Kalkulationsschemas. Es ist mit aktualisierten Angaben zu versehen. Die Feststellung einer nachträglichen Überkompensation kann zu einer teilweisen Rückforderung der Förderung oder zu einer Zinsanpassung führen. Hierauf ist der Zuwendungsempfänger bereits bei der Antragstellung hinzuweisen. Die Förderzusagen sind mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu verbinden.

Der Zuwendungsempfänger ist mit der Erfüllung der Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse zu betrauen (Artikel 4 DAWI-Beschluss). Dies erfolgt durch die Förderzusage, die damit auch den Charakter eines Betrauungsaktes erhält. Der Betrauungszeitraum entspricht der Dauer der Bindungen (vergleiche Abschnitt II B Nummer 2, Tabelle 2 „Zuwendungsfolgen“); bei der Förderung gemäß Abschnitt IV (Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand) ist der Betrauungszeitraum der Zeitraum der Zinsverbilligung.

Die 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 nicht neuerlich Miet- und Belegungsbindungen unterworfenem 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, der nur über bis zu zwei Mietwohnungen verfügt, kommen die Kalkulationsschemata nicht zur Anwendung, da keine Unternehmenseigenschaft im Sinne des Beihilferechts vorliegt.

Auch bei mittelbarer Belegung sind die Kalkulationsschemata anzuwenden. Stehen bei anfänglicher mittelbarer Belegung gemäß Abschnitt II B Nummer 3 im Zeitpunkt der Bewilligung die Ersatzwohnungen noch nicht fest, sind sie wie im Falle der nachträglichen mittelbaren Belegung in die Anwendung des Kalkulationsschemas zur regelmäßigen Kontrolle einzubeziehen.

2 Festanteilsförderung bei der Subventionierung der sozialen Mietwohnraumförderung

Die soziale Mietwohnraumförderung insgesamt wird marktzinsunabhängig als verlässlich kalkulierbares Angebot ausgestaltet. Dabei wird der Subventionswert mit einem festen Prozentsatz der förderfähigen Gesamtkosten festgeschrieben.

Diese Kosten setzen sich – bei einer investiven Fördermaßnahme für Neubau, Neuerwerb, Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen – zusammen aus den berücksichtigungsfähigen – variablen – Grundstückskosten (Kostengruppe 100 DIN 276) und einem Festbetrag in Höhe von 4 000 Euro / m² Wohnfläche für die berücksichtigungsfähigen Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800 DIN 276).

Die berücksichtigungsfähigen Baukosten werden jährlich auf der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindex (ausgehend vom 1. Januar 2022) dynamisch fortgeschrieben.

Unterschreiten die für die Höhe des Darlehens maßgeblichen tatsächlichen berücksichtigungsfähigen Baukosten den Festbetrag, hat dies keinen Einfluss auf die Höhe des Subventionswertes.

Von den berücksichtigungsfähigen Kosten sind 20 Prozent als Eigenkapital darzustellen, das heißt 80 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten sind dem Grunde nach förderfähig (förderfähige Gesamtkosten).

Der Subventionswert ist in den nachfolgend dargestellten Förderlinien (vergleiche B bis E) unterschiedlich hoch

- In der Allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung (vergleiche B) und der Besonderen sozialen Mietwohnraumförderung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung (vergleiche C) beträgt dieser Subventionsfestanteil 40 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten.
- In der Besonderen sozialen Mietwohnraumförderung zugunsten von Mitarbeitern (vergleiche D) beträgt der Subventionsfestanteil 36 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten, bei der Schaffung von Werkmietwohnungen 33 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten
- In der Besonderen sozialen Mietwohnraumförderung für Kommunen (vergleiche E) beträgt der Subventionsfestanteil 48 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten.

Die genannten Prozentsätze sind jeweils daran geknüpft, dass die Regelabsenkung der Sozialmiete im Umfang von 33 Prozent gegenüber der OVM und eine Regelbindungsdauer von 30 Jahren in der Förderzusage zugrunde gelegt wird.

Das bedeutet,

- es erfolgt eine proportionale Anpassung des Subventionswertes bei einer Abweichung von der Regelabsenkung der Sozialmiete. Somit wird der Anteil proportional reduziert, wenn die Sozialmiete im Bereich zwischen 20 und 32 Prozent abgesenkt werden soll. Demgegenüber wird der Anteil proportional erhöht, wenn die Mietvergünstigung 34 bis 40 Prozent betragen soll (vergleiche Rechenbeispiele zu Abschnitt B, D und E).
- bei einer Förderung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung (vergleiche C) mit verpflichtendem Abschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete im Umfang von 40 Prozent, erhöht sich die Subventionierung generell proportional um $\frac{7}{33}$.

- es erfolgt eine proportionale Anpassung des Subventionswertes bei einer Abweichung von der dreißigjährigen Regelbindungsdauer, was bei einer gewählten Bindungsdauer von 10, 15, 25 und 40 Jahren der Fall ist (vergleiche Rechenbeispiele zu Abschnitt B und D).

Diese Subvention kann wahlweise als Zuschuss oder Darlehen mit gegebenenfalls ergänzenden Tilgungsnachlässen in Anspruch genommen werden, das heißt

- einmaliger Zuschuss in der vollen Höhe des Subventionswertes, jedoch der Höhe nach begrenzt auf die Höhe der förderfähigen Gesamtkosten; Teilzuschüsse (Teilumwandlungen der Darlehensbeträge) sind nicht möglich oder
- Darlehen für den wählbaren Zeitraum der Sozialbindung im Sollzins verbilligt auf 0,00 Prozent pro anno mit gegebenenfalls ergänzendem zeitanteiligen Tilgungsnachlass im Umfang der nicht zur Zinsverbilligung in Anspruch genommenen Subvention, maximal jedoch in Höhe des vereinbarten Tilgungssatzes. Anhand des tagesaktuellen marktabhängigen Multiplikators wird ermittelt, in welcher Höhe die Subvention für die Zinsverbilligung des Darlehens benötigt wird.

Reicht der – gegebenenfalls durch Zusatzförderung erhöhte – Subventionswert nicht aus, um die vorgesehene Zinsverbilligung auf 0,00 Prozent pro anno zu erreichen, wird die Höhe des Förderdarlehensbetrags anteilig gekürzt.

Diese Systematik mit je nach Förderlinie abgestuften Subventionierungen wird auf die – nicht investive – Förderung zur Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum übertragen.

Die sich danach ergebenden Subventionswerte für die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen wurden für gewählte Sozialbindungszeiträume ab 25 Jahren bis maximal 40 Jahren um einen sogenannten „Langläuferzuschlag“ von pauschal zehn Prozent erhöht; im Rahmen der kommunalen Förderlinie (vergleiche E) gilt dies ausschließlich für die 40-jährige Bindungsdauer.

3 Subvention für Erbbaurechtskosten

Erfolgt kein Grundstückserwerb, können für die Inanspruchnahme von Baugrundstücken angemessener Größe auch geleistete Erbbauzinsen bis zu einer Höhe von 3,00 Prozent pro anno berücksichtigungsfähiger Grundstückskosten (Kostengruppe 100 DIN 276) neben den Baukosten berücksichtigt werden.

Obergrenze der insoweit berücksichtigungsfähigen Grundstückskosten ist der jeweilige Grundstückspreis nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertkartei / -datei, soweit eine solche nicht besteht nach den Feststellungen des örtlichen Gutachterausschusses, jeweils erhöht um 10 Prozent. Bei Vereinbarung, dass eine Änderung des Erbbauzinses verlangt werden kann, ist eine jährliche Steigerung der Grundstückskosten von bis zu 2 Prozent berücksichtigungsfähig. Nicht von vornherein abschließend bezifferte Dynamisierungen bleiben unberücksichtigt.

Abreden über die Abgeltung des Erbbauzinsanspruchs im Sinne einer Einmalzahlung werden entsprechend behandelt.

Die Subvention erfolgt insoweit im Rahmen einer Zuschussförderung.

4 Eigenleistung

Die Gewährung von Fördermitteln setzt die Erbringung einer angemessenen Eigenleistung des Förderempfängers voraus (§ 10 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 LWoFG).

Die Eigenleistung beträgt bei den investiven Maßnahmen der Abschnitte B bis E mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens vorbehaltlich einer abweichenden Entscheidung der L-Bank. Die erforderliche Eigenleistung ist vollständig in Form von Eigenkapital zu erbringen.

Als Eigenkapital gelten vor allem eigene Geldmittel, Guthaben ohne Rückzahlungsverpflichtungen und der Wert des Baugrundstücks oder Grundstücksteils, soweit nicht durch Fremdmittel finanziert. Guthaben, die – wie Darlehen – einer Rückzahlungsverpflichtung Dritter unterliegen, können als Eigenkapital angesehen werden, wenn:

- diese Mittel dem Förderempfänger 30 Jahre, mindestens jedoch mit einer mit dem Förderdarlehen der L-Bank entsprechenden Laufzeit, überlassen bleiben und
- für diesen Zeitraum auf die Rückzahlung der Fremdmittel verzichtet wird und
- innerhalb dieses Zeitraums keine Zinsen und Tilgungen für die Fremdmittel verlangt werden und
- innerhalb dieses Zeitraums auch keine vorzeitigen Rückzahlungen (ganz oder teilweise) erfolgen.

Eigenkapital finanzierende Darlehen Dritter können als Guthaben im obigen Sinne anerkannt werden, wenn sie die vorgenannten Voraussetzungen für als Eigenkapital anrechenbare Guthaben erfüllen und zusätzlich nachfolgende Kriterien einhalten:

- nachvollziehbare Tragfähigkeit des Vorhabens inklusive etwaiger Darlehensbelastungen aus dem Eigenkapital finanzierenden Darlehen Dritter,
- Ausschöpfung aller sonstiger Mittel (beispielsweise bestehende Barmittel),
- Nachrangigkeit des Eigenkapital finanzierenden Darlehens Dritter gegenüber dem Förderdarlehen der L-Bank,
- Zulässigkeit der Bestellung von Sicherheiten für das Eigenkapital finanzierende Darlehen Dritter, soweit diese Sicherheiten nicht zur Absicherung des Förderdarlehens der L-Bank benötigt werden; eine Absicherung auf dem Förderobjekt ist ausschließlich im Nachrang zur L-Bank möglich,
- abweichend von als Eigenkapital anrechenbaren Guthaben sind Zinsen für das Eigenkapital finanzierende Darlehen Dritter zulässig, soweit diese nicht höher als der marktübliche Zins sind.

Die Einhaltung der Vorgaben für Guthaben und Eigenkapital finanzierende Darlehen Dritter ist auf jederzeitiges Verlangen der L-Bank nachzuweisen und Verstöße gegen die Vorgaben und Nachweispflicht berechtigen zur Aufhebung der Förderzusage und damit gegebenenfalls zur Kündigung des Darlehensvertrages.

Entscheidet sich der Förderempfänger für die Gewährung eines Zuschusses anstelle eines Förderdarlehens, gelten die genannten Voraussetzungen und Folgen für die Anerkennung von Fremdmitteln als Eigenkapital in gleicher Weise.

5 Begründung des Bedarfs

Voraussetzung einer Förderung ist ein vorhandener oder bereits erkennbarer Bedarf für das geförderte Objekt.

Wird von der L-Bank festgestellt, dass es innerhalb des Zeitraums von zwei Jahren vor der Antragstellung bei anderen Vorhaben in der Standortgemeinde 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 durch die Antragsteller im Einzelnen zu begründen. Das gilt auch dann, wenn sich Rücknahme, (Teil-)Verzicht und Unwirksamkeit auf Anträge und Vorhaben anderer Antragstellerinnen oder Antragsteller beziehen. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen muss in diesem Fall einer Förderzusage zustimmen.

Die L-Bank kann von der Standortgemeinde bei begründeten Zweifeln im Antragsverfahren jederzeit eine Bedarfsabschätzung anfordern. Verneint die Gemeinde einen solchen Bedarf und gelangt die L-Bank nicht zu einer anderen Einschätzung, gilt die Fördervoraussetzung als nicht erfüllt.

Übersteigt die im Zeitpunkt des Förderantrags zu erwartende höchstzulässige Miete einer Wohnung 30 Prozent des monatlich bei Ausschöpfung der für die Wohnungsgröße bei der Belegung maßgeblichen Einkommensgrenze verfügbaren Einkommens, ist ein Bedarf in der Regel zu verneinen.

6 Nachträgliche Änderungen der Baukosten

Nach Bewilligung der Fördermittel eintretende Baukostenerhöhungen oder -reduzierungen führen nicht zu einer Neuberechnung der Förderung im Einzelnen. Nachträglich nicht benötigte Darlehen oder Zuschüsse werden entsprechend der nicht benötigten Mittel, unter Wegfall der darin enthaltenen Subventionen, gekürzt.

7 Aufhebung der Förderzusage

Der Widerruf der Förderzusage wird geprüft, wenn die zuständige Gemeinde dem gesetzlichen Auftrag zur Überwachung der Einhaltung der Miet- und Belegungsbindungen nicht nachkommt oder, insbesondere in Ermangelung einer Wohnungskartei / -datei, nicht nachkommen kann.

Ein vollständiger Widerruf hat insbesondere zu erfolgen

- bei erheblichen, wiederholten oder dauerhaften Verstößen des Verfügungsberechtigten gegen die Verpflichtungen aus den Sozialbindungen,
- bei einer Weitergabe der Förderung nach Abschnitt II E an einen Dritten.

Entsprechende Hinweise sind in die Förderzusage aufzunehmen.

8 Ablehnung der Förderung wegen Missachtung von Sozialbindungen

Wird in bestehenden Objekten von Verfügungsberechtigten erheblich, wiederholt oder dauerhaft gegen die Verpflichtungen aus den Sozialbindungen verstoßen, ist eine beantragte Förderung zugunsten dieser Verfügungsberechtigten jedenfalls mangels Gewähr für eine dauerhafte Erreichung des Förderzwecks (§ 10 Absatz 2 Satz 2 Nummer 6 LWoFG) nach Abstimmung mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen abzulehnen.

B Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

1 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung

Förderfähige Maßnahmen	<p>1.1. Neubau von Mietwohnraum</p> <p>1.2. Erwerb neuen Mietwohnraums</p> <p>Der Erwerb neuen Mietwohnraums liegt vor, wenn der Erwerb des Wohnraums innerhalb von vier Jahren nach dessen Bezugsfertigkeit stattfindet.</p> <p>1.3. Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum</p> <p>Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen einschließlich notwendiger Begleitmaßnahmen zur Schaffung neuen – zusätzlichen – Mietwohnraums unter wesentlichem Bauaufwand sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 dienen, oder- die Erneuerung leerstehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind. <p>Mit umfasst ist der etwaige Erwerb jener Flächenanteile bestehender Gebäude, die von Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen betroffen sind – einschließlich Grundstückskosten. Die Frist nach Nummer 1, Basisförderung, Buchstabe a (Darlehenshöhe) gilt entsprechend.</p>
------------------------	--

Basisförderung (Nummern 1.1 bis 1.3):

Art und Höhe der Förderung

Die Zuwendungen werden zur Projektförderung als Anteilsfinanzierung gewährt.

Für die Prüfung einer Begrenzung der Förderung ist durch die L-Bank das einschlägige Kalkulationsschema anzuwenden. Die ermittelte Förderung kann (vor allem bei einer Überkompensation) unter der beantragten Förderhöhe liegen (vergleiche Abschnitt II A Nummer 1).

Eine Nachsubvention während des Bindungszeitraums erfolgt nicht.

Der Subventionswert beträgt 40 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten als Basisförderung bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33 Prozent gegenüber der OVM und eine Regelbindungsdauer von 30 Jahren.

Der Subventionswert verringert sich proportional bei einer festgelegten Mietabsenkung im Umfang von weniger als 33 Prozent.

Der Subventionswert verringert sich proportional bei einer Unterschreitung der Regelbindungsdauer entsprechend dem Verhältnis zur gewählten – kürzeren – Bindungsdauer.

Der Subventionswert erhöht sich proportional bei festgelegter Mietabsenkung im Umfang von mehr als 33 Prozent bis maximal 40 Prozent sowie bei einer gewählten Bindungsdauer von 40 Jahren.

Der Subventionswert kann wahlweise als Förderdarlehen (a) oder als Zuschuss (b) gewährt werden:

a) Förderdarlehen

Darlehenshöhe: Die maximale Höhe des Förderdarlehens ergibt sich aus 80 Prozent der tatsächlichen berücksichtigungsfähigen Baukosten (maximal in Höhe des Festbetrags) zuzüglich der berücksichtigungsfähigen Grundstückskosten.

Der Subventionswert errechnet sich aus 80 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten begrenzt durch die nach dem Kalkulationsschema zulässige Subvention.

Die förderfähigen Gesamtkosten unterscheiden zwischen Baukosten und Grundstückskosten und gestalten sich wie folgt:

Baukosten – Festbetrag / m² Wohnfläche

Unter Zugrundelegung eines Festbetrags in Höhe von 4 000 Euro / m² Wohnfläche für die berücksichtigungsfähigen Baukosten (Kostengruppen 200 bis 800 DIN 276) ergibt sich ein förderfähiger Baukostenanteil in Höhe von 3 200 Euro / m² Wohnfläche. Im Falle zusätzlicher Abbruchkosten bei Ersatzneubau erhöht sich der Festbetrag um

100 Euro (Pauschale) auf 4 100 Euro / m² Wohnfläche (förderfähiger Baukostenanteil 3 280 Euro / m² Wohnfläche). Unterschreiten die tatsächlichen Baukosten den Festbetrag, wird der nicht ausgeschöpfte Subventionswert vorrangig als Tilgungsnachlass eingesetzt.

Der für den Zeitpunkt des Antragseingangs bei der Wohnraumförderungsstelle maßgebliche Festbetrag unterliegt einer jährlichen Dynamisierung auf der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindex (ausgehend vom 1. Januar 2022).

zuzüglich

Grundstückskosten – Wert des Grundstücks, erhöht um 10 Prozent

Obergrenze der berücksichtigungsfähigen Kosten für ein Grundstück angemessener Größe ist der jeweilige Grundstückspreis nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertkartei / -datei, soweit eine solche nicht besteht nach den Feststellungen des örtlichen Gutachterausschusses, jeweils erhöht um 10 Prozent.

Die Basisförderung als Darlehen wird ergänzt um zeitanteilige Tilgungsnachlässe im Gesamtumfang des durch das Darlehen nicht in Anspruch genommenen Anteils des Gesamtsubventionswertes.

Bereits im Eigentum des Antragstellers befindliche Grundstücke können für eine Förderung anerkannt werden, sofern der Grundstückserwerb nicht länger als sieben Jahre zurückliegt. Maßgeblich ist hierbei das Datum der Förderantragstellung.

Werden die Maßnahmen, die zur Errichtung des geförderten Wohnraums notwendig sind, ordnungsgemäß und zügig durchgeführt, kann jedoch die Frist von sieben Jahren aufgrund des Umfangs der Gesamtmaßnahme, insbesondere der Anzahl der Bauabschnitte, nicht eingehalten werden und ist deshalb eine Verlängerung dieser Frist zwingend notwendig, kann die Bewilligungsstelle diese Frist einmalig um drei Jahre verlängern.

Bei einer Kumulierung kann der Darlehensbetrag im Falle einer Überfinanzierung anteilig reduziert werden. Dabei bleibt der volle Subventionsbetrag grundsätzlich erhalten.

Wahlweise kann ein Förderdarlehen bis zur maximalen Höhe unter Einsatz des errechneten Subventionswertes mit einer dem Marktgeschehen entsprechenden Gesamtverzinsung in Anspruch genommen werden.

Sollzinsbelastung: Wahlweise 10, 15, 25 oder 30 Jahre
Die maximale Sollzinsbindung beträgt 30 Jahre, dies gilt auch bei einer gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung von 40 Jahren.

Zinssatz: Verbilligung des Sollzinssatzes für die Dauer der Sollzinsbindung auf 0,00 Prozent pro anno.

Auszahlung: 100 Prozent
Das Darlehen wird frühestens nach Baubeginn und anteilig nach Bau-
fortschritt ausgezahlt.

Tilgungsfreie Zeit: 18 Monate

Tilgungssatz: Nach Wahl ganze Prozentsätze (beispielsweise 2 Prozent, 3 Prozent
oder 4 Prozent).
Der Tilgungssatz ist mit Antragstellung festzulegen und kann während
der ersten Sollzinsbindung nicht mehr angepasst werden.

Zahlungsweise: Monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung
der Tilgungs-
leistung

b) Zuschuss

Zuschusshöhe: Der Subventionswert kann als Zuschuss nur in vollem Umfang ge-
währt werden, ist jedoch der Höhe nach begrenzt auf die Höhe der för-
derfähigen Gesamtkosten.

Auszahlung: Der Zuschuss wird frühestens nach Baubeginn und anteilig nach Bau-
fortschritt ausgezahlt.

Subvention für Erbbaurechtskosten als Zuschuss:

Zuschusshöhe: Bis zu einer Höhe von 3,00 Prozent pro anno berücksichtigungsfähi-
ger Grundstückskosten (vergleiche Abschnitt II A Nummer 3) können
neben den berücksichtigungsfähigen Baukosten berücksichtigt wer-
den.

Auszahlung: Nach Fertigstellung der Maßnahme.

Kompensationsförderung (Nummern 1.1, 1.2 und 1.3):

Die Kompensationsförderung setzt eine Basisförderung nach Nummern 1.1, 1.2 und 1.3
voraus.

Förderfähige Maßnahmen	Gefördert werden Neubauvorhaben EH 55 BEG oder besser nach Abschnitt I Nummer 3.
---------------------------	---

Art und Höhe der Förderung	Tilgungszuschuss oder Erhöhung des auszureichenden Vollzu- schusses in Höhe von 18 000 Euro je Wohneinheit
-------------------------------	---

Zusatzförderung (Nummern 1.1 bis 1.3):

Die Zusatzförderung setzt eine Basisförderung nach den Nummern 1.1 bis 1.3 voraus.

Förderfähige Maßnahmen

Zusätzlich gefördert werden:

- a) Energiesparhäuser nach Anlage 2, wenn neben der Erreichung der Fördervoraussetzung Energiesparhaus zugleich der Standard EH 40 erreicht wird und entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Die Einhaltung ist entsprechend durch einen Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes zu bestätigen.
- b) Herstellung von Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach DIN 18040-2 nur insoweit, als sie nicht bereits von öffentlich-rechtlichen Anforderungen, zum Beispiel § 35 Absatz 1 LBO, umfasst ist,
- c) innovative Bauvorhaben gemäß Abschnitt I Nummer 16 und
- d) Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartiersstrukturen
 - mit der Gemeinde abgestimmte, auf Dauer angelegte Maßnahmen, insbesondere begleitende, auch strukturelle und personelle Maßnahmen einer Gemeinde, eines Gemeindeverbandes oder eines beauftragten Dritten, wenn diese den genannten Förderzweck nachhaltig unterstützen,
 - nicht zuwendungsfähig sind Einzelmaßnahmen, für die Finanzhilfen im Rahmen anderweitiger Förderungen gewährt werden.
- e) die Schaffung von nachgewiesenen Flexibilisierungsmöglichkeiten, die eine spätere Neuaufteilung der räumlichen Untergliederung und/oder die Erhöhung der Anzahl der Räume innerhalb einer Wohneinheit unter Einhaltung der Wohnflächengrenzen ermöglichen.
- f) Maßnahmen zum Zwecke der Umsetzung bindungskonformer Grundrissanpassungen innerhalb einer Wohneinheit oder zur Schaffung einer oder mehrerer zusätzlicher bindungskonformer Wohneinheiten innerhalb bestehender Wohneinheiten.

Eine Förderung der flexiblen Aufteilung kann nur erfolgen, sofern dadurch bindungskonforme, den Flächenanforderungen entsprechende Mietwohneinheiten im Sinne der LBO entstehen, das heißt insbesondere die Wohnflächengrenzen eingehalten werden.

Wenn die Flexibilisierung umgesetzt wird, sind die Gemeinde und die L-Bank unverzüglich darüber zu unterrichten

Art und Höhe der Förderung

a) Ab Erreichen eines Energiesparhauses

Zusätzlicher landesseitiger Tilgungszuschuss in Höhe von 4 000 Euro / Wohneinheit.

b) Herstellung der Barrierefreiheit durch vollständige Umsetzung der DIN 18040-2

Soweit die LBO keine Anforderungen an die Barrierefreiheit stellt, wird der Festbetrag der Basisförderung in Höhe von 4 000 Euro / m² Wohnfläche um 5 Prozent für die barrierefreie Wohnfläche erhöht.

c) Innovatives Bauvorhaben gemäß Abschnitt I Nummer 16

Erhöhung der Basisförderung um bis zu 25 Prozent zur Deckung der innovationsbedingten, nachweisbaren Mehrkosten.

d) Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung von Quartiersstrukturen

Die Zusatzförderung beläuft sich auf höchstens 40 Prozent der nachgewiesenen angefallenen Kosten und maximal 20 Prozent der Basisförderung.

Die Tragung der übrigen Kosten ist im Rahmen des Antrags nachzuweisen.

Personelle Maßnahmen werden ausschließlich in Form von Zuschüssen gefördert. Sie werden höchstens für einen Zeitraum von drei Jahren ab Bezugsfertigkeit beziehungsweise ab Förderzusage gefördert. Eine Verlängerungsmöglichkeit besteht nicht. Bereits vorhandene Betreuungsstrukturen sind nicht förderfähig.

Die Auszahlung der zusätzlichen Förderung erfolgt nach Abschluss der Maßnahmen nach Nummer 1.1 bis 1.3.

e) Schaffung nachgewiesener Flexibilisierungsmöglichkeiten

Einmaliger Tilgungszuschuss in Höhe von 1 500 Euro je zugrunde liegender geförderter Wohneinheit.

f) Maßnahmen zum Zwecke der Umsetzung bindungskonformer Grundrissanpassungen oder Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten

- Bindungskonforme Grundrissanpassung innerhalb einer Wohneinheit
Einmaliger Tilgungszuschuss in Höhe von 1 500 Euro je zugrunde liegender geförderter Wohneinheit.
- Bindungskonforme Aufteilung einer Wohneinheit in mehrere selbstständige Wohneinheiten
Einmaliger Tilgungszuschuss in Höhe von 5 000 Euro je zusätzlich geschaffener Wohneinheit.

2 Zuwendungsempfänger / Zuwendungsfolgen

Zuwendungsempfänger

Der Bauherr bei dem Bau oder bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen von Wohnraum (Nummern 1.1 und 1.3) beziehungsweise der Erwerber des Wohnraums (Nummer 1.2).

Zuwendungsempfänger / Antragsteller, die ihren Sitz beziehungsweise gewöhnlichen Aufenthalt nicht in Deutschland haben, sind verpflichtet, zur Absicherung eventueller Rückforderungsansprüche eine Grundsschuld mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 Zivilprozessordnung (ZPO) einzuräumen

Zuwendungsfolgen

Sozialbindung: Die geförderten Mietwohnungen unterliegen Sozialbindungen (Belegungs- und Mietbindungen), die durch die Förderzusage der L-Bank festgelegt werden.

Die Mietwohnungen sind wahlweise für die Dauer von 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahren zugunsten von wohnberechtigten Haushalten zu binden.

Die Festsetzung einer Sonderbindung (als Belegungsbindung) zugunsten spezifischer Personengruppen aufgrund besonderen öffentlichen Interesses im Sinne von § 6 Absatz 1 Satz 2 LWoFG ist auf Antrag des Förderempfängers möglich. Die Entscheidung über die Zulassung wird durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen getroffen

a) Belegungsbindung

Die Wohnungen sind in den Fällen der Förderung

- nach den Nummern 1.1 und 1.3 ab Bezugsfertigkeit,
- nach der Nummer 1.2 ab Förderzusage, jedoch nicht vor Abschluss des schuldrechtlichen Kaufvertrages,
- bei anfänglicher mittelbarer Belegung (vergleiche Nummer 3) für Maßnahmen nach Nummern 1.1 bis 1.3 spätestens zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der geförderten Mietwohnungen

zugunsten wohnberechtigter Haushalte zu binden.

Wohnberechtigte Haushalte:

Geförderte Wohnungen dürfen innerhalb des Bindungszeitraums nur wohnberechtigten Haushalten überlassen werden, die zumindest über einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein verfügen.

Wurde eine Sonderbindung zugunsten spezifischer Personengruppen aufgrund besonderen öffentlichen Interesses im Sinne von § 6 Absatz 1 Satz 2 LWoFG in der Förderzusage der L-Bank festgelegt, sind die geförderten Wohnungen entsprechend der Sonderbindung ausschließlich wohnberechtigten Haushalten mietweise zu überlassen, die die Anforderungen der besonderen Belegungsbindung (Sonderbindung) erfüllen.

Barrierefreie Wohnungen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, dürfen grundsätzlich nur an einen wohnberechtigten Haushalt vermietet werden, dem zumindest eine Person angehört, die aufgrund ihrer Schwerbehinderung auf die Nutzung eines Rollstuhls angewiesen ist (Sonderbindung).

Von der Sonderbindung zu Gunsten von Rollstuhlnutzern kann abgewichen werden, wenn der Verfügungsberechtigte nachweist, dass ein hinreichendes, eigenes Bemühen um eine zweckentsprechende Nutzung der gebundenen Wohnung über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten erfolglos geblieben ist. Es gilt dann jedenfalls die allgemeine Belegungsbindung.

b) Mietbindung (Miethöhe)

Während der Dauer der Sozialbindung ist die Kaltmiete gegenüber der OVM wahlweise nach Maßgabe der Förderzusage zwischen mindestens 20 und mindestens 40 Prozent mit vollen Prozentsätzen abzusenken.

Die der Antragstellung zugrunde gelegte Höhe der OVM wird während der Dauer der Bindung nicht als Berechnungsgrundlage garantiert.

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

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 50 Euro monatlich betragen.

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

3 Anfängliche mittelbare Belegung für Maßnahmen nach Nummern 1.1 bis 1.3

Eine anfängliche mittelbare Belegung im Sinne des LWoFG ist insbesondere unter folgenden Maßgaben zulässig:

- Geförderte Wohnungen und Ersatzwohnungen gelten als gleichwertig, wenn die Beträge des sich nach Abschnitt II B Nummer 2, Tabelle 2, Buchstabe b für die geförderten Wohnungen ergebenden Abschlages der Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils OVM mindestens den Beträgen der Abschläge entsprechen, die sich bei den

Ersatzwohnungen durch Abschlag der gewählten Mietabsenkung gegenüber der konkreten jeweils OVM ergeben. Ergibt sich bei den Ersatzwohnungen aufgrund des prozentualen Abschlages eine Kaltmiete von weniger als 5,50 Euro / m² Wohnfläche, kann die Kaltmiete wahlweise unterhalb der OVM auf maximal 5,50 Euro / m² Wohnfläche festgelegt werden; das Erfordernis der betragsmäßigen Entsprechung des Abschlages bei den geförderten Wohnungen gemäß Abschnitt II B Nummer 2, Tabelle 2, Buchstabe b und des Abschlages bei den Ersatzwohnungen bleibt davon unberührt.

- Erforderlich sind Erklärungen der Gemeinde, dass die Ersatzwohnungen gleichwertig sind und zum Zeitpunkt des Bindungsbeginns nicht bereits öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Bindungen unterliegen.
- Ist eine Ersatzwohnung bereits vermietet, gilt sie auch dann als frei, wenn zum Zeitpunkt des Bindungsbeginns dem Mieterhaushalt nach Prüfung aller Voraussetzungen ein Wohnberechtigungsschein erteilt werden könnte. Eine entsprechende Erklärung der Gemeinde ist beizubringen. Mit der Bindung der Ersatzwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein zu erteilen.
- Eine Überkompensation beim Zuwendungsempfänger ist dauerhaft mit Sicherheit auszuschließen. Dazu kann es einer nachträglichen Erweiterung des mittelbar gebundenen Wohnungsbestandes und / oder einer Erhöhung der für die Ersatzwohnungen vorzunehmenden Mietabsenkung bedürfen.

Die anfängliche mittelbare Belegung bedarf der Zulassung in der Förderzusage.

4 Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum

4.1 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung

Förderfähige Maßnahmen

Gefördert wird grundsätzlich nur die (Neu-) Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem freiem Mietwohnraum.

Förderfähig ist auch die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bereits vermietetem und somit nicht mehr freiem Wohnraum gemäß § 6 Absatz 3 Satz 2 LWoFG, wenn:

- der Mieterhaushalt die Voraussetzungen an die Wohnberechtigung im Sinne des § 15 LWoFG erfüllt,
- beim Mieterhaushalt eine Einkommensminderung eingetreten ist und nachgewiesen wird und
- der Vermieter mit Blick auf die Begründung der Belegungs- und Mietbindung eine Absenkung der Miethöhe vornimmt, die dem Mieterhaushalt zugutekommt.

Gefördert werden kann gemäß § 6 Absatz 3 Satz 3 LWoFG an bereits vermietetem und somit nicht mehr freiem Wohnraum auch die Fortführung von für die Dauer von mindestens zehn Jahren bestehenden Sozialbindungen durch unmittelbaren Anschluss zur Fortsetzung auslaufender Bindungen. Eine solche Anknüpfung ist abweichend von Teil 2 Nummer 11.2.1 DH-LWoFG zulässig, wenn sie innerhalb eines Jahres nach Förderantragstellung erfolgt; bestehende Bindungen müssen dann beendet sein. Das gilt jedoch nur dann, wenn dem bereits wohnberechtigten Mieterhaushalt auch zum Zeitpunkt der Anknüpfung ein Wohnungsberechtigungsschein erteilt werden könnte. Die zuständige Gemeinde hat eine dahingehende Prüfung vorzunehmen.

Der Mietwohnraum muss die für die Förderung geltenden Wohnflächengrenzen einhalten. Wohnungen, deren Errichtung gefördert wurde, können auch dann gefördert werden, wenn ihre Wohnungsgröße zwar nicht den aktuellen, jedoch den bei der erstmaligen Förderung geltenden Wohnflächenanforderungen entspricht. Die Erteilung des für deren Belegung maßgeblichen Wohnberechtigungsscheins richtet sich nach den aktuellen Einkommensgrenzen des jeweils geltenden Förderprogramms.

Der 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.

Bei der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen erfolgt eine Förderung auch dann, wenn die Gemeinde Mietzuschüsse gewährt.

Ausgenommen von einer Förderung ist Wohnraum, soweit an ihm eine öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Bindung besteht oder beantragt ist.

Basisförderung (Nummer 4):

Art und Höhe der Förderung

Die Zuwendungen werden zur Projektförderung als Anteilsfinanzierung gewährt.

Für die Prüfung einer Begrenzung der Förderung ist durch die L-Bank das einschlägige Kalkulationsschema anzuwenden. Die ermittelte Förderung kann (vor allem bei einer Überkompensation) unter der beantragten Förderhöhe liegen (vergleiche Abschnitt II A Nummer 1).

Eine Nachsubvention während des Bindungszeitraums erfolgt nicht.

Zuschusshöhe:

Pro m² Wohnfläche in Höhe von:

- a) Bei einer Bindungsdauer von 10 Jahren: 350 Euro
- b) Bei einer Bindungsdauer von 15 Jahren: 475 Euro
- c) Bei einer Bindungsdauer von 25 Jahren: 870 Euro
- d) Bei einer Bindungsdauer von 30 Jahren: 1 045 Euro
- e) Bei einer Bindungsdauer von 40 Jahren: 1 390 Euro.

Die Basisförderung verringert sich bei einer Mietabsenkung im Umfang von weniger als 33 Prozent entsprechend um diesen prozentualen Anteil.

Die Basisförderung erhöht sich bei einer Mietabsenkung von mehr als 33 Prozent bis maximal 40 Prozent um den entsprechenden Anteil.

Auszahlung:

Die Auszahlung erfolgt frühestens im Zeitpunkt der Vermietbarkeit des betroffenen Wohnraums, im Falle der Fortführung bestehender Bindungen frühestens zum Zeitpunkt des in der Förderzusage festgelegten Beginns neuer Bindungen; hierauf ist in der Förderzusage hinzuweisen.

Zusatzförderung (Nummer 4):

Die Zusatzförderung setzt eine Basisförderung nach der Nummer 4.1 voraus.

Förderfähige Maßnahmen

Zusätzlich gefördert werden:

- a) das Vorhandensein des energetischen Standards Neubaustandard Plus (vergleiche Anlage 2), wenn dieses Niveau nicht den gesetzlichen Erfordernissen zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren zum Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde entsprach,
- b) die vorhandene Barrierefreiheit nach der jeweils geltenden DIN insoweit, als sie nicht bereits von öffentlich-rechtlichen Anforderungen, zum Beispiel durch § 35 Absatz 1 LBO, umfasst war und
- c) Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartiersstrukturen
 - mit der Gemeinde abgestimmte, auf Dauer angelegte Maßnahmen, insbesondere begleitende, auch strukturelle und personelle Maßnahmen einer Gemeinde, eines Gemeindeverbandes oder eines beauftragten Dritten, wenn diese den genannten Förderzweck nachhaltig unterstützen,
 - nicht zuwendungsfähig sind Einzelmaßnahmen, für die Finanzhilfen im Rahmen anderweitiger Förderungen gewährt werden.

Art und Höhe der Förderung

a) ab Neubaustandard Plus

- Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an noch neuem bezugsfertigem Mietwohnraum:

Pauschaler Tilgungszuschuss in Höhe von 18 000 Euro je Wohneinheit

- Für die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an sonstigem bezugsfertigem Mietwohnraum wird ein Zuschuss in Abhängigkeit von der Sozialbindungsdauer und der Wohnfläche gewährt.

Zuschuss pro m² Wohnfläche in Höhe von:

- a) 10 Jahre Bindungsdauer: 5,00 Euro
- b) 15 Jahre Bindungsdauer: 8,50 Euro
- c) 25 Jahre Bindungsdauer: 12,00 Euro
- d) 30 Jahre Bindungsdauer: 15,50 Euro
- e) 40 Jahre Bindungsdauer: 19,00 Euro

Die Zusatzförderung verringert sich bei einer Mietabsenkung von weniger als 33 Prozent um den entsprechenden Anteil.

Die Zusatzförderung erhöht sich bei einer Mietabsenkung von mehr als 33 Prozent bis maximal 40 Prozent um den entsprechenden Anteil.

b) Barrierefreiheit durch vollständige Umsetzung der jeweils geltenden DIN

Zuschuss in Abhängigkeit von der Sozialbindungsdauer und der Wohnfläche:

Zuschusshöhe:

Pro m² Wohnfläche in Höhe von:

- a) 10 Jahre Bindungsdauer: 4,50 Euro
- b) 15 Jahre Bindungsdauer: 6,50 Euro
- c) 25 Jahre Bindungsdauer: 13,00 Euro
- d) 30 Jahre Bindungsdauer: 15,00 Euro
- e) 40 Jahre Bindungsdauer: 20,00 Euro

Die Zusatzförderung verringert sich bei einer Mietabsenkung von weniger als 33 Prozent um den entsprechenden Anteil.

Die Zusatzförderung erhöht sich bei einer Mietabsenkung von mehr als 33 Prozent bis maximal 40 Prozent um den entsprechenden Anteil.

c) Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung von Quartiersstrukturen

Vergleiche hierzu Abschnitt II B Nummer 1 „Zusatzförderung“, Tabelle „Art und Höhe der Förderung“, Buchstabe d.

4.2 Zuwendungsempfänger / Zuwendungsfolgen

Zuwendungsempfänger	<p>Zuwendungsempfänger ist der Verfügungsberechtigte, der bezugsfertigen Mietwohnraum Sozialbindungen unterwirft.</p> <p>Zuwendungsempfänger / Antragsteller, die ihren Sitz beziehungsweise gewöhnlichen Aufenthalt nicht in Deutschland haben, sind verpflichtet, zur Absicherung eventueller Rückforderungsansprüche eine Grundschuld mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO einzuräumen.</p>
---------------------	---

Zuwendungsfolgen	<p>Sozialbindung:</p> <p>Die Wohnungen sind ab Förderzusage beziehungsweise bei Anknüpfung an eine bestehende Belegungsbindung ab dem in der Förderzusage festgesetzten Zeitpunkt zugunsten allgemein wohnberechtigter Haushalte zu binden.</p> <p>Im Übrigen vergleiche Abschnitt II B Nummer 2 „Zuwendungsfolgen“ (Tabelle 2).</p>
------------------	--

5 Verfahren

5.1 Förderantrag

Es ist das Antragsformular der L-Bank (Vordruck 9023 oder 9027) zu verwenden.

Der Förderantrag ist vollständig bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle beim Landratsamt oder bei Stadtkreisen beim Bürgermeisteramt einzureichen.

Der Förderantrag wird zunächst von der Wohnraumförderungsstelle geprüft. Über die der L-Bank durch die Wohnraumförderungsstellen zugeleiteten Förderanträge ist seitens der Bewilligungsstelle spätestens bis zum Ende des folgenden Kalenderjahres zu entscheiden.

Bei Einreichung unvollständiger Förderanträge ist der Antragsteller unverzüglich aufzufordern, die fehlenden Unterlagen innerhalb eines Monats nachzureichen. Kommt der Antragsteller ohne Nennung von Gründen der Aufforderung nicht vollumfänglich nach, ist der Antrag drei Monate nach erstmaliger Aufforderung durch die L-Bank abzulehnen.

Diese Anforderungen gelten auch für das Verlangen von Nachweisen.

Parallel kann ein Antrag auf Gewährung von Bundesfördermitteln nach dem BEG-Programm für die Darlehensvariante bei der L-Bank (Vordruck 9021) oder alternativ bei einem anderen Kreditinstitut nach Wahl des Antragstellers gestellt werden.

5.2 Förderzusage

In den Förderzusagen ist der prozentuale Mindestanteil der Mietabsenkung gegenüber der OVM aufzunehmen.

In den Förderzusagen an Zuwendungsempfänger mit Unternehmenseigenschaft (Betrauungsakten) ist der Inhalt der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zu bestimmen und der Zuwendungsempfänger für die Dauer des Bindungszeitraums mit dieser Dienstleistung zu betrauen. Den Förderzusagen ist die Anlage zum Betrauungsakt und im Falle der Kürzung der beantragten Subvention das Kalkulationsschema der Begründung der Förderentscheidung anzuschließen.

Umstände, die zu einer nachträglichen Begründung der Unternehmenseigenschaft oder deren Verlust führen können, hat der Zuwendungsempfänger der L-Bank unverzüglich anzuzeigen. Darauf ist in der Förderzusage hinzuweisen.

Bei den Maßnahmen nach Nummern 1.1 bis 1.3 sowie Nummer 4 ist die Förderzusage auf ein Jahr zu befristen. Sofern ein Jahr nach Bekanntgabe der Förderzusage noch nicht mit dem Vorhaben begonnen wurde, wird der Bescheid unabhängig von den dafür verantwortlichen Ursachen unwirksam. Bei der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum erfolgt der Vorhabenbeginn mit der erstmaligen Vermietung des Wohnraums. Der L-Bank ist bei Darlehen der entstehende Schaden, mindestens aber der entstandene Aufwand zu ersetzen; dieser Aufwand kann pauschal in Höhe von 2 Prozent des Darlehensbetrages festgesetzt werden. Bei Zuschüssen wird eine Bearbeitungsgebühr zahlungsfällig. Gleiches gilt bei einer Antragsrücknahme und einem (Teil-)Verzicht auf Förderung.

Unwirksam gewordene Förderzusagen werden dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen durch entsprechenden Hinweis der L-Bank mitgeteilt.

In der Förderzusage ist der Förderempfänger darauf hinzuweisen, dass die Fertigstellung geförderter Bauvorhaben (Nummern 1.1 bis 1.3) unverzüglich der L-Bank sowie der zur Überwachung der Sozialbindungen verpflichteten Gemeinde mitzuteilen ist. Diese Mitteilung kann auch durch Übersendung der Fertigstellungsanzeige, die an die Baurechtsbehörde vorgenommen wird, erfolgen.

Die Fertigstellungsdaten werden dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen durch die L-Bank mitgeteilt.

Für Wohnungen, deren Veräußerung an Dritte durch den Antragsteller beabsichtigt ist, kann eine befristete Zusage der Reservierung von Fördervolumen (Reservierungszusage) ausgesprochen werden. Der Zeitraum der Reservierung der Fördermittel und der Anerkennung der Grundstückskosten ist auf fünf Jahre zu befristen. Sofern ein Jahr nach Bekanntgabe der Reservierungszusage noch nicht mit dem Vorhaben begonnen wurde, wird die Reservierungszusage unabhängig von den dafür verantwortlichen Ursachen unwirksam. Absatz 3 die Sätze 3 bis 5 dieser Ziffer gelten entsprechend. Die Reservierung der Fördermittel erfolgt im Hinblick auf das dieser Zusage zugrundeliegende Förderprogramm. Die Erwerber, die eine Förderung beantragen, sind nicht an dieses Förderprogramm, insbesondere die Ausgestaltung der Programmangebote, gebunden. Sie können somit auf das Programm der Reservierung zurückgreifen, aber für die Förderung des Erwerbs auch das Programm in Anspruch nehmen, das zum Erwerbszeitpunkt wirksam ist. Voraussetzung ist, dass die jeweiligen Fördervoraussetzungen erfüllt werden.

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

Bei Maßnahmen nach Nummer 4 (Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum) ist in den Fällen der Anknüpfung an bestehende Bindungen in den Förderzusagen der Zeitpunkt des Beginns der neuen Miet- und Belegungsbindungen festzusetzen.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen erhält von der L-Bank zugleich mit den Zuwendungsempfängern Mehrfertigungen der Förderzusagen zur Kenntnis.

Berechnungsbeispiele zu Abschnitt B:

a) Zuschuss

Der Antragsteller erhält einen Zuschuss in vollem Umfang des Subventionswertes.

Beispiel 1

Basisförderung – Ermittlung Subventionswert

Bindungsdauer 30 Jahre und Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent gegenüber der OVM:

500 Euro / m² Wohnfläche als angenommener Grundstückskostenanteil und als Festbetrag 4 000 Euro / m² Wohnfläche für die Baukosten ergeben 4 500 Euro / m² Wohnfläche als berücksichtigungsfähige Kosten.

Abzüglich des Eigenkapitalanteils von 20 Prozent verbleiben 3 600 Euro / m² Wohnfläche als förderfähige Gesamtkosten.

Der Subventionswert von 40 Prozent führt zu einer Subvention von 1 440 Euro / m² Wohnfläche ($3\,600 \times 40 : 100$).

Bei einer 75 m² großen Wohnung ergibt sich so eine Subvention in Höhe von insgesamt 108 000 Euro.

Beispiel 2

Basisförderung – Ermittlung Subventionswert

Abweichung von der Regelmietabsenkung:

Entscheidet sich der Antragsteller für eine Mietabsenkung von lediglich 20 Prozent gegenüber der Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent, verringert sich der Subventionswert entsprechend proportional:

$40 \times 20 : 33 = 24,24$ Prozent.

Im obigen Beispiel ergibt sich so eine Subvention von 873 Euro / m² Wohnfläche ($3\,600 \times 24,24 : 100$).

Bei einer 75 m² großen Wohnung ergibt sich so eine Subvention in Höhe von insgesamt 65 475 Euro.

Beispiel 3

Basisförderung – Ermittlung Subventionswert

Zusätzliche Abweichung von der Regelbindungsdauer (30 Jahre):

Entscheidet sich der Antragsteller bei einer lediglich 20-prozentigen Mietabsenkung für eine Bindungsdauer von lediglich 15 Jahren gegenüber der Regelbindungsdauer von 30 Jahren, verringert sich der Subventionswert entsprechend weiter (hier um die Hälfte):
 $24,24 \times 0,5 = 12,12$ Prozent.

Im obigen Beispiel ergibt sich so eine Subvention von 436 Euro / m² Wohnfläche
(3 600 x 12,12 : 100).

Bei einer 75 m² großen Wohnung ergibt sich so eine Subvention in Höhe von insgesamt 32 700 Euro.

b) Darlehen

Bei Inanspruchnahme eines Darlehens ist zunächst anhand des tagesaktuellen markt-zinsabhängigen Multiplikators zu ermitteln, in welchem Umfang der Subventionswert ein Darlehen auf einen Zinssatz von 0,00 Prozent pro anno verbilligen vermag.

Basisförderung – Bindungsdauer 30 Jahre und Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent gegenüber der OVM:

Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten für eine 75 m² große Wohnung von beispielsweise 337 500 Euro (4 500 Euro / m² Wohnfläche x 75 m²), davon 80 Prozent förderfähig sind 270 000 Euro.

Als Subventionswert (40 Prozent) ist gleichermaßen von einem Betrag von insgesamt 108 000 Euro auszugehen.

Der tagesaktuelle markt-zinsabhängige Multiplikator (Stand 25. März 2022) führt dabei zu 120 000 Euro als maximal für die Verbilligung eines Darlehens von 270 000 Euro auf 0,00 Prozent pro anno einsetzbaren Teil des Subventionswertes.

C Besondere soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

Dieser besondere Förderansatz trägt dem Umstand Rechnung, dass es Haushalte gibt, die über ihre Einkommensschwäche hinaus durch weitere stigmatisierende Merkmale zusätzliche Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt haben. Diese Haushalte werden als solche mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung zusammengefasst, die mittels Sonderbindung beim Zugang zu sozialen Mietwohnraum bevorzugt werden können. Welche Personengruppen das im Einzelnen sind, ist durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu entscheiden. In der Förderzusage ist die anerkannte Personengruppe zu bezeichnen.

Für die Umsetzung dieser Sonderbindung besteht für die Antragsteller / Förderempfänger die Möglichkeit einer vorrangigen Belegung und einer ausschließlichen Belegung mit anerkannten Haushalten, die die Merkmale der Sonderbindung erfüllen.

Eine lediglich vorrangige Belegung ermöglicht es dem Förderempfänger, trotz Sonderbindung über den Umfang der Belegung im Einzelnen zu entscheiden und somit selbst für eine „Durchmischung“ zu sorgen. Für eine solche „Durchmischung“ bei der Vermietung der geförderten Wohnungen innerhalb eines Wohngebäudes kommen nur allgemein wohnberechtigte Haushalte in Betracht. Es handelt sich somit nicht um einen Fall der mittelbaren Belegung.

Bei einer ausschließlichen Belegung hingegen darf eine Vermietung nur an Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung erfolgen, die die Merkmale der Sonderbindung erfüllen. Die Zugehörigkeit eines wohnungssuchenden Haushalts zu einer Gruppe mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung wird durch Verwendung des entsprechenden Wohnberechtigungsscheins erkennbar gemacht.

Im Folgenden wird deshalb zwischen den beiden genannten Formen der Belegung (vorrangig oder ausschließlich) differenziert. Bei einer nur vorrangigen Belegung kann nahezu vollumfänglich auf die Darstellung der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung – von wenigen Ausnahmen abgesehen – verwiesen werden. Bei einer ausschließlichen Belegung wird diese mit einer ergänzenden Förderung honoriert.

Die Besondere soziale Wohnraumförderung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung ist der Allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung nachgebildet und entspricht im Wesentlichen den dortigen Anforderungen und Bedingungen. Im Folgenden werden deshalb nur die Besonderheiten dieser Förderung dargestellt, im Übrigen wird auf den Förderbereich im II. Abschnitt B verwiesen.

1 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung

Für die Darstellung der förderfähigen Maßnahmen wird auf B Nummern 1 und 4.1 verwiesen.

Hinsichtlich der Darstellung zu Art und Höhe der Förderung gilt abweichend von B Nummer 1, Basisförderung Buchstabe a „Förderdarlehen“ und Buchstabe b „Zuschuss“:

Basisförderung:

- Vorrangige Belegung durch Vermietung

Für die Darstellung der Art und Höhe der Förderung gilt abweichend von B Nummern 1 und 4.1:

Subventionsbetrag	Die Subventionierung in der Basisförderung verringert sich proportional bei einer Abweichung von der Regelbindungsdauer von 30 Jahren entsprechend dem Verhältnis zur gewählten Bindungsdauer. Die Subventionierung erhöht sich generell durch die Mietabsenkung um 40 Prozent gegenüber der OVM im Verhältnis zur Regelmietabsenkung um 7/33.
-------------------	---

- Ausschließliche Belegung durch Vermietung

a) Für die Darstellung der Art und Höhe der Förderung gilt abweichend von B Nummer 1:

Subventionsbetrag	Die Subventionierung in der Basisförderung verringert sich proportional bei einer Abweichung von der Regelbindungsdauer von 30 Jahren entsprechend dem Verhältnis zur gewählten Bindungsdauer. Die Subventionierung erhöht sich generell durch die Mietabsenkung um 40 Prozent gegenüber der OVM im Verhältnis zur Regelmietabsenkung um 7/33.
-------------------	---

b) Für die Darstellung der Art und Höhe der Förderung gilt ergänzend zu B Nummer 1:

Subventions- betrag	Die Subventionierung in der Basisförderung erhöht sich bei ausschließlicher Belegungsbindung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten pro Wohneinheit um: a) 10 Jahre Bindungsdauer: 7 000 Euro b) 15 Jahre Bindungsdauer: 10 000 Euro c) 25 Jahre Bindungsdauer: 18 000 Euro d) 30 Jahre Bindungsdauer: 22 000 Euro e) 40 Jahre Bindungsdauer: 29 300 Euro
------------------------	---

c) Für die Darstellung der Art und Höhe der Förderung gilt abweichend von B Nummer 4.1:

Subventions- betrag	Die Subventionierung in der Basisförderung erhöht sich durch die ausschließliche Belegung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten auf einen Zuschuss pro m ² Wohnfläche in Höhe von: a) 10 Jahre Bindungsdauer: 515 Euro b) 15 Jahre Bindungsdauer: 697 Euro c) 25 Jahre Bindungsdauer: 1 279 Euro d) 30 Jahre Bindungsdauer: 1 539 Euro e) 40 Jahre Bindungsdauer: 2 049 Euro
------------------------	--

d) Für die Darstellung der Art und Höhe der Förderung gilt ergänzend zu B Nummer 4.1:

Subventions- betrag	Pro Wohneinheit in Höhe von: a) 10 Jahre Bindungsdauer: 3 500 Euro b) 15 Jahre Bindungsdauer: 5 000 Euro c) 25 Jahre Bindungsdauer: 9 000 Euro d) 30 Jahre Bindungsdauer: 11 000 Euro e) 40 Jahre Bindungsdauer: 14 650 Euro
------------------------	---

Kompensations- und Zusatzförderung:

Für die Kompensationsförderung sowie die Zusatzförderung wird auf B Nummern 1 und 4.1 verwiesen.

2 Zuwendungsempfänger / Zuwendungsfolgen

Für die Darstellung der Zuwendungsempfänger wird auf B Nummern 2 und 4.2 verwiesen.

Für die Darstellung der Zuwendungsfolgen gilt abweichend von B Nummern 2 und 4.2:

Zuwendungsfolgen:

Sollzinsbindung: Die geförderten Mietwohnungen unterliegen Sozialbindungen (Belegungs- und Mietbindungen), die durch die Förderzusage der L-Bank festgelegt werden. Die Belegungsbindungen werden als Sonderbindungen festgelegt.

Die Mietwohnungen sind wahlweise für die Dauer von 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahren zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung zu binden.

a) Belegungsbindung

Die Belegungsbindung hat die mietweise Überlassung

vorrangig

oder

ausschließlich

an Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung vorzusehen.

Die Wohnungen sind in den Fällen der Förderung

- nach B Nummern 1.1 und 1.2 ab Bezugsfertigkeit,
- nach B Nummer 1.3 ab Förderzusage, jedoch nicht vor Abschluss des schuldrechtlichen Kaufvertrages,

zugunsten wohnberechtigter Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten zu binden.

Wohnberechtigta Haushalte:

Geförderte Wohnungen dürfen während der Dauer der Belegungsbindung vorrangig nur wohnberechtigten Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung überlassen werden. Die Sonderbindung gilt ausnahmslos, wenn die Belegungsbindung die ausschließliche Überlassung an diese Zielgruppe vorsieht (Belegungspflicht)

Die Pflicht zur ausschließlichen Belegung oder das Recht zur vorrangigen Vermietung ist in die Förderzusage aufzunehmen. Die Zielsetzung ist bereits im Förderantrag zum Ausdruck zu bringen.

Barrierefreie Wohnungen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, sind zusätzlich zu der Sonderbindung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten für wohnberechtigte Schwerbehinderte zu binden, die auf die Nutzung eines Rollstuhls angewiesen sind.

b) Mietbindung (Miethöhe)

Für die Darlegung der Mietbindung gilt abweichend von B Nummern 2 und 4.2:

Während der Dauer der Sozialbindung ist die Kaltmiete gegenüber der OVM um mindestens 40 Prozent mit vollen Prozentsätzen abzusenken.

3 Anfängliche mittelbare Belegung

Die anfängliche mittelbare Belegung ist zulässig.

Für die Darstellung der anfänglichen mittelbaren Belegung wird auf B Nummer 3 verwiesen.

Die Gewährung der ergänzenden Subvention, die an die tatsächliche ausschließliche Belegung mit Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten geknüpft ist, erfolgt nicht, wenn eine anfängliche mittelbare Belegung angestrebt wird. Die Förderung ist zurückzuerstatten, wenn eine mittelbare Belegung nachträglich vereinbart wird.

4 Verfahren

Für die Darstellung des Verfahrens wird auf B Nummer 5 verwiesen.

5 Antragstellung durch Kommunen

Für Anträge kommunaler Gebietskörperschaften gilt Abschnitt E entsprechend.

D Besondere soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Mitarbeitern („Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“)

Mit der Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ kann auf Antrag an gefördertem Wohnraum eine Belegungsbindung zugunsten von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eines Unternehmens oder mehrerer bestimmter Unternehmen begründet werden (Sonderbindung). Die Sonderbindung verlangt von im Übrigen wohnberechtigten Haushalten vorrangig die Erfüllung des Merkmals „Mitarbeiterin“ oder „Mitarbeiter“. Als Mitarbeiterin oder Mitarbeiter gelten befristet oder unbefristet Beschäftigte, Leiharbeiterinnen und Leiharbeiter sowie Auszubildende. Die Sonderbindung gestattet den Förderempfängern, über den Umfang der Belegung des geförderten Wohnraums durch Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter im Einzelnen zu entscheiden, namentlich wenn eine ausschließliche Überlassung an Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter nicht erreichbar ist. Für eine Vermietung kommen dann nur allgemein wohnberechtigte Haushalte in Betracht.

Der Antragsteller kann innerhalb der Förderlinie zwischen zwei Varianten zur Begründung der Sonderbindung an gefördertem Wohnraum wählen:

- „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Mitarbeiterwohnungen“,
- „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Werkmietwohnungen“.

Bei Inanspruchnahme der Variante „Wohnungsbau BW Mitarbeiterwohnen – Mitarbeiterwohnungen“ besteht kein Kündigungsrecht für den Wohnraum, weil das Arbeitsverhältnis mit dem Unternehmen aufgelöst ist.

Soll dagegen die Sonderbindung zugunsten von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eines Unternehmens oder mehrerer bestimmter Unternehmen an Werkmietwohnungen im Sinne des § 576 BGB begründet werden („Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Werkmietwohnungen“), bedeutet dies, dass das Mietverhältnis über den Wohnraum unter den im BGB geregelten erleichterten Voraussetzungen aufgelöst werden kann, wenn das Arbeitsverhältnis mit dem Unternehmen beendet ist.

Aufgrund dieses förderbedingten wirtschaftlichen Vorteils für den Investor erfolgt eine Abstufung der Subventionierung gegenüber der Förderung allgemeiner Mietwohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter („Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Mitarbeiterwohnungen“). Im Übrigen bleiben die Bedingungen gleich.

Ausgenommen von der Förderung sind Vorhaben, die von der Wohnungsfürsorge des Landes für seine Bediensteten erfasst werden – unabhängig davon, ob es sich dabei um Angestellte oder Beamte handelt.

Die Förderlinie ist als Besondere soziale Wohnraumförderung der Allgemeinen Wohnraumförderung nachgebildet und entspricht im Wesentlichen – von wenigen Ausnahmen abgesehen – den dortigen Anforderungen und Bedingungen. Es werden daher im Folgenden nur die Besonderheiten dieser Förderung dargestellt, im Übrigen wird auf den allgemeinen Förderbereich verwiesen.

1 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung

Für die Darstellung der förderfähigen Maßnahmen wird auf B Nummern 1.1 bis 1.3 und Nummer 4.1 verwiesen.

Hinsichtlich der Darstellung zu Art und Höhe der Förderung gilt abweichend von B Nummer 1, Basisförderung Buchstabe a „Förderdarlehen“ und Buchstabe b „Zuschuss“:

Basisförderung:

Subventionsbetrag:

- „Mitarbeiterwohnen“ – Mitarbeiterwohnungen

Der Subventionswert als Basisförderung beträgt 36 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33 Prozent gegenüber der OVM und eine Bindungsdauer von 30 Jahren.

- „Mitarbeiterwohnen“ – Werkmietwohnungen

Der Subventionswert als Basisförderung beträgt 33 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33 Prozent gegenüber der OVM und eine Bindungsdauer von 30 Jahren

Hinsichtlich der Darstellung zu Art und Höhe der Förderung gilt abweichend von B Nummer 4.1 „Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum“, Basisförderung:

Subventionsbetrag:

- „Mitarbeiterwohnen“ – Mitarbeiterwohnungen

Pro m² Wohnfläche in Höhe von:

- a) 10 Jahre Bindungsdauer: 336 Euro
- b) 15 Jahre Bindungsdauer: 456 Euro
- c) 25 Jahre Bindungsdauer: 835 Euro

- d) 30 Jahre Bindungsdauer: 1 003 Euro
- e) 40 Jahre Bindungsdauer: 1 337 Euro

Die Basisförderung verringert sich bei einer Mietabsenkung von weniger als 33 Prozent um den entsprechenden Anteil.

Die Basisförderung erhöht sich bei einer Mietabsenkung von mehr als 33 Prozent bis maximal 40 Prozent um den entsprechenden Anteil.

- „Mitarbeiterwohnen“ – Werkmietwohnungen

Pro m² Wohnfläche in Höhe von:

- a) 10 Jahre Bindungsdauer: 325,50 Euro
- b) 15 Jahre Bindungsdauer: 442,00 Euro
- c) 25 Jahre Bindungsdauer: 809,00 Euro
- d) 30 Jahre Bindungsdauer: 972,00 Euro
- e) 40 Jahre Bindungsdauer: 1 296,00 Euro

Die Basisförderung verringert sich bei einer Mietabsenkung von weniger als 33 Prozent um den entsprechenden Anteil.

Die Basisförderung erhöht sich bei einer Mietabsenkung von mehr als 33 Prozent bis maximal 40 Prozent um den entsprechenden Anteil.

Kompensations- und Zusatzförderung:

Für die Darstellung der Kompensationsförderung sowie die Zusatzförderung wird auf B Nummer 1 sowie Nummer 4.1 verwiesen.

2 Zuwendungsempfänger / Zuwendungsfolgen

Für die Darstellung der Zuwendungsempfänger wird auf B Nummern 2 und 4.2 verwiesen.

Hinsichtlich der Zuwendungsfolgen gilt abweichend von B Nummern 2 und 4.2:

Die Wohnungen sind in den in Abschnitt II B Nummer 2 dargestellten Fällen zugunsten wohnberechtigter Haushalte von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eines oder mehrerer bestimmter Unternehmen zu binden (Sonderbindung). Für den Bezug ist kein gesonderter Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Von dieser Sonderbindung gelten die Förderempfänger / Vermieter als befreit, wenn eine Überlassung des geförderten Wohnraums an wohnberechtigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht oder nicht in vollem Umfang möglich ist. Die Überlassung hat dann an sonstige wohnberechtigte Haushalte zu erfolgen. Eine Ausgleichsleistung ist nicht zu entrichten.

Zuwendungsfolgen:

Sozialbindung:

Die geförderten Mietwohnungen (allgemeine Mietwohnungen sowie Werkmietwohnungen) unterliegen Sozialbindungen (Belegungs- und Mietbindungen), die durch die Förderzusage der L-Bank festgelegt werden. Die Belegungsbindungen werden als Sonderbindungen festgelegt.

Die Mietwohnungen sind wahlweise für die Dauer von 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahren vorrangig zugunsten wohnberechtigter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu binden.

Belegungsbindung:

Die Belegungsbindung hat die vorrangige mietweise Überlassung an wohnberechtigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eines Unternehmens oder mehrerer bestimmter Unternehmen vorzusehen.

Die Wohnungen sind in den Fällen der Förderung

- nach B Nummern 1.1 und 1.3 ab Bezugsfertigkeit,
- nach B Nummer 1.2 ab Förderzusage, jedoch nicht vor Abschluss des schuldrechtlichen Kaufvertrages,

zugunsten wohnberechtigter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu binden.

Barrierefreie Wohnungen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, sind zusätzlich zu der Sonderbindung für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für wohnberechtigte Schwerbehinderte zu binden, die auf die Nutzung eines Rollstuhls angewiesen sind.

Wohnberechtigte Haushalte:

Geförderte Wohnungen dürfen während der Dauer der Belegungsbindung vorrangig nur wohnberechtigten Haushalten überlassen werden, die zudem das Merkmal Mitarbeiterin oder Mitarbeiter eines Unternehmens oder mehrerer bestimmter Unternehmen erfüllen. Als Mitarbeiterin oder Mitarbeiter gelten auch Auszubildende.

Das Recht zur vorrangigen Vermietung an wohnberechtigte Haushalte, die zudem das Merkmal Mitarbeiterin oder Mitarbeiter eines Unternehmens oder mehrerer bestimmter Unternehmen erfüllen, ist in die Förderzusage aufzunehmen.

Im Falle der Variante „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Werkmietwohnungen“ ist die mietweise Nutzung durch den wohnberechtigten Haushalt nach Maßgabe der Bestimmungen des BGB an das Arbeitsverhältnis mit dem Unternehmen gebunden.

3 Anfängliche mittelbare Belegung

Die anfängliche mittelbare Belegung ist zulässig.

Für die Darstellung der anfänglichen mittelbaren Belegung wird auf B Nummer 3 verwiesen.

4 Verfahren

Für die Darstellung des Verfahrens wird auf B Nummer 5 verwiesen.

Für die Darstellung des Förderantrags gilt abweichend von Nummer 5.1:

Es ist das Antragsformular (Vordruck 9053) zu verwenden.

5 Antragstellung durch Kommunen

Für Anträge kommunaler Gebietskörperschaften gilt Abschnitt E entsprechend.

Berechnungsbeispiele zu Abschnitt D:

a) Zuschuss

Der Antragsteller erhält einen Zuschuss in vollem Umfang des Subventionswertes.

Beispiel 1.1

Basisförderung – Ermittlung Subventionswert für Variante „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Mitarbeiterwohnungen“

Bindungsdauer 30 Jahre und Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent gegenüber der OVM:

500 Euro / m² Wohnfläche als angenommener Grundstückskostenanteil und als Festbetrag 4 000 Euro / m² Wohnfläche für die Baukosten ergeben 4 500 Euro / m² Wohnfläche als berücksichtigungsfähige Kosten.

Abzüglich des Eigenkapitalanteils von 20 Prozent verbleiben 3 600 Euro / m² Wohnfläche als förderfähige Gesamtkosten.

Der Subventionswert von 36 Prozent führt zu einer Subvention von 1 296 Euro / m² Wohnfläche ($3\,600 \times 36 : 100$).

Bei einer 75 m² großen Wohnung ergibt dies eine Subvention in Höhe von 97 200 Euro.

Beispiel 1.2

Basisförderung – Ermittlung Subventionswert für Variante „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Werkmietwohnungen“

Bindungsdauer 30 Jahre und Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent gegenüber der OVM:

500 Euro / m² Wohnfläche als angenommener Grundstückskostenanteil und als Festbetrag 4 000 Euro / m² Wohnfläche für die Baukosten ergeben 4 500 Euro / m² Wohnfläche als berücksichtigungsfähige Kosten.

Abzüglich des Eigenkapitalanteils von 20 Prozent verbleiben 3 600 Euro / m² Wohnfläche als förderfähige Gesamtkosten.

Der Subventionswert von 33 Prozent führt zu einer Subvention von 1 188 Euro / m² Wohnfläche ($3\,600 \times 33 : 100$).

Bei einer 75 m² großen Wohnung ergibt dies eine Subvention in Höhe von 89 100 Euro.

Beispiel 2.1

Basisförderung – Ermittlung Subventionswert für Variante „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Mitarbeiterwohnungen“

Abweichung von der Regelmietabsenkung:

Entscheidet sich der Investor für eine Mietabsenkung von lediglich 20 Prozent gegenüber der Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent, verringert sich der Subventionswert entsprechend proportional:

$$36 \times 20 : 33 = 21,82 \text{ Prozent}$$

Im obigen Beispiel ergibt dies eine Subvention von 785,52 Euro / m² Wohnfläche (3 600 x 21,82 : 100).

Bei einer 75 m² großen Wohnung ergibt sich so eine Subvention in Höhe von insgesamt 58 914 Euro.

Beispiel 2.2

Basisförderung – Ermittlung Subventionswert für Variante „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Werkmietwohnungen“

Abweichung von der Regelmietabsenkung:

Entscheidet sich der Investor für eine Mietabsenkung von lediglich 20 Prozent gegenüber der Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent, verringert sich der Subventionswert entsprechend proportional:

$$33 \times 20 : 33 = 20 \text{ Prozent}$$

Im obigen Beispiel ergibt dies eine Subvention von 720 Euro / m² Wohnfläche (3 600 x 20 : 100).

Bei einer 75 m² großen Wohnung ergibt dies eine Subvention in Höhe von insgesamt 54 000 Euro.

Beispiel 3.1

Basisförderung – Zusätzliche Abweichung von der Regelbindungsdauer (30 Jahre) für die Variante „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Mitarbeiterwohnungen“:

Wird bei einer 20-prozentigen Mietabsenkung eine Bindungsdauer von lediglich 15 Jahren gewählt, verringert sich der Subventionswert aus Beispiel 2.1 entsprechend um die Hälfte auf 10 Prozent.

Im obigen Beispiel führt dies zu einer Subvention von 392,76 Euro / m² Wohnfläche (785,52 : 2).

Bei einer 75 m² großen Wohnung ergibt dies eine Subvention in Höhe von insgesamt 29 457 Euro.

Beispiel 3.2

Basisförderung – Zusätzliche Abweichung von der Regelbindungsdauer für die Variante „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Werkmietwohnungen“:

Wird bei einer 20-prozentigen Mietabsenkung eine Bindungsdauer von lediglich 15 Jahren gewählt, verringert sich der Subventionswert aus Beispiel 2.2 entsprechend um die Hälfte auf 10 Prozent.

Im obigen Beispiel führt dies zu einer Subvention von 360 Euro / m² Wohnfläche (720 : 2).

Bei einer 75 m² großen Wohnung ergibt dies eine Subvention in Höhe von insgesamt 27 000 Euro.

b) Darlehen

Bei Inanspruchnahme eines Darlehens ist zunächst anhand des tagesaktuellen marktzinsabhängigen Multiplikators zu ermitteln, in welchem Umfang der Subventionswert ein Darlehen auf einen Zinssatz von 0,00 Prozent pro anno verbilligen vermag.

Beispiel 1

Basisförderung – Bindungsdauer 30 Jahre und Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent gegenüber der OVM für Variante „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Mitarbeiterwohnungen“:

Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten für eine 75 m² große Wohnung von beispielsweise 337 500 Euro (4 500 Euro / m² Wohnfläche x 75 m²), davon 80 Prozent förderfähig sind 270 000 Euro.

Als Subventionswert (36 Prozent) ist gleichermaßen von einem Betrag von insgesamt 97 200 Euro auszugehen.

Der tagesaktuelle marktzinsabhängige Multiplikator (Stand 25. März 2022) führt dabei zu 120 000 Euro als maximal für die Verbilligung eines Darlehens von 270 000 Euro auf 0,00 Prozent pro anno einsetzbaren Teil des Subventionswertes.

Beispiel 2

Basisförderung – Bindungsdauer 30 Jahre und Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent gegenüber der OVM für Variante „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Werkmietwohnungen“:

Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten für eine 75 m² große Wohnung von beispielsweise 337 500 Euro (4 500 Euro / m² Wohnfläche x 75 m²), davon 80 Prozent förderfähig sind 270 000 Euro.

Als Subventionswert (33 Prozent) ist gleichermaßen von einem Betrag von insgesamt 89 100 Euro auszugehen.

Der tagesaktuelle marktzinsabhängige Multiplikator (Stand 25. März 2022) führt dabei zu 120 000 Euro als maximal für die Verbilligung eines Darlehens von 270 000 Euro auf 0,00 Prozent pro anno einsetzbaren Teil des Subventionswertes.

E Besondere soziale Mietwohnraumförderung für Kommunen („Wohnungsbau BW – kommunal“)

Kommunale Gebietskörperschaften in Baden-Württemberg können, auch in Form von öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen und Zweckverbänden, Anträge zur sozialen Mietwohnraumförderung auch nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen stellen. Kommunale Eigenbetriebe sind als Teil der juristischen Person Gemeinde antragsberechtigt. Kommunale Wohnungsbauunternehmen mit eigener Rechtspersönlichkeit, auch solche mit allein kommunaler Beteiligung, sind hingegen nicht antragsberechtigt und kein tauglicher Förderempfänger.

Die Förderlinie ist als Besondere soziale Wohnraumförderung der Allgemeinen Wohnraumförderung nachgebildet und entspricht im Wesentlichen – von wenigen Ausnahmen abgesehen – den dortigen Anforderungen und Bedingungen. Es werden daher im Folgenden nur die Besonderheiten dieser Förderung dargestellt und im Übrigen auf den allgemeinen Förderbereich verwiesen.

1 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung

Für die Darstellung der förderfähigen Maßnahmen wird auf B Nummer 1.1 bis 1.3 und Nummer 4.1 verwiesen.

Hinsichtlich der Darstellung zu Art und Höhe der Förderung gilt abweichend von B Nummer 1, Basisförderung (Nummern 1.1. bis 1.3), Absatz 2:

Ein Kalkulationsschema ist nicht anzuwenden.

Hinsichtlich der Darstellung zu Art und Höhe der Förderung gilt abweichend von B Nummer 1, Basisförderung Buchstabe a „Förderdarlehen“ und Buchstabe b „Zuschuss“:

Basisförderung:

Subventionsbetrag

Der Subventionswert als Basisförderung beträgt 48 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33 Prozent gegenüber der OVM und eine Bindungsdauer von 30 Jahren.

Hinsichtlich der Darstellung zu Art und Höhe der Förderung gilt abweichend von B Nummer 4.1 „Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum“; Basisförderung:

Subventionsbetrag

Pro m² Wohnfläche in Höhe von:

- a) 30 Jahre Bindungsdauer: 1 129 Euro
- b) 40 Jahre Bindungsdauer: 1 505 Euro

Die Basisförderung verringert sich bei einer Mietabsenkung von weniger als 33 Prozent um den entsprechenden Anteil.

Die Basisförderung erhöht sich bei einer Mietabsenkung von mehr als 33 Prozent bis maximal 40 Prozent um den entsprechenden Anteil.

Kompensations- und Zusatzförderung:

Für die Darstellung der Kompensationsförderung sowie die Zusatzförderung wird auf B Nummer 1 sowie Nummer 4.1 verwiesen.

2 Zuwendungsempfänger / Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen

Für die Darstellung der Zuwendungsempfänger gilt abweichend von B Nummer 2:

Zuwendungsempfänger:

Zuwendungsempfänger sind ausschließlich kommunale Gebietskörperschaften, auch in kommunaler Zusammenarbeit in den Formen von öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen und Zweckverbänden. Landkreise können nur mit Einverständnis der jeweiligen Belegheitsgemeinden Zuwendungsempfänger sein.

Die kommunalen Gebietskörperschaften können sich zur Umsetzung der Maßnahmen Dritter wie beispielsweise kommunaler Wohnungsbauunternehmen bedienen.

Zuwendungsvoraussetzungen:

Die kommunalen Gebietskörperschaften

- müssen Eigentümer des geförderten Mietwohnraums sein und

- verpflichten sich, den geförderten Mietwohnraum für mindestens

40 Jahre bei einer Bindungsdauer von 30 Jahren

oder

50 Jahre bei einer Bindungsdauer von 40 Jahren

ab Bezugsfertigkeit des gesamten geförderten Objekts in ihrem Eigentum zu halten. Die Einhaltung dieser Verpflichtung stellt eine subventionserhebliche Tatsache dar, die als solche in der Förderzusage zu benennen ist.

Baumaßnahmen im staatlich geförderten kommunalen Hochbau sollen den anerkannten Grundsätzen des nachhaltigen Bauens Rechnung tragen (§ 7 Absatz 5 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg). Nach Einführung des Neubaustandards Plus als Fördervoraussetzung gilt diese Anforderung als erfüllt.

Hinsichtlich der Zuwendungsfolgen gilt abweichend von B Nummern 2 und 4.2:

Zuwendungsfolgen

Sozialbindung:

Die geförderten Mietwohnungen unterliegen Sozialbindungen (Belegungs- und Mietbindungen), die durch die Förderzusage der L-Bank festgelegt werden. Die Belegungsbindung wird als allgemeine Bindung begründet. Hiermit korrespondiert der landesweit geltende Wohnberechtigungsschein des LWoFG. Beschränkungen dieser Bindung im Hinblick auf die ausschließliche oder vorrangige Vermietung an bestimmte Personengruppen oder Einheimische beziehungsweise Bürger der Gemeinde sind nicht zulässig. Dahingehende Belegungsrechte der Gemeinde werden mit der Förderung nicht begründet.

Die Mietwohnungen sind für die Dauer von 30 Jahren oder wahlweise 40 Jahren zugunsten wohnberechtigter Haushalte zu binden.

3 Anfängliche mittelbare Belegung

Für die Darstellung der anfänglichen mittelbaren Belegung wird auf B Nummer 3 verwiesen.

4 Verfahren

Für die Darstellung des Verfahrens wird auf B Nummer 5 verwiesen.

Für die Darstellung des Förderantrags gilt abweichend von Nummer 5.1: Es ist das Antragsformular der L-Bank (Vordruck 9028) zu verwenden.

Berechnungsbeispiele zu Abschnitt E:

a) Zuschuss

Der Antragsteller erhält einen Zuschuss in vollem Umfang des Subventionswertes.

Beispiel 1

Basisförderung – Ermittlung Subventionswert

Bindungsdauer 30 Jahre und Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent gegenüber der OVM:

500 Euro / m² Wohnfläche als angenommener Grundstückskostenanteil und als Festbetrag 4 000 Euro / m² Wohnfläche für die Baukosten ergeben 4 500 Euro / m² Wohnfläche als berücksichtigungsfähige Kosten.

Abzüglich des Eigenkapitalanteils von 20 Prozent verbleiben 3 600 Euro / m² Wohnfläche als förderfähige Gesamtkosten.

Der Subventionswert von 48 Prozent führt zu einer Subvention von 1 728 Euro / m² Wohnfläche ($3\,600 \times 48 : 100$).

Bei einer 75 m² großen Wohnung ergibt dies eine Subvention in Höhe von 129 600 Euro.

Beispiel 2

Basisförderung – Ermittlung Subventionswert

Abweichung von der Regelmietabsenkung:

Entscheidet sich die Kommune für eine Mietabsenkung von lediglich 20 Prozent gegenüber der Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent, verringert sich der Subventionswert entsprechend proportional:

$$48 \times 20 : 33 = 29,09 \text{ Prozent}$$

Im obigen Beispiel ergibt dies eine Subvention von 1 047,24 Euro / m² Wohnfläche ($3\,600 \times 29,09 : 100$).

Bei einer 75 m² großen Wohnung ergibt dies eine Subvention in Höhe von insgesamt 78 543 Euro.

b) Darlehen

Bei Inanspruchnahme eines Darlehens ist zunächst anhand des tagesaktuellen markt-zinsabhängigen Multiplikators zu ermitteln, in welchem Umfang der Subventionswert ein Darlehen auf einen Zinssatz von 0,00 Prozent pro anno verbilligen vermag.

Beispiel

Basisförderung – Bindungsdauer 30 Jahre und Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent gegenüber der OVM:

Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten für eine 75 m² große Wohnung von beispielsweise 337 500 Euro (4 500 Euro / m² Wohnfläche x 75 m²), davon 80 Prozent förderfähig sind 270 000 Euro.

Als Subventionswert (48 Prozent) ist gleichermaßen von einem Betrag von insgesamt 129 600 Euro auszugehen.

Der tagesaktuelle marktzensabhängige Multiplikator (Stand: 25. März 2022) führt dabei zu 91 000 Euro als maximal für die Verbilligung eines Darlehens von 270 000 Euro auf 0,00 Prozent pro anno einsetzbaren Teil des Subventionswertes.

Damit verbleibt ein Restanspruch in Höhe von 38 600 Euro, um den Subventionswert voll auszuschöpfen. Dieser Betrag wird als zeitanteiliger, auf die Sozialbindungsdauer verteilter Tilgungsnachlass gegenüber dem vereinbarten Tilgungssatz gewährt.

ABSCHNITT III

Nachfrageprämie an Gemeinden für bezugsfertige Sozialmietwohnungen

1 Zuwendungsempfänger / Zuwendungsvoraussetzung

Der Belegenheitsgemeinde wird eine Prämie in Höhe von 2 000 Euro je neuer, bezugsfertiger Sozialmietwohnung als Projektförderung in Form eines Zuschusses gewährt.

Zuwendungsvoraussetzung ist die Fertigstellung neuer und bezugsfertiger Sozialmietwohnungen, die auf der Grundlage dieses Förderprogramms errichtet werden.

2 Verwendungszweck der Prämie

Die Prämie unterliegt einer Zweckbindung.

Zweck ist die Verwendung für wohnwirtschaftliche Maßnahmen von Gemeinden zur Erweiterung des Wohnungsbestandes in zumindest überwiegend anderen als Ein- und Zweifamilienhäusern, namentlich

- Maßnahmen zur Schaffung neuen Baurechts für den Geschosswohnungsbau (unter anderem Gutachten, die im Hinblick auf Verfahren der Bebauungsplanaufstellung nach entsprechendem Planaufstellungsbeschluss externe Kosten verursachen, Verfahren einer ergänzenden Bürgerbeteiligung zur Steigerung der Akzeptanz einer planerischen Entscheidung zugunsten von Geschosswohnungsbau, insbesondere von landesseitig gefördertem Sozialmietwohnungsbau),
- Maßnahmen zur sozialen Flankierung der geförderten, für die Zuwendung der Prämie ursächlichen Sozialmietwohnungsbestände (Quartiersarbeit im weitesten Sinne),
- Erwerb von Grundstücken zur Bebauung im Rahmen des landesseitig geförderten Sozialmietwohnungsbaus durch die Gemeinde,
- Verbilligung des Erwerbs von Grundstücken zur Bebauung im Rahmen des landesseitig geförderten Sozialmietwohnungsbaus durch Dritte.

Der Verwendungszweck der Erweiterung des Wohnungsbestandes gilt auch dann als erreicht, wenn die Prämie zur Aktivierung leerstehenden Wohnraums eingesetzt wird. Eine Doppelförderung mit Programmen des Landes zur Leerstands-Aktivierung ist ausgeschlossen.

Die Weitergabe der Prämie durch die Gemeinde (auch teilweise) an Dritte (Investoren) zum Zweck oder mit der Folge der Erhöhung der Landesförderung ist nicht zulässig.

Zuwendungen zu diesem Zweck sind auf das hierfür verfügbare Bewilligungsvolumen von vier Millionen Euro für 2022 begrenzt. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Prämie besteht nicht, soweit er nicht durch die Förderzusage der L-Bank begründet wird.

3 Verfahren

3.1 Förderantrag

Es ist das Antragsformular der L-Bank (Vordruck 9038) zu verwenden.

Der Förderantrag ist vollständig binnen eines Jahres nach der Bezugsfertigkeit des (gesamten) förderursächlichen neuen sozial gebundenen Mietwohnraums bei der L-Bank einzureichen. Über die Förderanträge ist seitens der L-Bank spätestens bis zum Ende des folgenden Kalenderjahres zu entscheiden.

Bei Einreichung unvollständiger Förderanträge ist der Antragsteller unverzüglich aufzufordern, die fehlenden Unterlagen innerhalb eines Monats nachzureichen. Kommt der Antragsteller ohne Nennung von Gründen der Aufforderung nicht vollumfänglich nach, ist der Antrag drei Monate nach erstmaliger Aufforderung durch die L-Bank abzulehnen.

Diese Anforderungen gelten auch für das Verlangen von Nachweisen.

3.2 Förderzusage

Die Förderzusage wird unwirksam, wenn die zweckentsprechende Verwendung der Prämie nicht binnen drei Jahren nach Bekanntgabe der Förderzusage der L-Bank nachgewiesen wurde. Es ist ein entsprechender Hinweis in die Förderzusage aufzunehmen.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen erhält von der L-Bank zugleich mit den Zuwendungsempfängern Mehrfertigungen der Förderzusagen zur Kenntnis.

ABSCHNITT IV
Sozial orientierte Modernisierungsförderung im
Mietwohnungsbestand
– ohne Begründung von Miet- und Belegungsbindungen –

1 Allgemeines

Gefördert werden die energetische Sanierung und der altersgerechte Umbau von aktuell oder in der Vergangenheit bereits landesweit mittels der Wohnungsbauförderung beziehungsweise Wohnraumförderung unterstützten Mietobjekten.

Auf die Ausführungen zu den europarechtlichen Anforderungen an die soziale Mietwohnraumförderung in Abschnitt II A Nummer 1, die für die sozial orientierte Modernisierungsförderung des Mietwohnungsbestandes gleichermaßen Anwendung finden, wird verwiesen.

2 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung

Förderfähige Maßnahme:

1. Energetische Sanierung

Es werden sowohl Gesamt- als auch Einzelmaßnahmen gefördert.

Für energetische Gesamt- sowie Einzelmaßnahmen ist das Erreichen der Anforderungen gemäß Anlage 2 beziehungsweise das Einhalten der maximalen Werte nach Anlage 2 für Gebäude unter Denkmalschutz oder mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz erforderlich.

Es müssen entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Die Einhaltung des entsprechenden Standards ist durch einen Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes zu bestätigen (vergleiche Anlage 2).

Das Anforderungsniveau für Gesamt- und Einzelmaßnahmen gemäß Anlage 2 gilt nicht, wenn der Antrag zur Genehmigung von Modernisierungsmaßnahmen, sofern hierfür eine Genehmigung erforderlich ist oder im Kenntnisgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde vor dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift am 1. Juni 2022 eingegangen sind.

Für diese Fälle ist es ausreichend, wenn eine energetische Verbesserung nach den Vorgaben des GEG (Stand 1. November 2020) ausgeführt wird.

2. Altersgerechter Umbau

Es werden Einzelmaßnahmen gefördert, die ganz oder in Teilen der Herstellung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 dienen.

Basisförderung:

Art und Höhe der Förderung

Für die Prüfung einer Begrenzung der Förderung ist durch die L-Bank das einschlägige Kalkulationsschema anzuwenden. Die ermittelte Förderung kann (vor allem bei einer Überkompensation) unter der beantragten Förderhöhe liegen (vergleiche Abschnitt II A Nummer 1). Die Förderhöhe ist auf die Höhe der Gesamtinvestitionskosten begrenzt.

Eine Nachsubvention während des Bindungszeitraums erfolgt nicht.

Höhe der Förderung für Maßnahmen nach Nummern 2.1 und 2.2:

Darlehenshöhe:

- bis zu 120 000 Euro / Wohneinheit unter Einbeziehung eines landesseitigen Tilgungszuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages für Gesamtmaßnahmen.
- bis zu 50 000 Euro / Wohneinheit für Einzelmaßnahmen.
Ein ergänzender landesseitiger Tilgungszuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages wird bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans gemäß Abschnitt I Nummer 18 gewährt.
- bis zu 50 000 Euro / Wohneinheit für das altersgerechte Umbauen.
Bei vollständiger Umsetzung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 gewährt das Land einen zusätzlichen Tilgungszuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages.

Soweit ein Finanzierungsbedarf über den Darlehenshöchstbetrag hinaus besteht, wird der landesseitige Tilgungszuschuss darüber hinaus gewährt. Die Auszahlung des Tilgungszuschusses erfolgt mit der Auszahlung der letzten Darlehensrate.

Sollzinsbindung: 10 Jahre

Zinssatz: Verbilligung des Sollzinssatzes für die Dauer der Sollzinsbindung auf 0,00 Prozent pro anno

Auszahlung: 100 Prozent

Tilgungsfreie Zeit: 24 Monate

Tilgungssatz: 3 Prozent

Zahlungsweise der

Tilgungsleistungen: Monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung

Darlehenskosten: Bereitstellungszinsen ab dem 13. Monat nach dem Zusagedatum aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag.

Zusatzförderung:

Die Zusatzförderung setzt eine Basisförderung nach den Nummern 2.1 und 2.2 voraus.

Förderfähige Maßnahme:

Zusätzlich gefördert werden:

- a) die Schaffung von nachgewiesenen Flexibilisierungsmöglichkeiten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen, die eine spätere Neuaufteilung der räumlichen Untergliederung und/oder die Erhöhung der Anzahl der Räume innerhalb einer Wohneinheit ermöglichen,
- b) Maßnahmen zum Zwecke der Umsetzung bindungskonformer Grundrissanpassungen

innerhalb einer Wohneinheit

oder

zur Schaffung einer oder mehrerer zusätzlicher bindungskonformer Wohneinheiten innerhalb bestehender Wohneinheiten.

Eine Förderung der flexiblen Aufteilung kann nur erfolgen, sofern dadurch bindungskonforme, den Flächenanforderungen entsprechende Mietwohneinheiten im Sinne der LBO entstehen, das heißt insbesondere die Wohnflächengrenzen eingehalten werden.

Wenn die Flexibilisierung umgesetzt wird, ist die L-Bank unverzüglich darüber zu informieren.

Art und Höhe der Förderung:

- a) Schaffung nachgewiesener Flexibilisierungsmöglichkeiten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen

Einmaliger Tilgungszuschuss in Höhe von 1 500 Euro je Wohneinheit

- b) Maßnahmen zum Zwecke der Umsetzung bindungskonformer Grundrissanpassungen oder Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten

- Bindungskonforme Grundrissanpassung innerhalb einer Wohneinheit

Einmaliger Tilgungszuschuss in Höhe von 1 500 Euro je zugrunde liegender geförderter Wohneinheit.

- Bindungskonforme Aufteilung einer Wohneinheit in mehrere selbstständige Wohneinheiten

Einmaliger Tilgungszuschuss in Höhe von 5 000 Euro je zusätzlich geschaffener Wohneinheit.

3 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger ist der Bauherr.

4 Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen

Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen:

- a) Maßnahmen nach Nummern 2.1 und 2.2 müssen die dort jeweils aufgeführten geltenden Anforderungen erfüllen. Nach Abschluss der Maßnahmen sind geeignete Nachweise zu erbringen.
- b) Die geförderte Wohnung ist mindestens für die Dauer der Zinsverbilligung (Betrauungszeitraum) zum Zwecke der mietweisen Überlassung für eine Nutzung als Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- c) Die Zuwendung erfolgt ohne Begründung von Miet- und Belegungsbindungen.
- d) Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, während des Betrauungszeitraums eine wegen Modernisierung zulässige Erhöhung der Jahresmiete nach § 559 BGB um den Jahresbetrag der für die energetische Sanierung oder den altersgerechten Umbau gewährten Zinsermäßigung zu verringern (§ 559 a BGB).
- e) Von einer Eigenleistung des Zuwendungsempfängers kann durch die L-Bank abgesehen werden.
- f) Zur Erlangung des zusätzlichen Landeszuschusses ist
 - das Erreichen der Werte für energetische Sanierungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 beziehungsweise für vor dem 1. Juni 2022 zur Genehmigung beantragte Vorhaben oder im Kenntnissgabeverfahren vollständig bei der Gemeinde eingegangene Bauvorlagen eine energetische Verbesserung nach den Vorgaben des GEG (Stand 1. November 2020) durch Vorlage geeigneter Nachweise oder
 - ein gebäudeindividueller energetischer Sanierungsfahrplan im Sinne der Sanierungsfahrplan-Verordnung der Landesregierung oder ein Energieberatungsbericht im Sinne der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden (Vor-Ort-Beratung) oder
 - die Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 durch vollständige Umsetzung der DIN durch Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahme („Bestätigung nach Durchführung“ nach dem Vordruck der L-Bank)

der L-Bank nachzuweisen.

5 Verfahren

5.1 Förderantrag

Es ist das Antragsformular der L-Bank (Vordruck 9025) zu verwenden.

Der Förderantrag ist vollständig bei der L-Bank einzureichen. Über die Förderanträge ist seitens der L-Bank spätestens bis zum Ende des folgenden Kalenderjahres zu entscheiden.

Bei Einreichung unvollständiger Förderanträge ist der Antragsteller unverzüglich aufzufordern, die fehlenden Unterlagen innerhalb eines Monats nachzureichen. Kommt der Antragsteller ohne Nennung von Gründen der Aufforderung nicht vollumfänglich nach, ist der Antrag drei Monate nach erstmaliger Aufforderung durch die L-Bank abzulehnen.

Diese Anforderungen gelten auch für das Verlangen von Nachweisen.

Parallel kann ein Antrag auf Gewährung von Bundesfördermitteln nach dem BEG-Programm für die Darlehensvariante bei der L-Bank (Vordruck 9022) oder alternativ bei einem anderen Kreditinstitut nach Wahl des Antragstellers gestellt werden.

5.2 Förderzusage

In den Förderzusagen an Zuwendungsempfänger mit Unternehmenseigenschaft (Betrauungsakten)

- ist der Inhalt der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zu bestimmen und der Zuwendungsempfänger für die Dauer der Zinsverbilligung mit dieser Dienstleistung zu betrauen. Den Förderzusagen ist die Anlage zum Betrauungsakt und im Falle der Kürzung der beantragten Subvention das Kalkulationsschema der Begründung der Förderentscheidung anzuschließen.
- ist darauf hinzuweisen, dass die Feststellung einer nachträglichen Überkompensation zu einer teilweisen Rückforderung der Förderung oder zu einer Zinsanpassung führt. Die Förderzusagen sind mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu verbinden.

Umstände, die zu einer nachträglichen Begründung der Unternehmenseigenschaft oder deren Verlust führen können, hat der Zuwendungsempfänger der L-Bank unverzüglich anzuzeigen. Darauf ist in der Förderzusage hinzuweisen.

Die L-Bank hat bei Maßnahmen nach Nummer 2.1 in der Förderzusage die Durchführung von Qualitätssicherungsmaßnahmen für alle Gebäude zu empfehlen. Die möglichst wind- und luftdichte Bauausführung kann sich der Bauherr durch eine messtechnische Prüfung (Blower-Door-Test) bestätigen lassen.

ABSCHNITT V
Soziale Modernisierungsförderung im
Mietwohnungsbestand
– unter Begründung von Miet- und Belegungsbindungen –

1 Allgemeines

Diese Förderlinie kombiniert die Modernisierungsbausteine für energetische Sanierungen und altersgerechten Umbau (vergleiche Abschnitt IV) mit einer Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand (vergleiche Abschnitt II B Nummer 4) zu einer einheitlichen bindungsdauerabhängigen Zuschussförderung. Darüber hinaus können zusätzliche Maßnahmen zur Flexibilisierung des Grundrisses/Wohnungszuschnitts oder der Aufteilung in selbständige Wohneinheiten gefördert werden.

Auf die Ausführungen zu den europarechtlichen Anforderungen an die soziale Mietwohnraumförderung in Abschnitt II A Nummer 1, die für die soziale Modernisierungsförderung des Mietwohnungsbestandes gleichermaßen Anwendung finden, wird verwiesen.

2 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung

Ist der Wohnraum bereits vermietet, kann eine Förderung nur erfolgen, wenn dem Mieterhaushalt zum Zeitpunkt der Bindungsbegründung ein Wohnberechtigungsschein erteilt werden könnte. Die zuständige Gemeinde hat eine dahingehende Prüfung vorzunehmen.

Für die Darstellung der förderfähigen Maßnahmen wird auf Abschnitt IV Nummer 2 verwiesen.

Hinsichtlich der Darstellung zu Art und Höhe der Förderung gilt abweichend von Abschnitt IV Nummer 2, Basisförderung:

Art und Höhe der Förderung:

- Zuschussbetrag für Gesamtmaßnahmen zum Erreichen des Standards Sanierung Plus nach Anlage 2 und Mietpreis- und Belegungsbindung

Pro m² Wohnfläche in Höhe von:

- a) 10 Jahre Bindungsdauer: 480 Euro
- b) 15 Jahre Bindungsdauer: 610 Euro
- c) 25 Jahre Bindungsdauer: 1 000 Euro
- d) 30 Jahre Bindungsdauer: 1 200 Euro
- e) 40 Jahre Bindungsdauer: 1 600 Euro

Die Basisförderung verringert sich bei einer Mietabsenkung von weniger als 33 Prozent um den entsprechenden Anteil.

Die Basisförderung erhöht sich bei einer Mietabsenkung von mehr als 33 Prozent bis maximal 40 Prozent um den entsprechenden Anteil.

- Zuschussbetrag für Einzelmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) (vergleiche Anlage 2) und Mietpreis- und Belegungsbindung

Pro m² Wohnfläche in Höhe von:

- a) 10 Jahre Bindungsdauer: 410 Euro
- b) 15 Jahre Bindungsdauer: 530 Euro
- c) 25 Jahre Bindungsdauer: 930 Euro
- d) 30 Jahre Bindungsdauer: 1 100 Euro
- e) 40 Jahre Bindungsdauer: 1 460 Euro

Die Basisförderung verringert sich bei einer Mietabsenkung von weniger als 33 Prozent um den entsprechenden Anteil.

Die Basisförderung erhöht sich bei einer Mietabsenkung von mehr als 33 Prozent bis maximal 40 Prozent um den entsprechenden Anteil.

Die Einmalauszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahmen beziehungsweise der Einzelmaßnahmen entsprechend den Vorgaben nach Anlage 2 oder der vollständigen Umsetzung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 und der Belegung.

Für Sozialbindungen zugunsten bestimmter Gruppen der Förderlinien nach Abschnitt II C und D verändert sich die Basisförderung entsprechend der dort getroffenen Regelung. Analog ist für die kommunale Förderlinie nach Abschnitt II E zu verfahren.

Zusatzförderung:

Für die Darstellung der Zusatzförderung wird auf Abschnitt IV Nummer 2, Zusatzförderung verwiesen.

Abweichend der Darstellung zu Abschnitt IV Nummer 2, Zusatzförderung Buchstabe b gilt:

Wenn die Flexibilisierung umgesetzt wird, sind die Gemeinde und die L-Bank unverzüglich darüber zu unterrichten.

3 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger ist der Bauherr beziehungsweise der Verfügungsberechtigte, der den Mietwohnraum Sozialbindungen unterwirft.

4 Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen

Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen:

- a) Maßnahmen nach Abschnitt IV Nummern 2.1 und 2.2 müssen die dort jeweils aufgeführten geltenden Anforderungen erfüllen. Nach Abschluss der Maßnahmen sind geeignete Nachweise zu erbringen.
- b) Die Zuwendung erfolgt unter Neubegründung beziehungsweise Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen.

Förderfähig ist auch die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bereits vermietetem / bewohntem und bindungsfreiem Wohnraum, soweit dieser von Haushalten bewohnt wird, die die Voraussetzungen für die Erteilung eines entsprechenden Wohnberechtigungsscheins erfüllen.

Sozialbindung:

Die geförderten Mietwohnungen unterliegen Sozialbindungen (Belegungs- und Mietbindungen), die durch die Förderzusage der L-Bank festgelegt werden.

Die Mietwohnungen sind wahlweise für die Dauer von 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahren zugunsten von wohnberechtigten Haushalten zu binden.

- Belegungsbindung

Die Wohnungen sind ab Förderzusage beziehungsweise bei Anknüpfung an eine bestehende Belegungsbindung ab dem in der Förderzusage festgesetzten Zeitpunkt zugunsten wohnberechtigter Haushalte im Sinne des Abschnitts II B, C und D.

Für die Darstellung wird auf Abschnitt II B Nummer 2, Zuwendungsfolgen verwiesen.

- Mietbindung (Miethöhe)

Für die Darstellung wird auf Abschnitt II B und C Nummer 2, Zuwendungsfolgen verwiesen.

- c) Von einer Eigenleistung des Zuwendungsempfängers kann durch die L-Bank abgesehen werden.

5 Verfahren

5.1 Förderantrag

Es ist das Antragsformular der L-Bank (Vordruck 9030) zu verwenden.

Der Förderantrag ist vollständig bei der L-Bank einzureichen. Über die Förderanträge ist seitens der L-Bank spätestens bis zum Ende des folgenden Kalenderjahres zu entscheiden.

Bei Einreichung unvollständiger Förderanträge ist der Antragsteller unverzüglich aufzufordern, die fehlenden Unterlagen innerhalb eines Monats nachzureichen. Kommt der Antragsteller ohne Nennung von Gründen der Aufforderung nicht vollumfänglich nach, ist der Antrag drei Monate nach erstmaliger Aufforderung durch die L-Bank abzulehnen.

Diese Anforderungen gelten auch für das Verlangen von Nachweisen.

Parallel kann ein Antrag auf Gewährung von Bundesfördermitteln nach dem BEG-Programm für die Darlehensvariante bei der L-Bank oder alternativ bei einem anderen Kreditinstitut nach Wahl des Antragstellers gestellt werden.

5.2 Förderzusage

In den Förderzusagen ist der prozentuale Mindestanteil der Mietabsenkung gegenüber der OVM aufzunehmen.

In den Fällen der Anknüpfung an eine bestehende Belegungsbindung ist in den Förderzusagen der Zeitpunkt des Beginns der neuen Miet- und Belegungsbindungen festzusetzen.

In den Förderzusagen an Zuwendungsempfänger mit Unternehmenseigenschaft (Betrauungsakten)

- ist der Inhalt der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zu bestimmen und der Zuwendungsempfänger für die Dauer der Zinsverbilligung mit dieser Dienstleistung zu betrauen. Den Förderzusagen ist die Anlage zum Betrauungsakt und im Falle der Kürzung der beantragten Subvention das Kalkulationsschema der Begründung der Förderentscheidung anzuschließen.

- ist darauf hinzuweisen, dass die Feststellung einer nachträglichen Überkompensation zu einer teilweisen Rückforderung der Förderung oder zu einer Zinsanpassung führt. Die Förderzusagen sind mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu verbinden.

Umstände, die zu einer nachträglichen Begründung der Unternehmenseigenschaft oder deren Verlust führen können, hat der Zuwendungsempfänger der L-Bank unverzüglich anzuzeigen. Darauf ist in der Förderzusage hinzuweisen.

Die Förderzusage ist 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.

Die L-Bank kann für den entstandenen Aufwand eine Bearbeitungsgebühr verlangen. Gleiches gilt bei einer Antragsrücknahme und einem (Teil-)Verzicht auf Förderung. Unwirksam gewordene Förderzusagen werden dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen durch entsprechenden Hinweis der L-Bank mitgeteilt.

Die L-Bank hat bei Maßnahmen nach Abschnitt IV Nummer 2.1 in der Förderzusage die Durchführung von Qualitätssicherungsmaßnahmen für alle Gebäude zu empfehlen. Die möglichst wind- und luftdichte Bauausführung kann sich der Bauherr durch eine messtechnische Prüfung (Blower-Door-Test) bestätigen lassen.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen erhält von der L-Bank zugleich mit den Zuwendungsempfängern Mehrfertigungen der Förderzusagen zur Kenntnis.

ABSCHNITT VI

Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum

1 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung

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

Art und Höhe der Förderung:

Die Zuwendungen werden zur Projektförderung in Form eines zinsverbilligten Darlehens und in Form von Zuschüssen als Anteilsfinanzierung gewährt.

a) Darlehen

Darlehenshöhe	Mindestens 1 000 Euro, bis zu 50 000 Euro / Wohneinheit
Sollzinsbindung	15 Jahre
Zinssatz	Verbilligung des Sollzinssatzes für die Dauer der Sollzinsbindung auf 0,00 Prozent pro anno.
Auszahlung	100 Prozent
Tilgungsfreie Zeit	24 Monate
Tilgung	2,25 Prozent pro anno aus dem Bruttodarlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen (Annuitätendarlehen).
Zahlungsweise der Tilgungsleistungen	Monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung
Darlehenskosten	Bereitstellungszinsen ab dem 13. Monat nach Zusagedatum aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag.

b) Zuschuss

Der Subventionswert des Förderdarlehens kann in vollem Umfang als Zuschuss anstelle des Förderdarlehens gewährt werden. Der Zuschussbetrag errechnet sich aus dem Darlehensbetrag dividiert durch den sich aufgrund des konkreten Subventionswertes ergebenden Faktors.

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

2 Zuwendungsempfänger

Gefördert werden private Haushalte, wenn diese mit dem Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach Abschnitt I Nummer 11 einhalten und nicht nach dem LWoFG ausgeschlossen sind.

3 Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen

Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen:

- a) Der Umfang geförderter Genossenschaftsanteile orientiert sich an der Angemessenheit der Wohnfläche sozialen Mietwohnraums nach Teil 3 Nummer 3 DH-LWoFG.
- b) 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.
- c) Von einer Eigenleistung des Zuwendungsempfängers kann durch die L-Bank abgesehen werden.

4 Verfahren

4.1 Förderantrag

Es ist das Antragsformular der L-Bank (Vordruck 9019) zu verwenden.

Der Förderantrag ist vollständig bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle beim Landratsamt oder bei Stadtkreisen beim Bürgermeisteramt des Wohnortes einzureichen.

Der Förderantrag wird zunächst von der Wohnraumförderungsstelle geprüft. Über die der L-Bank durch die Wohnraumförderungsstellen zugeleiteten Förderanträge ist seitens der Bewilligungsstelle spätestens bis zum Ende des folgenden Kalenderjahres zu entscheiden.

Bei Einreichung unvollständiger Förderanträge ist der Antragsteller unverzüglich aufzufordern, die fehlenden Unterlagen innerhalb eines Monats nachzureichen. Kommt der Antragsteller ohne Nennung von Gründen der Aufforderung nicht vollumfänglich nach, ist der Antrag drei Monate nach erstmaliger Aufforderung durch die L-Bank abzulehnen.

Diese Anforderungen gelten auch für das Verlangen von Nachweisen.

4.2 Förderzusage

In der Förderzusage ist die ihr zugrunde gelegte angemessene Wohnungsgröße zu nennen.

ABSCHNITT VII

Soziale Förderung selbst genutzten Wohneigentums

– unter Begründung einer Bindung zur Selbstnutzung –

1 Zielgruppen / Zuwendungsempfänger

1.1 Zuwendungsempfänger eines Förderdarlehens für Maßnahmen nach Nummer 2.1 bis 2.5

Zuwendungsempfänger sind:

- Ehepaare, Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften (Paare) und Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind

- schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen,

wenn diese mit dem Haushaltseinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze gemäß Abschnitt I Nummer 11 einhalten.

Die Entscheidung über das Vorliegen spezieller Wohnbedürfnisse trifft die Wohnraumförderungsstelle.

1.2 Zuwendungsempfänger einer Ergänzungsförderung nach Nummer 2.6

Zuwendungsempfänger sind:

- Haushalte nach 1.1, die das dortige Förderdarlehen erhalten sowie

- Haushalte, die ein Familienzuwachsdarlehen erhalten, wie

- o Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind und schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen sowie

- o kinderlose Paare und Alleinstehende, bei denen keine der Personen älter als 45 Jahre ist und deren gemeinsamem Haushalt kein Kind angehört,

wenn diese bei Beantragung einer Ergänzungsförderung die Einkommensgrenze des zu diesem Zeitpunkt geltenden Programms einhalten.

Die Entscheidung über das Vorliegen spezieller Wohnbedürfnisse trifft die Wohnraumförderungsstelle.

2 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung

Förderfähige Maßnahmen:

2.1 Neubau selbstgenutzten Wohnraums

2.2 Erwerb neuen Wohnraums zur Selbstnutzung

Gefördert wird der Erwerb neuen Wohnraums zur Selbstnutzung. Dieser liegt vor, wenn der Erwerb innerhalb von vier Jahren nach dessen Bezugsfertigkeit stattfindet.

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 Jahr nach Abschluss des schuldrechtlichen Erwerbsvertrages, frei wird (zum Beispiel, weil der bisherige Bewohner bereits über eine neue Wohnung verfügt).

2.3 Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung selbstgenutzten Wohnraums

Gefördert werden Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen einschließlich notwendiger Begleitmaßnahmen zur Schaffung neuen – zusätzlichen – selbst genutzten Wohnraums unter wesentlichem Bauaufwand, 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 dienen, oder
- die Erneuerung leerstehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind.

2.4 Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung einschließlich erwerbsnaher Modernisierung

Gefördert wird der Erwerb bestehenden Wohnraums,

- der familiengerecht ist oder wird (für Zuwendungsempfänger gemäß Nummer 1.1, erster Spiegelstrich) und
- der barrierearm oder barrierefrei ist oder durch altersgerechten Umbau wird (für Zuwendungsempfänger gemäß Nummer 1.1, zweiter Spiegelstrich)

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 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 Jahr nach Abschluss des Erwerbsvorgangs oder, sofern der bestehende Wohnraum nicht bereits vom Erwerber bewohnt wird, bis zu einem Jahr nach Bezug durch den Erwerber in die Gesamtfinanzierung bis zur Höhe der Neubaukosten für ein vergleichbares Objekt einbezogen werden. Hierzu zählen sämtliche sonstigen baulichen Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnraums sowie in diesem Zusammenhang durchzuführende Instandhaltungsmaßnahmen, ohne die der Modernisierungszweck nicht erreicht würde. Ausgenommen sind die energetische Sanierung und / oder der altersgerechte Umbau entsprechend den nachfolgenden Absätzen.

Die erwerbsnahe Modernisierung ist innerhalb von drei Jahren nach der Förderzusage nach diesem Programm abzuschließen. Der Wohnraum muss nach der Modernisierung heute allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen.

2.5 Anpassungsförderung: Altersgerechter Umbau bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung

Gefördert wird, unabhängig von einer vorherigen oder gleichzeitigen Förderung des Baus oder Erwerbs, die Anpassung bestehenden Wohnraums durch altersgerechten Umbau unter der Voraussetzung, dass die Einzelmaßnahme die aktuellen Anforderungen der DIN 18040-2 erfüllt.

2.6 Ergänzungsförderung für nachträglich zum Haushalt hinzugekommene Kinder (Familienzuwachs)

Förderfähig ist die nachträgliche, zusätzliche und dauerhafte Aufnahme eines Kindes in den Haushalt der Zuwendungsempfänger der Nummer 1.2. Der Familienzuwachs erfolgt durch Geburt eines Kindes sowie durch sonstige Aufnahme, wie zum Beispiel durch Adoption oder Dauerpflegschaft. Sie setzt voraus, dass

- die Empfänger der Ergänzungsförderung ein Förderdarlehen oder ein Familienzuwachsdarlehen in Anspruch nehmen,
- der Anlass der Ergänzungsförderung und deren Beantragung binnen eines Zeitraums von zehn Jahren ab der Gewährung der Basisförderung oder eines Familienzuwachsdarlehens erfolgt,
- im Zeitpunkt der Gewährung der Basisförderung oder eines Familienzuwachsdarlehens ein – gegebenenfalls zusätzliches – Kinderzimmer geschaffen wird oder beim Erwerb vorhanden oder herstellbar ist oder ein vorhandenes Kinderzimmer die erforderliche Größe aufweist, um die Aufnahme eines bislang nicht berücksichtigten Kindes zu ermöglichen.

Bei Alleinerziehenden und Alleinstehenden muss die Wohnfläche zudem ausreichend sein, um einen zusätzlichen Erwachsenen aufnehmen zu können.

- in dem zum Zeitpunkt der Beantragung der Ergänzungsförderung geltenden Förderprogramm eine solche Förderung vorgesehen ist.

Basisförderung (Nummern 2.1 bis 2.4):

Art und Höhe der Förderung:

Die Zuwendungen werden zur Projektförderung als Anteilsfinanzierung gewährt.

a) Darlehen

Paaren und Alleinerziehenden mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind sowie schwerbehinderten Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen kann als Basisförderung folgendes Förderdarlehen gewährt werden:

Darlehenshöhe:

Bis zu den nachstehend genannten Höchstbeträgen, die abhängig sind von der Anzahl der Kinder:

Anzahl der Kinder	Darlehenshöchstbetrag
Sockelbetrag	182 500 Euro
1	222 500 Euro
2	262 500 Euro
3	292 500 Euro
4	314 500 Euro
5	328 500 Euro

Bei jedem weiteren Kind erhöht sich das Förderdarlehen um 13 000 Euro.

Der genannte Darlehenshöchstbetrag erhöht sich um 50 000 Euro bei Erreichen eines Energiesparhauses (vergleiche Anlage 2).

Schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen erhalten ohne haushaltsangehörige Kinder ein Förderdarlehen in Höhe des Sockelbetrages.

Der Sockelbetrag unterliegt allgemein einer jährlichen Dynamisierung entsprechend der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindex (ausgehend vom 1. Januar 2022) kaufmännisch auf volle fünfhundert Euro Beträge gerundet.

Im Zuge einer Veränderung des Sockelbetrages werden die Darlehenshöchstbeträge entsprechend nachgeführt.

Für Maßnahmen nach Nummer 2.3 sind – abzüglich der Eigenleistung – die Kosten bis zur Höhe eines vergleichbaren Neubaus förderfähig. Die Erwerbskosten des umzubauenden Gebäudes sind nur im Zusammenhang mit einer Förderung nach Nummer 2.4 förderfähig.

Nachweisbare Mehrkosten für erwerbsnahe Modernisierungen (Nummer 2.4) können bis zu den jeweiligen Darlehenshöchstbeträgen berücksichtigt werden.

Sollzinsbindung und Zinssatz:

Die L-Bank legt zum Zeitpunkt der Bewilligung den unverbilligten Sollzinssatz für die Dauer der Sollzinsbindung in marktüblicher Höhe fest:

- Der Sollzinssatz wird mit 15-jähriger Sollzinsbindung und einer Zinsverbilligungsphase von 15 Jahren auf einen Zinssatz von 0,00 Prozent pro anno verbilligt.
- Ab Erreichen eines Energiesparhauses (vergleiche Anlage 2) wird der Sollzinssatz mit einer 20-jährigen Sollzinsbindung und einer Zinsverbilligungsphase von 20 Jahren auf einen Zinssatz von 0,00 Prozent pro anno verbilligt.

Auszahlung: 100 Prozent

Tilgungsfreie Zeit: 24 Monate

Tilgungssatz: 2,25 Prozent pro anno aus dem Bruttodarlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen (Annuitätendarlehen).

Der Tilgungssatz kann während der Zinsbindungsdauer einmalig auf maximal 5,00 Prozent pro anno geändert werden. Die Änderung kann frühestens drei Jahre nach Abschluss des Darlehensvertrages erfolgen, jedoch nicht vor Beendigung der geförderten Maßnahme

Zahlungsweise der

Tilgungsleistungen: monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung

b) Zuschuss (anteiliger Zuschuss zur Erreichung der Eigenleistungsquote)

Zur Erreichung der bei erstrangiger Absicherung eines Förderdarlehens erforderlichen Mindesteigenleistungsquote von 15 Prozent der Gesamtkosten kann bis zu einer Höhe von 6,5 Prozent der Gesamtkosten wahlweise ein Zuschuss als teilweiser Ersatz des Förderdarlehens unter Anrechnung auf den sich konkret ergebenden Subventionswert des im Übrigen nach Nummer 2 „Basisförderung Nummern 2.1 bis 2.4“ Buchstabe a in Anspruch zu nehmenden Förderdarlehens gewährt werden. Mindestens 8,5 Prozent der Gesamtkosten müssen auch bei Inanspruchnahme dieses Zuschusses als Eigenkapital, ohne Anrechnung des möglichen Zuschusses, 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 Förderdarlehens führen würde. Vermeidbar ist eine Mehrbelastung auch, soweit zu ihrer Abwendung verwertbares Vermögen eingesetzt werden könnte.

Der Zuschuss muss mindestens 1 000 Euro betragen. In der Regel muss ein Darlehen in Höhe von mindestens 100 000 Euro (bei Maßnahmen nach Nummer 2.1 bis 2.4) verbleiben.

Subvention für Erbbaurechtskosten als Zuschuss:

Erfolgt kein Grundstückserwerb, kann ein Zuschuss in Höhe des verbleibenden Subventionswertes gewährt werden für Erbbauzinsen bis zu einer Höhe von 3,00 Prozent pro anno der Grundstückskosten (Kostengruppe 100 DIN 276) eines Grundstücks angemessener Größe.

Zur Obergrenze der insoweit berücksichtigungsfähigen Grundstückskosten vergleiche im Übrigen Abschnitt II A Nummer 3.

Kompensationsförderung (Nummern 2.1, 2.2 und 2.3):

Die Kompensationsförderung setzt eine Basisförderung nach Nummern 2.1, 2.2 und 2.3 voraus.

Förderfähige Maßnahmen:

Gefördert werden Neubauvorhaben EH 55 BEG oder besser nach Abschnitt I Nummer 3.

Art und Höhe der Förderung:

Tilgungszuschuss in Höhe von 20 000 Euro je geförderter Wohneinheit.

Zusatzförderung (Nummern 2.1 bis 2.3):

Die Zusatzförderung setzt eine Basisförderung nach den Nummern 2.1 bis 2.3 voraus.

Förderfähige Maßnahmen:

Zusätzlich gefördert werden:

- a) Energiesparhäuser nach Anlage 2, wenn neben der Erreichung der Fördervoraussetzung Energiesparhaus zugleich der Standard EH 40 erreicht wird und entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Die Einhaltung ist entsprechend durch einen Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes zu bestätigen,
- b) Herstellung von Barrierefreiheit des Wohnraums nach DIN 18040-2; insoweit, als
 - diese nicht ohnehin durch öffentlich-rechtliche Anforderungen (beispielsweise § 35 Absatz 1 LBO) vorgegeben ist und
 - ein vorrangiger Leistungsträger (beispielsweise Pflege- und Krankenversicherung, Berufsgenossenschaft) nicht zur Leistung verpflichtet ist,

oder

die barrierearme 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 zugunsten der Förderempfänger insoweit, als ein vorrangiger Leistungsträger (beispielsweise Pflege- und Krankenversicherung, Berufsgenossenschaft) nicht zur Leistung verpflichtet ist,

- c) ein innovatives Bauvorhaben gemäß Abschnitt I Nummer 16,
- d) die Schaffung von nachgewiesenen Flexibilisierungsmöglichkeiten, die eine spätere Neuaufteilung der räumlichen Untergliederung und / oder die Erhöhung der Anzahl der Räume innerhalb einer Wohneinheit unter Einhaltung der Wohnflächengrenzen ermöglichen und
- e) Maßnahmen zum Zwecke der Umsetzung bindungskonformer Grundrissanpassungen innerhalb einer Wohneinheit oder zur Schaffung einer oder mehrerer zusätzlicher bindungskonformer Wohneinheiten innerhalb bestehender Wohneinheiten.

Eine Förderung der flexiblen Aufteilung kann nur erfolgen, sofern dadurch bindungskonforme, den Flächenanforderungen entsprechende Mietwohneinheiten im Sinne der LBO entstehen, das heißt insbesondere die Wohnflächengrenzen eingehalten werden.

Wenn die Flexibilisierung umgesetzt wird, sind die Gemeinde und die L-Bank unverzüglich darüber zu unterrichten

Art und Höhe der Förderung:

- a) Ab Erreichen eines Energiesparhauses:
Zusätzlicher landesseitiger Tilgungszuschuss in Höhe von 4 000 Euro / Wohneinheit.
- b) Herstellung der Barrierefreiheit durch vollständige Umsetzung der DIN 18040-2 oder barrierearme Ausgestaltung des Wohnraums entsprechend den speziellen Wohnbedürfnissen schwerbehinderter Menschen:
Zur Deckung nachweisbarer Mehrkosten, die durch die Herstellung der Barrierefreiheit beziehungsweise durch die besonderen baulichen Maßnahmen entstehen, kann eine Erhöhung der Basisförderung durch ein um bis zu 60 000 Euro / Wohneinheit erhöhtes Förderdarlehen gewährt werden, wahlweise ein dem Subventionswert entsprechender Zuschuss, die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Abschluss der Maßnahme.
- c) Innovatives Bauvorhaben gemäß Abschnitt I Nummer 16:
Erhöhung der Basisförderung um bis zu 25 Prozent zur Deckung der innovationsbedingten, nachweisbaren Mehrkosten.

d) Schaffung nachgewiesener Flexibilisierungsmöglichkeiten:

Einmaliger Tilgungszuschuss in Höhe von 1 500 Euro je zugrunde liegender geförderter Wohneinheit.

e) Maßnahmen zum Zwecke der Umsetzung bindungskonformer Grundrissanpassungen oder Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten:

- Bindungskonforme Grundrissanpassung innerhalb einer Wohneinheit
Einmaliger Tilgungszuschuss in Höhe von 1 500 Euro je zugrunde liegender geförderter Wohneinheit
- Bindungskonforme Aufteilung einer Wohneinheit in mehrere selbstständige Wohneinheiten
Einmaliger Tilgungszuschuss in Höhe von 5 000 Euro je zusätzlich geschaffener Wohneinheit

Zusatzförderung (Nummer 2.4):

Die Zusatzförderung setzt eine Basisförderung nach Nummer 2.4 voraus.

Förderfähige Maßnahmen:

Zusätzlich gefördert werden:

a) die Sanierung des erworbenen Wohnraums, soweit sie zu einer energetischen Verbesserung des bestehenden Gebäudebestands führt.

Es werden sowohl Gesamt- als auch Einzelmaßnahmen gefördert.

Für energetische Gesamt- sowie Einzelmaßnahmen ist das Erreichen der Anforderungen gemäß Anlage 2 beziehungsweise das Einhalten der maximalen Werte nach Anlage 2 für Gebäude unter Denkmalschutz oder mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz erforderlich.

Es müssen entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Die Einhaltung des entsprechenden Standards ist durch einen Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes zu bestätigen (vergleiche Anlage 2).

Das Anforderungsniveau für Gesamt- und Einzelmaßnahmen gemäß Anlage 2 gilt nicht, wenn der Antrag zur Genehmigung von Modernisierungsmaßnahmen, sofern hierfür eine Genehmigung erforderlich ist oder im Kenntnissgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde vor dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift am 1. Juni 2022 eingegangen sind.

Für diese Fälle ist es ausreichend, wenn eine energetische Verbesserung nach den Vorgaben des GEG (Stand 1. November 2020) ausgeführt wird.

- b) der altersgerechte Umbau des erworbenen Wohnraums, soweit die Einzelmaßnahmen ganz oder in Teilen der Herstellung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 dienen,
- c) die Schaffung von nachgewiesenen Flexibilisierungsmöglichkeiten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen, die eine spätere Neuaufteilung der räumlichen Untergliederung und / oder die Erhöhung der Anzahl der Räume innerhalb einer Wohneinheit ermöglichen
- d) Maßnahmen zum Zwecke der Umsetzung bindungskonformer Grundrissanpassungen
innerhalb einer Wohneinheit
oder
zur Schaffung einer oder mehrerer zusätzlicher bindungskonformer Wohneinheiten innerhalb bestehender Wohneinheiten.

Art und Höhe der Förderung:

Für Maßnahmen nach Nummer 2.4 Buchstabe a und b erfolgt die Förderung durch ein von der L-Bank ausgereichtes Darlehen (Selbstnutzer-Modernisierungsdarlehen).

Darlehenshöhe:

- bis zu 120 000 Euro / Wohneinheit unter Einbeziehung eines landesseitigen Tilgungszuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages für Gesamtmaßnahmen.
- bis zu 50 000 Euro / Wohneinheit für Einzelmaßnahmen.
Ein ergänzender landesseitiger Tilgungszuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages wird bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans gemäß Abschnitt I Nummer 18 gewährt.
- bis zu 50 000 Euro / Wohneinheit für das altersgerechte Umbauen.
Bei vollständiger Umsetzung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 gewährt das Land einen zusätzlichen Tilgungszuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages.

Die Auszahlung des Tilgungszuschusses erfolgt mit der Auszahlung der letzten Darlehensrate.

Solzinsbindung: 10 Jahre

Zinssatz: 0,00 Prozent pro anno

Auszahlung: 100 Prozent

Tilungsfreie Zeit: 24 Monate

Tilungssatz: 3 Prozent

Zahlungsweise der
Tilgungsleistungen: monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung

Darlehenskosten: Bereitstellungszinsen ab dem 13. Monat nach Zusagedatum aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag.

Für Maßnahmen nach Nummer 2.4 Buchstabe c und d erfolgt die Förderung durch eine pauschale Zuschussförderung:

Zu c) Schaffung nachgewiesener Flexibilisierungsmöglichkeiten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen:

Einmaliger Tilgungszuschuss in Höhe von 1 500 Euro je Wohneinheit.

Zu d) Maßnahmen zum Zwecke der Umsetzung bindungskonformer Grundrissanpassungen oder Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten:

- Bindungskonforme Grundrissanpassung innerhalb einer Wohneinheit
Einmaliger Tilgungszuschuss in Höhe von 1 500 Euro je zugrunde liegender geförderter Wohneinheit
- Bindungskonforme Aufteilung einer Wohneinheit in mehrere selbstständige Wohneinheiten

Einmaliger Tilgungszuschuss in Höhe von 5 000 Euro je zusätzlich geschaffener Wohneinheit

Basisförderung (Nummer 2.5):

Art und Höhe der Förderung:

Bei Maßnahmen nach Nummer 2.5 erfolgt die Förderung durch ein von der L-Bank ausgereichtes Darlehen.

Darlehenshöhe: Bis zu 50 000 Euro / Wohneinheit für das altersgerechte Umbauen. Bei vollständiger Umsetzung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 gewährt das Land einen zusätzlichen Tilgungszuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages.

Die Auszahlung des Tilgungszuschusses erfolgt mit der Auszahlung der letzten Darlehensrate.

Sollzinsbindung: 10 Jahre

Zinssatz: 0,00 Prozent per anno

Auszahlung: 100 Prozent

Tilgungsfreie Zeit: 24 Monate

Tilgungssatz: 3 Prozent

Zahlungsweise der Tilgungsleistungen: Monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung.

Darlehenskosten: Bereitstellungsziinsen ab dem 13. Monat nach Zusagedatum aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag.

Ergänzungsförderung (Nummer 2.6)

Die Ergänzungsförderung setzt die Inanspruchnahme eines Darlehens voraus. Sie wirkt damit unmittelbar auf ein Förderdarlehen nach Nummer 2 „Basisförderung (Nummern 2.1 bis 2.4)“ oder falls ein solches nicht gewährt werden kann, auf ein sogenanntes FamilienzuwachsDarlehen zur Umsetzung von Maßnahmen entsprechend den Nummern 2.1 bis 2.4.

Art und Höhe der Förderung:

- a) Zuwendungsempfängern nach 1.1 wird als Ergänzungsförderung ein einheitlicher Tilgungszuschuss auf das Förderdarlehen für alle nachträglichen in den Haushalt aufgenommen Kinder in Höhe von 6 500 Euro / Kind gewährt.
- b) Zuwendungsempfänger nach 1.2 können für Maßnahmen nach den Nummern 2.1 bis 2.4 ein FamilienzuwachsDarlehen mit folgenden Konditionen in Anspruch nehmen:

Darlehenshöhe:

Bis zu den nachstehend genannten Höchstbeträgen, in Abhängigkeit von der Anzahl der Kinder, die bereits im Haushalt leben:

Anzahl der Kinder	Darlehenshöchstbetrag
Sockelbetrag	182 500 Euro
1	222 500 Euro
2	262 500 Euro

Bei jedem weiteren Kind erhöht sich das Förderdarlehen entsprechend Abschnitt VII, Nummer 2.

Der Sockelbetrag unterliegt allgemein einer jährlichen Dynamisierung entsprechend der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindex (ausgehend vom 1. Januar 2022)

kaufmännisch auf volle fünfhundert Euro Beträge gerundet.
Im Zuge einer Veränderung des Sockelbetrages werden die Darlehenshöchstbeträge entsprechend nachgeführt.

Sollzinsbindung: 15 Jahre

Zinssatz: Die L-Bank legt den unverbilligten Sollzins für die Dauer der Sollzinsbindung in marktüblicher Höhe fest.

Tilgungsfreie Zeit: 24 Monate

Tilgungssatz: 2,25 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 derzeit 1,80 Prozent pro anno ab dem 13. Monat nach Darlehenszusage aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag.

Bei einem Familienzuwachsdarlehen erfolgt nachfolgende Ergänzungsförderung als Zinsverbilligung beziehungsweise einheitlicher Tilgungszuschuss:

Hinzukommende Kinder	Förderung in Form von
beim ersten hinzugekommenen Kind	Zinsverbilligung um 0,90 Prozent
bei einem danach hinzugekommenen zweiten Kind	Zinsverbilligung um weitere 0,90 Prozent (insgesamt 1,80 Prozent)
bei jedem weiteren danach hinzugekommenen Kind	Tilgungszuschuss in Höhe von 6 500 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; darüberhinausgehende Subventionswerte verfallen.

3 Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen

Zuwendungsvoraussetzungen / Zuwendungsfolgen:

a) **Eigenleistung**

Die Gewährung von Fördermitteln setzt die Erbringung einer angemessenen Eigenleistung des Förderempfängers voraus.

Diese angemessene Eigenleistung beträgt mindestens 25 Prozent der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens.

Bei erstrangiger Absicherung des Darlehens beträgt die angemessene Eigenleistung regelmäßig mindestens 15 Prozent der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens. Zur Erreichung der erforderlichen Mindesteigenleistungsquote kann bis zu einer Höhe von 6,5 Prozent der Gesamtkosten ein Zuschuss nach Nummer 2 „Basisförderung (Nummern 2.1 bis 2.4)“ Buchstabe b in Anspruch genommen werden.

In jedem Fall müssen mindestens 8,5 Prozent der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens in Form von Eigenkapital erbracht werden.

Als Eigenkapital gelten vor allem eigene Geldmittel, Guthaben ohne Rückzahlungsverpflichtungen und der Wert des Baugrundstücks oder Grundstücksteils, soweit nicht durch Fremdmittel finanziert.

Guthaben, die – wie Darlehen – einer Rückzahlungsverpflichtung Dritter unterliegen, können als Eigenkapital angesehen werden, wenn:

- diese Mittel dem Förderempfänger 30 Jahre, mindestens jedoch mit einer mit dem Förderdarlehen der L-Bank entsprechenden Laufzeit, überlassen bleiben und
- somit für diesen Zeitraum auf die Rückzahlung des Darlehens verzichtet wird,
- innerhalb dieses Zeitraums keine Zinsen und Tilgungen für die Fremdmittel verlangt werden,
- innerhalb dieses Zeitraums auch keine vorzeitigen Rückzahlungen (ganz oder teilweise) erfolgen und
- die Rückzahlungsverpflichtung darf nicht dinglich gesichert sein oder eine dingliche Sicherung der Rückzahlungsverpflichtung darf nur im Rang nach der Gesamtfinanzierung für das geförderte Objekt erfolgen.

Die Höhe des im Rahmen des Antragsverfahrens angegebenen Eigenkapitals ist für den Zuwendungsempfänger bindend und vorrangig einzusetzen.

Eigenkapital finanzierende Darlehen Dritter können als Guthaben im obigen Sinne anerkannt werden, wenn sie die obigen Voraussetzungen für als Eigenkapital anrechenbare Guthaben erfüllen und zusätzlich nachfolgende Kriterien einhalten:

- nachvollziehbare Tragfähigkeit des Vorhabens inklusive etwaiger Darlehensbelastungen aus dem Eigenkapital finanzierenden Darlehen Dritter,
- Ausschöpfung aller sonstiger Mittel (beispielsweise bestehende Barmittel),
- Nachrangigkeit des Eigenkapital finanzierenden Darlehens Dritter gegenüber dem Förderdarlehen der L-Bank,

- Zulässigkeit der Bestellung von Sicherheiten für das Eigenkapital finanzierende Darlehen Dritter, soweit diese Sicherheiten nicht zur Absicherung des Förderdarlehens der L-Bank benötigt werden; eine Absicherung auf dem Förderobjekt ist ausschließlich im Nachrang zur L-Bank möglich,
- abweichend von als Eigenkapital anrechenbaren Guthaben sind Zinsen für das Eigenkapital finanzierende Darlehen Dritter zulässig, soweit diese nicht höher als der marktübliche Zins sind.

Für Eigenkapital finanzierende Darlehen Dritter kann die L-Bank im Einzelfall von den obigen Voraussetzungen zur Anerkennung von Guthaben und Eigenkapital finanzierende Darlehen Dritter als Eigenkapital abweichen.

Die Einhaltung der Vorgaben für Guthaben und Eigenkapital finanzierende Darlehen Dritter ist auf jederzeitiges Verlangen der L-Bank nachzuweisen und Verstöße gegen die Vorgaben und Nachweispflicht berechtigen zur Aufhebung der Förderzusage und damit gegebenenfalls zur Kündigung des Darlehensvertrages.

b) Sozialbindung:

Der geförderte Wohnraum unterliegt einer sozialen Bindung zur Selbstnutzung (durch die Förderempfänger), die durch die Förderzusage der L-Bank festgelegt wird.

- Bindung zur Selbstnutzung für Maßnahmen nach Nummer 2.1 bis 2.4

Der Wohnraum ist für die Dauer ab Bezug zur Selbstnutzung zu binden.

Die Bindung bei der Ergänzungsförderung für ein Familienzuwachsdarlehen beginnt mit Eintritt der Zinsverbilligung der ersten Ergänzungsförderung. Die Bindung zur Selbstnutzung setzt sich im Falle der Vermietung als Miet- und Belegungsbindung fort.

- Bindung zur Selbstnutzung für Maßnahmen nach Nummer 2.5

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.

4 Verfahren

4.1 Förderantrag

Es ist das Antragsformular der L-Bank (Vordruck 9010) zu verwenden.

Der Förderantrag ist vollständig bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle beim Landratsamt oder bei Stadtkreisen beim Bürgermeisteramt einzureichen.

Der Förderantrag wird zunächst von der Wohnraumförderungsstelle geprüft. Über die der L-Bank durch die Wohnraumförderungsstellen zugeleiteten Förderanträge ist seitens der Bewilligungsstelle spätestens bis zum Ende des folgenden Kalenderjahres zu entscheiden.

Bei Einreichung unvollständiger Förderanträge ist der Antragsteller unverzüglich aufzufordern, die fehlenden Unterlagen innerhalb eines Monats nachzureichen. Kommt der Antragsteller ohne Nennung von Gründen der Aufforderung nicht vollumfänglich nach, ist der Antrag drei Monate nach erstmaliger Aufforderung durch die L-Bank abzulehnen.

Diese Anforderungen gelten auch für das Verlangen von Nachweisen.

Die Zusatzförderung nach Nummer 2.4 ist innerhalb von zehn Jahren nach Zusage der Basisförderung zu beantragen.

Parallel kann ein Antrag auf Gewährung von Bundesfördermitteln nach dem BEG-Programm für die Darlehensvariante bei der L-Bank oder alternativ bei einem anderen Kreditinstitut nach Wahl des Antragstellers gestellt werden.

4.2 Förderzusage

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

Bei Inanspruchnahme der Zusatzförderung Nummern 2.1 bis 2.3 Buchstabe e sowie Nummer 2.4 Buchstabe d und anschließender Vermietung, ergibt sich die zulässige Mietobergrenze für die neue Wohneinheit aus dem für die ursprünglich vorliegende Wohneinheit zugrundeliegenden Förderbescheid.

Für Wohnungen, deren Veräußerung an Dritte durch den Antragsteller beabsichtigt ist, kann eine befristete Zusage der Reservierung von Fördervolumen (Reservierungszusage) ausgesprochen werden. Der Zeitraum der Reservierung der Fördermittel ist auf fünf Jahre zu befristen. Sofern ein Jahr nach Bekanntgabe der Reservierungszusage noch nicht mit dem Vorhaben begonnen wurde, wird die Reservie-

rungszusage unabhängig von den dafür verantwortlichen Ursachen unwirksam. Abschnitt II B Nummer 5.2 Absatz 3 die Sätze 3 bis 5 gelten entsprechend. Eine Reservierung von Fördermitteln erfolgt im Hinblick auf das dieser Zusage zugrundeliegende Förderprogramm. Erwerber, die eine Förderung beantragen, sind hierbei nicht an dieses Förderprogramm, insbesondere die Ausgestaltung der Programmangebote, gebunden. Sie können somit entweder auf das Programm der Reservierung zurückgreifen oder für die Förderung des Erwerbs das Programm in Anspruch nehmen, das zum Erwerbszeitpunkt wirksam ist. Voraussetzung ist, dass die jeweiligen Fördervoraussetzungen erfüllt werden.

4.3 Nachweispflicht

Das Erreichen energetischer Mindestanforderungen nach Anlage 2 ist nach Vollausszahlung durch Vorlage geeigneter Nachweise zu belegen. Die Einhaltung der Standards ist durch einen Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes (vergleiche Anlage 2) zu bestätigen.

Maßnahmen des altersgerechten Umbaus nach Nummern 2.4 und 2.5 sind nach Abschluss der Maßnahmen mit der Bestätigung „altersgerechter Umbau“ (L-Bank-Vordruck) nachzuweisen.

Zur Erlangung des zusätzlichen Landeszuschusses ist

- das Erreichen der Werte für energetische Sanierungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 beziehungsweise für vor dem 1. Juni 2022 zur Genehmigung beantragte Vorhaben oder im Kenntnissgabeverfahren vollständig bei der Gemeinde eingegangene Bauvorlagen eine energetische Verbesserung nach den Vorgaben des GEG (Stand 1. November 2020) durch Vorlage geeigneter Nachweise oder
- ein gebäudeindividueller energetischer Sanierungsfahrplan im Sinne der Sanierungsfahrplan-Verordnung der Landesregierung oder ein Energieberatungsbericht im Sinne der Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden (Vor-Ort-Beratung) oder
- die Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 durch vollständige Umsetzung der DIN durch Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahme („Bestätigung nach Durchführung“ nach dem Vordruck der L-Bank)

der L-Bank nachzuweisen.

5 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 gewährt werden.

Eine solche Hilfe setzt voraus, dass bereits eine Wohnraumförderung gewährt worden ist. Sie beträgt bis zu 50 Prozent der nun möglichen Basisförderung.

Die zuständige Wohnraumförderungsstelle 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.

ABSCHNITT VIII

Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften

– ohne Begründung von Miet- und Belegungsbindungen –

1 Förderfähige Maßnahmen / Art und Höhe der Förderung

Förderfähige Maßnahmen:

1.1 Investitionen in die energetische Sanierung

Gefördert werden Investitionen von Wohnungseigentümergeinschaften in die energetische Sanierung.

Es werden sowohl Gesamt- als auch Einzelmaßnahmen gefördert.

Für energetische Gesamt- sowie Einzelmaßnahmen ist das Erreichen der Anforderungen gemäß Anlage 2 beziehungsweise das Einhalten der maximalen Werte nach Anlage 2 für Gebäude unter Denkmalschutz oder mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz erforderlich.

Es müssen entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Die Einhaltung des entsprechenden Standards ist durch einen Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes zu bestätigen (vergleiche Anlage 2).

Das Anforderungsniveau für Gesamt- und Einzelmaßnahmen gemäß Anlage 2 gilt nicht, wenn der Antrag zur Genehmigung von Modernisierungsmaßnahmen, sofern hierfür eine Genehmigung erforderlich ist oder im Kenntnisgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde vor dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift am 1. Juni 2022 eingegangen sind. Für diese Fälle ist es ausreichend, wenn eine energetische Verbesserung nach den Vorgaben des GEG (Stand 1. November 2020) ausgeführt wird.

1.2 Investitionen in den altersgerechten Umbau

Gefördert werden Investitionen von Wohnungseigentümergeinschaften in den altersgerechten Umbau. Es werden Einzelmaßnahmen gefördert, die ganz oder in Teilen der Herstellung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 dienen.

1.3 Nutzung erneuerbarer Energien

Bei künftiger Nutzung erneuerbarer Energien werden die KfW-Förderdarlehen des entsprechenden Programms durch die L-Bank ausgereicht, soweit die Maßnahme die jeweils geltenden Anforderungen des KfW-Programms erfüllt.

Art und Höhe der Förderung:

a) Bei Maßnahmen nach Nummern 1.1 und 1.2 erfolgt die Förderung durch ein von der L-Bank ausgereichtes Darlehen (WEG-Modernisierungsdarlehen).

Darlehenshöhe:

- bis zu 120 000 Euro / Wohneinheit unter Einbeziehung eines landesseitigen Tilgungszuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages für Gesamtmaßnahmen.
- bis zu 50 000 Euro / Wohneinheit für Einzelmaßnahmen.
Ein ergänzender landesseitiger Tilgungszuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages wird bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans gemäß Abschnitt I Nummer 18 gewährt.
- bis zu 50 000 Euro / Wohneinheit für das altersgerechte Umbauen.
Bei vollständiger Umsetzung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 gewährt das Land einen zusätzlichen Tilgungszuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages.

Soweit ein Finanzierungsbedarf über dem Darlehenshöchstbetrag besteht, wird der landesseitige Tilgungszuschuss darüber hinaus gewährt. Die Auszahlung des Tilgungszuschusses erfolgt mit der Auszahlung der letzten Darlehensrate.

Sollzinsbindung: 10 Jahre

Zinssatz: 0,00 Prozent per anno

Auszahlung: 100 Prozent

Tilgungsfreie Zeit: 24 Monate

Tilgung: innerhalb von 10 Jahren

Zahlungsweise der Tilgungsleistungen: Monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung

Darlehenskosten: Bereitstellungszinsen ab dem 13. Monat nach Zusagedatum aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag.

b) Bei Maßnahmen nach Nummer 1.3 erfolgt die Förderung durch Durchleitung der entsprechenden KfW-Angebote (WEG-Modernisierungsdarlehen).

Die Darlehensbeträge und -konditionen richten sich nach den Bedingungen des entsprechenden KfW-Produkts.

Darlehenshöhe: Abhängig von den Gesamtkosten des Vorhabens

Sollzinsbindung: 10 Jahre

Zinssatz:	Entsprechend der KfW-Angebote
Auszahlung:	100 Prozent
Tilgungsfreie Zeit:	24 Monate
Tilgung:	innerhalb von 10 Jahren
Zahlungsweise der Tilgungsleistungen:	In gleich hohen vierteljährlichen Raten
Darlehenskosten:	Bereitstellungszinsen nach den Vorgaben der KfW aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag

2 Zuwendungsempfänger / Zuwendungsfolgen

Zuwendungsempfänger sind Wohnungseigentümergeinschaften.

Zuwendungsfolgen:

- 2.1. Die Modernisierungsförderung verfolgt die Zwecke des Klimaschutzes und der Verbreitung generationengerechten Wohnraums. Die Förderung ist nicht mit der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen verknüpft.
- 2.2. Maßnahmen nach Nummern 1.1 und 1.2 müssen die dort jeweils aufgeführten geltenden Anforderungen erfüllen. Nach Abschluss der Maßnahmen sind geeignete Nachweise zu erbringen.
- 2.3. Der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft hat der L-Bank ab Antragstellung Änderungen der Eigentümerliste unverzüglich mitzuteilen.

3 Verfahren

3.1 Förderantrag

Es ist das Antragsformular der L-Bank (Vordruck 9026) zu verwenden.

Förderantragsteller ist der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft.

Es wird eine Förderung als Verbandskredit beantragt.

Der Förderantrag ist vollständig bei der L-Bank einzureichen. Über die Förderanträge ist seitens der L-Bank spätestens bis zum Ende des folgenden Kalenderjahres zu entscheiden.

Bei Einreichung unvollständiger Förderanträge ist der Antragsteller unverzüglich aufzufordern, die fehlenden Unterlagen innerhalb eines Monats nachzureichen. Kommt der Antragsteller ohne Nennung von Gründen der Aufforderung nicht vollumfänglich nach, ist der Antrag drei Monate nach erstmaliger Aufforderung durch die L-Bank abzulehnen.

Diese Anforderungen gelten auch für das Verlangen von Nachweisen.

3.2 Förderzusage

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

ABSCHNITT IX

Bürgschaft gegenüber der L-Bank

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen bürgt zugunsten der L-Bank für die von der L-Bank ausgereichten

- Verbandskredite gemäß Abschnitt VIII Nummer 1.1 bis 1.3,
- Darlehen gemäß Abschnitt VI zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum
 - o im Einzelfall bei fehlender Erteilung der Zustimmung der Wohnungsgenossenschaft zur Verpfändung beziehungsweise Abtretung der Ansprüche des Zuwendungsempfängers aus dem Genossenschaftsanteil beziehungsweise den Genossenschaftsanteilen an die L-Bank,
 - o im Übrigen übernimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen eine Ausfallbürgschaft.

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

Die L-Bank unterrichtet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen 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 Zuwendungsempfängers 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.

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.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen 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.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen unterrichtet den Rechnungshof.

ABSCHNITT X **Schlussvorschriften**

Die Verwaltungsvorschrift Wohnungsbau BW 2022 tritt am 1. Juni 2022 in Kraft.

Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021 (VwV-Wohnungsbau BW 2020 / 2021) tritt mit dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift Wohnungsbau BW 2022 außer Kraft.

Nummer 3 NBest-WoRaum - Vergabe von Aufträgen

Investoren, die nicht bereits der öffentlichen Vergabepflicht unterliegen, sind – soweit die in der Förderung enthaltene Zuwendung die zu fördernde Maßnahme nicht überwiegend finanziert – durch die Förderung von mehr als einer Sozialwohnung nicht wie ein öffentlicher Auftraggeber zur öffentlichen Vergabe verpflichtet.

Wird demnach 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, folgende Regelungen in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden:

- für die Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen die Verfahrensordnung für die Vergabe öffentlicher Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte (Unterschwellenvergabeordnung - UVgO). Die Verpflichtung zur Anwendung gilt nicht für folgende Vorschriften:
 - § 22 zur Aufteilung nach Losen,
 - § 28 Absatz 1 Satz 3 zur Veröffentlichung von Auftragsbekanntmachungen,
 - § 30 zur Vergabebekanntmachung,
 - § 38 Absatz 2 bis 4 zu Form und Übermittlung der Teilnahmeanträge und Angebote,
 - § 44 zu ungewöhnlich niedrigen Angeboten,
 - § 46 zur Unterrichtung der Bewerberinnen oder Bewerber und Bieterinnen oder Bieter;

- für die Vergabe von Bauleistungen Teil A Abschnitt 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB / A),

- Verpflichtungen der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers als Auftraggeberin oder Auftraggeber gemäß Teil 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) bleiben unberührt.

Übersicht der energetischen Anforderungen

1. Fördervoraussetzungen Neubau, Neuerwerb sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen

1.1 Neubau und Neuerwerb

Als Fördervoraussetzung in der sozialen Miet- sowie der sozialen Eigentumsförderung gelten für Neubau und Neuerwerb folgende energetische Mindestanforderungen in Prozent der nach dem GEG in der am 1. November 2020 geltenden Fassung einzuhaltenden Höchstwerte für die jeweilige Maßnahme:

Bezeichnung	Jahresprimärenergiebedarf $Q_{P, REF}$ (in % des Referenzgebäudes nach GEG ¹)	Transmissionswärmeverlust $H'_{T, REF}$ (in % des Referenzgebäudes nach GEG)
Neubaustandard Plus ²	55 %	70 %
Energiesparhaus ³	40 %	55 %

Der Wohnraum gilt bis zu vier Jahre nach Bezugsfertigkeit als neu.

1.2 Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen

Bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen gelten für die verwendeten Bauteile die Mindestanforderungen nach Nummer 2 energetische Einzelmaßnahmen (zum Beispiel zum maximalen U-Wert für neue Fenster).

¹ Für die Berechnung sind die energetischen Kennwerte des Referenzgebäudes, der Jahres-Primärenergiebedarf ($Q_{P, REF}$) sowie der spezifische Transmissionswärmeverlust ($H'_{T, REF}$) ausschließlich auf Grundlage der Referenzgebäudeausführung nach Anlage 1 des GEG Stand 1. November 2020 zu ermitteln, sofern gemäß der Technischen Mindestanforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude keine gesonderten Maßgaben bestehen.

² Maßgeblich für die Erreichung des Neubaustandards Plus als Mindestanforderung der Förderung ist auch die Einhaltung des EH 55 Standards der Bundesförderung für effiziente Gebäude Stand 20. Januar 2022.

³ Maßgeblich für die Erreichung des Standards Energiesparhaus ist auch die Einhaltung des EH 40 Standards und besser der Bundesförderung für effiziente Gebäude Stand 20. Januar 2022.

2. Energetische Sanierungsmaßnahmen

Energetische Sanierungsmaßnahmen können gefördert werden, sofern die nachfolgend genannten Mindestanforderungen erfüllt sind:

Bezeichnung	Jahresprimärenergiebedarf $Q_{P, REF}$ (in % des Referenzgebäudes nach GEG)	Transmissionswärmeverlust $H'_{T, REF}$ (in % des Referenzgebäudes nach GEG)
Denkmal und besonders erhaltenswerte Bausubstanz ⁴	160 %	-- %
Sanierung Plus ⁵	70 %	85 %
Energetische Einzelmaßnahmen und Maßnahmenpakete ⁶	U-Werte nach BEG-Einzelmaßnahmen	U-Werte nach BEG-Einzelmaßnahmen

3. Nachweisführung

Die Planung der Maßnahme nach vorstehenden Anforderungen ist bei Antragstellung durch einen zertifizierten Experten zu bestätigen.

Zugelassen sind alle zertifizierte Experten, die in der Expertenliste des Bundes bei der Deutschen Energie-Agentur (dena) geführt sind: <http://www.energie-effizienz-experten.de/>.

Die Erfüllung der Mindestanforderungen ist nach Beendigung der Maßnahme innerhalb von 12 Monaten durch einen zertifizierten Experten nachzuweisen.

Der Nachweis für die Maßnahmen ist entsprechend der Ausstellung eines Energiebedarfsausweises nach § 9 Absatz 2 GEG für das (Gesamt-)Gebäude zu führen. Alternativ wird die Bestätigung der antragsgemäßen Durchführung der Bundesförderung für effiziente Gebäude als Nachweis akzeptiert.

Für Einzelmaßnahmen und Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen ist die Bestätigung der antragsgemäßen Durchführung der Bundesförderung für effiziente Gebäude einzureichen. Alternativ wird die Bestätigung der antragsgemäßen Erfüllung der Bedingungen der BAFA als Nachweis akzeptiert.

⁴ Maßgeblich für die Einhaltung der Mindestanforderung ist die Einhaltung des EH Denkmal der Bundesförderung für effiziente Gebäude Stand 20. Januar 2022.

⁵ Maßgeblich für die Einhaltung der Mindestanforderung ist die Einhaltung des EH 70 der Bundesförderung für effiziente Gebäude Stand 20. Januar 2022.

⁶ Maßgeblich für die Einhaltung der Mindestanforderung ist die Einhaltung der Vorgaben zu Einzelmaßnahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude Stand 20. Januar 2022.

Einkommengrenzen

	Mietwohnraum- förderung gem. Abschnitt II	Genossenschafts- anteile gem. Abschnitt VI	Eigentumsför- derung gem. Abschnitt VII	Notlagen gem. Abschnitt VII Nummer 5	Vermietung	Schwerbehin- derte
Bezugsgröße nach Nummer 10	62.000 €	62.000 €	62.000 €	62.000 €	62.000 €	62.000 €
Abzüge von der Bezugsgröße	15,00%	15,00%	0,00%	15,00%	15,00%	
Minderung des Abzugs je schwerbehinderte Person (ab der 2. Person) gemäß Abschnitt I Nummer 10						5,00%
Zuschläge pro Person (ab der 3. Person)	9.000 €	9.000 €	9.500 €	9.500 €	9.000 €	
Berechnungsbeispiele (ohne schwerbehinderte Person)						
1 Person	52.700 €	52.700 €	62.000 €	52.700 €	52.700 €	
2 Personen	52.700 €	52.700 €	62.000 €	52.700 €	52.700 €	
3 Personen	61.700 €	61.700 €	71.500 €	62.200 €	61.700 €	
4 Personen	70.700 €	70.700 €	81.000 €	71.700 €	70.700 €	
5 Personen	79.700 €	79.700 €	90.500 €	81.200 €	79.700 €	
6 Personen	88.700 €	88.700 €	100.000 €	90.700 €	88.700 €	
7 Personen	97.700 €	97.700 €	109.500 €	100.200 €	97.700 €	
8 Personen	106.700 €	106.700 €	119.000 €	109.700 €	106.700 €	
9 Personen	115.700 €	115.700 €	128.500 €	119.200 €	115.700 €	
10 Personen	124.700 €	124.700 €	138.000 €	128.700 €	124.700 €	
Berechnungsbeispiele (mit schwerbehinderte/r Person)						Minderung des Abzugs in Prozent
1 schwerbehinderte Person						0,00%
2 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	55.800 €	55.800 €	65.100 €	55.800 €	55.800 €	5,00%
2 schwerbehinderte Personen	58.900 €	58.900 €	68.200 €	58.900 €	58.900 €	10,00%
3 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	64.800 €	64.800 €	74.600 €	65.300 €	64.800 €	5,00%
3 Personen, davon 2 Personen schwerbehindert	67.900 €	67.900 €	77.700 €	68.400 €	67.900 €	10,00%
4 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	73.800 €	73.800 €	84.100 €	74.800 €	73.800 €	5,00%
4 Personen, davon 2 Personen schwerbehindert	76.900 €	76.900 €	87.200 €	77.900 €	76.900 €	10,00%
5 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	82.800 €	82.800 €	93.600 €	84.300 €	82.800 €	5,00%
5 Personen, davon 2 Personen schwerbehindert	85.900 €	85.900 €	96.700 €	87.400 €	85.900 €	10,00%

Belastungstabelle 2022 für Darlehensnehmer

Monatliches Bruttoeinkommen in Euro bis zu	Maximal zulässige Monatsbelastung in EUR					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
1.000	50					
1.100	90					
1.200	130					
1.300	160					
1.400	220					
1.500	280					
1.600	340	30				
1.700	400	70				
1.800	460	110				
1.900	510	170				
2.000	560	220				
2.100	610	290	40			
2.200	660	360	80			
2.300	710	420	140			
2.400	760	480	210			
2.500	810	530	280			
2.600	860	580	340			
2.700	910	630	400	30		
2.800	960	670	450	70		
2.900	1 010	720	490	140		
3.000	1 050	770	540	200		
3.100	1 100	820	590	260		
3.200	1 150	860	630	300		
3.300	1 200	910	680	340	10	
3.400	1 240	950	730	390	40	
3.500	1 290	1 000	770	430	100	
3.600	1 340	1 040	820	470	140	
3.700	1 380	1 090	860	520	180	
3.800	1 430	1 130	910	560	220	
3.900	1 470	1 180	950	600	260	
4.000	1 520	1 220	990	650	300	10
4.100	1 560	1 260	1 040	690	350	40
4.200	1 600	1 310	1 080	730	390	70
4.300	1 650	1 350	1 130	770	430	100
4.400	1 690	1 400	1 170	820	470	130
4.500	1 740	1 440	1 210	860	510	170
4.600	1 780	1 480	1 260	900	550	210
4.700	1 820	1 520	1 300	940	590	250
4.800	1 860	1 570	1 340	980	630	290
4.900	1 900	1 610	1 380	1 020	670	320
5.000	1 950	1 650	1 430	1 060	710	360
5.100	2 000	1 700	1 480	1 110	750	410
5.200	2 040	1 750	1 530	1 160	790	450
5.300	2 090	1 790	1 570	1 200	840	490
5.400	2 130	1 840	1 620	1 250	880	530
5.500	2 180	1 880	1 670	1 290	920	570
5.600	2 220	1 930	1 710	1 330	960	610
5.700	2 260	1 980	1 760	1 380	1 010	650
5.800	2 310	2 020	1 810	1 430	1 060	710
5.900	2 350	2 070	1 870	1 490	1 120	770
6.000	2 390	2 120	1 930	1 550	1 180	830

Erläuterungen zur Belastungstabelle

Das monatliche Bruttoeinkommen ist bei Beamten und Pensionären zur rechnerischen Gleichstellung mit Angestellteinkommen 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 Bruttoeinkommen ab 6 000 EUR monatlichem Bruttoeinkommen;
- erhöht sich um Kindergeld und Lastenzuschuss (Wohngeld).
Das Kindergeld beträgt für die ersten beiden Kinder jeweils 219 Euro, für das dritte Kind 225 Euro sowie für die weiteren Kinder jeweils 250 Euro im Monat.

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

Zuschusskosten

Förderung nach	Zuschusskosten
Abschnitt VII	Bei Zuschüssen gemäß Abschnitt VII erhebt die L-Bank eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 2 Prozent des Zuschussbetrages, mindestens jedoch 250 Euro, höchstens aber 1 250 Euro.
Abschnitt VII Nummer 2 „Basisförderung Nummern 2.1 bis 2.4“, Buchstabe b	Bei einem Zuschuss gemäß Abschnitt VII Nummer 2 „Basisförderung Nummern 2.1 bis 2.4“, Buchstabe b erhebt die L-Bank eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 1 Prozent des Zuschussbetrages, mindestens jedoch 250 Euro.