

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen

Baden-Württemberg

„Wohnheimplätze für Auszubildende“

im Rahmen der Initiative „Junges Wohnen“

Förderung zur Schaffung zusätzlicher – neuer – Wohnheimplätze

durch bauliche Maßnahmen

Vorläufige

Fördergrundlage

vom 18. November 2024 – Az.: MLW 25-27-222/28

INHALTSÜBERSICHT

1	Zweck, Rechtsgrundlagen und Gegenstände der Förderung.....	2
1.1	Zweck der Förderung.....	2
1.2	Rechtsgrundlagen	2
1.3	Gegenstände der Förderung.....	3
2	Förderempfänger	4
3	Fördervoraussetzungen und -ausschlüsse.....	4
3.1.	Erforderlichkeit eines Förderantrags	5
3.2	Zulässigkeit des Vorhabens.....	5
3.3	Betriebserlaubnis.....	5
3.4	Dauerhaftigkeit des Wohnens	5
3.5	Einhaltung von Mindestanforderungen	5
3.6	Barrierefreiheit	6
3.7	Eigenleistung	7
3.8	Beginn vor Bewilligung.....	7
3.9	Eigentümer, Erbbaurechtsnehmer und Haltedauer	7
4	Art, Umfang und Höhe der Förderung	8
4.1	Art.....	8

4.2 Umfang	8
4.3 Höhe.....	8
4.4 Rundungsregelung	11
5 Sonstige Zuwendungsbestimmungen	11
5.1 Europarechtliche Anforderungen	11
5.2 Sicherung von Zuschüssen.....	12
5.3 Kumulierung von Fördermaßnahmen	12
5.4 Rechtsfolgen der Förderung und der Sozialbindung.....	13
5.5 Mitteilungs- und Anzeigepflichten	15
5.6 Rückforderungen	15
6 Verfahren	16
6.1 Antragstellung / Einreichung des Förderantrags	16
6.2 Bewilligung (Förderzusage, Zuwendungsbescheid) als Betrauungsakt	16
6.3 Bewilligungszeitraum	18
6.4 Auszahlung.....	18
7 Wirksamkeit.....	18
Anlage 1 NBest-WoRaum - Vergabe von Aufträgen	19
Anlage 2 Berechnungsbeispiele.....	20

1 Zweck, Rechtsgrundlagen und Gegenstände der Förderung

1.1 Zweck der Förderung

Zweck der Förderung ist die Schaffung von Wohnraum für Auszubildende in Wohnheimen, die sich insbesondere aufgrund ihres Einkommens am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Zuwendungen für die Schaffung von Wohnheimplätzen für Auszubildende werden insbesondere nach Maßgabe dieser vorläufigen Fördergrundlage und der folgenden Rechtsgrundlagen gewährt:

- Verwaltungsvereinbarungen über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes für studentisches Wohnen und das Wohnen für Auszubildende als Teilbereich des sozialen

Wohnungsbaus (unter anderem VV Junges Wohnen 2024), hier Teilbereich Schaffung von Wohnheimplätzen für den Bereich des Auszubildendenwohnens,

- Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG),
- Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG),
- Hinweise des Wirtschaftsministeriums für Städte und Gemeinden zur Änderung des Landeswohnraumförderungsgesetzes,
- Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG),
- Landeshaushaltsordnung (LHO) und die dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV-LHO)

in der jeweils geltenden Fassung.

Im Übrigen gelten die in den Förderzusagen getroffenen besonderen Bestimmungen.

Förderungen 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 Bewilligung begründet wird. Die Förderungen werden insbesondere im Rahmen der verfügbaren Ausgabe- und Verpflichtungsermächtigungen bewilligt. Die Bewilligungsstelle entscheidet aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens. Es gelten die Nebenbestimmungen zur Wohnraumförderung NBest-WoRaum (Anlage 1).

Abweichungen von einzelnen nachfolgenden Bestimmungen sind nur im Einzelfall und mit Zustimmung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zulässig.

1.3 Gegenstände der Förderung

Fördergegenstände sind die Schaffung neuer Wohnheimplätze durch Neu-, Aus- oder Umbau einschließlich des erstmaligen Erwerbs von Wohnheimplätzen innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb).

Aus- oder Umbau müssen als Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen unter erheblichem Bauaufwand erfolgen.

Hierbei handelt es sich insbesondere um

- den Ausbau eines Dachgeschosses,
- die Aufstockung eines Gebäudes,
- den Anbau an ein Gebäude,
- die Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienen,
- die Erneuerung leerstehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind und genutzt werden.

Bei einem Wohnheim handelt es sich um eine Wohnmöglichkeit in einer gemeinschaftlich mit anderen Personen benutzten Anlage, in der einerseits den einzelnen Nutzenden ein bestimmter Wohnraum nur für sich (zum Rückzug in die Privatsphäre) zur Verfügung steht, andererseits aber auch bestimmte für die Wohnbedürfnisse erforderlichen Räume und Einrichtungen (wie etwa Küche, sanitäre Anlagen, Aufenthaltsraum, Waschgelegenheiten) für mehrere / alle Personen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Weiteres Kennzeichen ist, dass die Einzelheiten der Nutzung durch einheitliche schuldrechtliche Überlassungsverträge zwischen den Nutzenden und den Heimbetreibenden festgelegt sind. Wohnheime sind Wohngebäude und keine Beherbergungsbetriebe.

Nicht-investive Maßnahmen sind nicht Gegenstand dieser Förderung.

2 Förderempfänger

Für die Schaffung neuer Wohnheimplätze durch Neu-, Aus- oder Umbau sind Förderempfänger die Bauherren, beim Erwerb von Wohnheimplätzen die Erwerber.

3 Fördervoraussetzungen und -ausschlüsse

Es gelten die im LWoFG bezeichneten Fördervoraussetzungen sowie die dort genannten Förderausschlüsse (§§ 10 und 11 LWoFG). Insbesondere sind die nachfolgenden Voraussetzungen zu beachten:

3.1. Erforderlichkeit eines Förderantrags

Die Förderung bedarf eines Förderantrags durch die Förderempfänger (§ 10 Absatz 1 LWoFG). Weder die Abgabe einer Interessenbekundung noch die weitere Teilnahme an dem Interessenbekundungsverfahren stellen einen Förderantrag dar.

3.2 Zulässigkeit des Vorhabens

Eine Förderung setzt voraus, dass das beantragte Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (§ 10 Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 LWoFG).

3.3 Betriebserlaubnis

Soll das Wohnheim auch dem Wohnen minderjähriger Auszubildender dienen, bedarf es für den Betrieb der Einrichtung der Erlaubnis (§ 45 SGB VIII). Für die Erteilung der Betriebserlaubnis ist das Landesjugendamt, der Kommunalverband für Jugend und Soziales (KVJS), zuständig. Dort ist sie auch zu beantragen. Die frühe Kontaktaufnahme mit dem KVJS ist im Hinblick auf die räumlichen, konzeptionellen und personellen Anforderungen dringend zu empfehlen.

3.4 Dauerhaftigkeit des Wohnens

Wohnen ist die auf Dauer angelegte Häuslichkeit (§ 4 Absatz 2a LWoFG). Der Wohnraum muss tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und bestimmt sein (§ 4 Absatz 1 LWoFG). Unter dauerhafter Wohnnutzung ist ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten zu verstehen. Die Einrichtung von Plätzen für eine nur vorübergehende, weil etwa nur tage- oder wochenweise, Unterbringung ist nicht förderfähig.

3.5 Einhaltung von Mindestanforderungen

Es sind mindestens vier Wohnheimplätze innerhalb eines Objekts herzustellen. Zu schaffen sind Wohnheimplätze in Einzel- oder Doppelzimmern (Wohnraum). Wohnheimplätze in Einzelzimmern und / oder Doppelzimmern können zu Wohngemeinschaften oder Eltern-Kind-Wohnheimplätzen kombiniert werden. Bemessung und Ausstattung des Wohnraums müssen Möglichkeiten zum Schlafen, Wohnen und zur Schreibtischarbeit bieten. Bad und

Küche können auch zur gemeinschaftlichen Nutzung zugeordnet werden. Bei Neubau dürfen Einzelzimmer nicht kleiner als 12 m² und Doppelzimmer nicht kleiner als 16 m² sein. Im Falle von Besonderheiten bei Maßnahmen im Gebäudebestand können Ausnahmen zugelassen werden. Nicht enthalten ist die Fläche eines Vorraums, auch wenn er nicht baulich abgetrennt ist. Der Wohnraum darf kein Durchgangsraum sein. In ihm muss technisch ein Zugang ins Internet gewährleistet sein.

Gemeinschaftlich nutzbare Räume beziehungsweise Flächen (Gemeinschaftsräume) müssen in einer Größe von insgesamt 2 m² pro Platz vorhanden sein. Gemeinschaftsräume können auch Sport-, Hobby-, Musik- oder Veranstaltungsräume sein. Die Mindestgemeinschaftsfläche muss ausschließlich den Auszubildenden der geförderten Wohnheimplätze zur Nutzung zur Verfügung stehen. Die Gemeinschaftsräume müssen Aufenthaltsraumqualität (§ 34 LBO) besitzen, beheizbar sein und innerhalb des Gebäudes liegen. Sie dürfen nicht Teil des Bads sein. Bei Bestandsgebäuden sind Ausnahmen im Einzelfall zulässig.

Wasch- und Trockenräume sind in ausreichender Zahl und in angemessener Größe zu schaffen.

3.6 Barrierefreiheit

Die zusätzliche Förderung der barrierefreien Zugänglichkeit und Gestaltung von Wohnheimplätzen erfolgt nur, soweit die Maßnahmen die gesetzlichen Anforderungen der Landesbauordnung (§ 35 Absatz 1 LBO) überschreiten (zum Beispiel Rollstuhlgerichtigkeit). Das gilt auch dann, wenn die zuständige Baurechtsbehörde die Bauherren von der Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen ausnahmsweise befreit.

In der Planung muss deutlich ersichtlich sein, welche Flächen gemäß Baurecht barrierefrei gestaltet werden müssen und welche nicht.

Voraussetzung für die Förderung der Barrierefreiheit ist die vollständige Umsetzung der maßgeblichen DIN 18040-2 beziehungsweise für eine etwaige Rollstuhlgerichtigkeit die DIN 18040-2 R.

3.7 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 mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens. 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.

3.8 Beginn vor Bewilligung

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 Bewilligungsstelle bestätigt wird (VV Nummer 15 zu § 44 LHO). Die Befugnis der Bewilligungsstelle zur Nachforderung weiterer Unterlagen bleibt davon unberührt. Bei einem zulässigen vorzeitigen Vorhabenbeginn sind die einschlägigen Vergabevorschriften zu beachten.

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

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

3.9 Eigentümer, Erbbaurechtsnehmer und Haltedauer

Die Förderempfänger müssen Eigentümer oder Erbbaurechtsnehmer des in Baden-Württemberg liegenden Baugrundstücks sein oder nachweisen, dass der Erwerb eines Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird (§ 10 Absatz 2 Satz 1 Nummern 1 und 2, § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 LWoFG).

4 Art, Umfang und Höhe der Förderung

4.1 Art

Die Zuwendung wird als Projektförderung in der Form eines einmaligen Zuschusses als Anteilsfinanzierung gewährt. Gefördert wird pro Wohnheimplatz.

4.2 Umfang

Der Subventionsfestanteil beträgt 40 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten.

Diese Kosten setzen sich zusammen aus den berücksichtigungsfähigen – variablen – Grundstückskosten (Kostengruppe 100 DIN 276) und einem Festbetrag für die berücksichtigungsfähigen Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800 DIN 276).

4.3 Höhe

Die Förderung setzt sich aus der Basisförderung und einer möglichen zusätzlichen Förderung für Barrierefreiheit zusammen. Zur Ermittlung sind die nachfolgenden Tabellen heranzuziehen.

Alle darin angegebenen Zuschusswerte beziehen sich auf die zwingende 30-jährige Bindungsdauer und eine angenommene Regel-Mietabsenkung in Höhe von 33 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Auswirkungen von Mietabschlägen auf den Subventionseinsatz:

- Mietabschläge unterhalb der Regel-Mietabsenkung (33 Prozent) führen zu einer prozentualen Reduzierung des Subventionseinsatzes. Mietabsenkungen dürfen nicht weniger als 20 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen (siehe auch Berechnungsbeispiele in Anlage 2).
- Mietabschläge oberhalb der Regel-Mietabsenkung führen bis zu einer Höhe von 40 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete zu einer prozentualen Erhöhung des Subventionseinsatzes.

4.3.1 Basisförderung

	Art beziehungsweise Qualität Wohnheimplatz	Zuschuss Kategorie A	Zuschuss Kategorie B
1	Einzelzimmer (Förderung für 1 Platz)	Euro	Euro
1.1	eigenes Bad, eigene Küche	45 000	41 000
1.2	eigenes Bad, gemeinschaftliche Küche	40 000	36 000
1.3	gemeinschaftliches Bad, gemeinschaftliche Küche	38 000	34 000
2	Doppelzimmer (Förderung für 2 Plätze)	Euro	Euro
2.1	Bad für 2 Personen, Küche für 2 Personen	52 000	48 000
2.2	Bad für 2 Personen, gemeinschaftliche Küche	47 000	43 000
2.3	gemeinschaftliches Bad, gemeinschaftliche Küche	45 000	41 000

Bei der Anwendung der Tabelle für die Basisförderung sind zwei Gestaltungen zu unterscheiden, die wie aufgezeigt zu behandeln sind (vgl. auch die Berechnungsbeispiele in Anlage 2):

4.3.1.1 Kategorie A

Das Grundstück soll mit Hilfe der Förderung erworben werden oder ist zum Zeitpunkt der Antragstellung seit maximal sieben Jahren im Eigentum der Antragstellenden (maßgeblich ist das Datum der Förderantragstellung).

Die berücksichtigungsfähigen Baukosten sind als Festbetrag in Höhe von 4 900 Euro / m² Wohnfläche in der Tabelle rechnerisch hinterlegt. Rechnerisch hinterlegt ist zudem ein Grundstückskostenanteil in Höhe von 500 Euro / m² Wohnfläche.

Für Grundstückskaufpreise, die von diesem Wert abweichen, ist der Zuschusswert entsprechend anzupassen. Der Zuschuss erhöht oder verringert sich um den Differenzbetrag pro Quadratmeter im Vergleich zum angenommenen Kaufpreis von 500 Euro (bezogen auf die für die Zuschusshöhe zugrunde gelegte Wohnfläche) um einen der nachfolgenden Faktoren:

- Faktor Einzelzimmer: 8,45,
- Faktor Doppelzimmer: 9,63.

Für den Grundstückskostenanteil ist vom tatsächlichen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche auszugehen. 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.

Im Falle eines Erbbaurechts (Kostengruppe 100 DIN 276) kann der geleistete Erbbauzins bis zu einer Höhe von 3 Prozent pro anno berücksichtigungsfähiger Grundstückskosten neben den Baukosten berücksichtigt werden, wenn dieser Vertragschluss nicht mehr als sieben Jahre zurückliegt.

4.3.1.2 Kategorie B

Das Grundstück ist bereits seit mehr als sieben Jahren im Eigentum der Antragstellenden. Bereits in deren Eigentum befindliche Grundstücke können für eine Förderung nur anerkannt werden, sofern der Grundstückserwerb nicht länger als sieben Jahre zurückliegt. Die berücksichtigungsfähigen Baukosten sind als Festbetrag in Höhe von 4 900 Euro / m² Wohnfläche in der Tabelle rechnerisch hinterlegt. Ein Grundstückskostenanteil ist hierbei nicht berücksichtigt.

4.3.2 Zusatzförderung Barrierefreiheit

	Art beziehungsweise Qualität Wohnheimplatz	Rollstuhlgerecht DIN 18040-2 R	Barrierefrei DIN 18040-2
1	Einzelzimmer (Förderung für 1 Platz)	Euro	Euro
1.1	eigenes Bad, eigene Küche	2 000	1 200
1.2	eigenes Bad, gemeinschaftliche Küche	1 800	1 100
1.3	gemeinschaftliches Bad, gemeinschaftliche Küche	1 700	1 000
2	Doppelzimmer (Förderung für 2 Plätze)	Euro	Euro
2.1	Bad für 2 Personen, Küche für 2 Personen	2 300	1 400
2.2	Bad für 2 Personen, gemeinschaftliche Küche	2 100	1 300
2.3	gemeinschaftliches Bad, gemeinschaftliche Küche	2 000	1 200

4.4 Rundungsregelung

Der Gesamtbetrag der Förderzuschüsse wird jeweils kaufmännisch auf volle 100-Euro-Beträge auf- oder abgerundet.

5 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

5.1 Europarechtliche Anforderungen

Leistungen der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes können als staatliche Ausgleichsleistung grundsätzlich Beihilfen sein. Beihilfen sind zu notifizieren, sofern sie nicht – wie hier – als staatliche Beihilfen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse unter gewissen Voraussetzungen von der Anmeldepflicht befreit sind. Das ist der Fall, 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 (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, Artikel 5 DAWI-Beschluss). Die Europäische Kommission statuiert damit das Verbot einer Überkompensation bei den Förderempfängern.

Als angemessen im Sinne von Artikel 5 DAWI-Beschluss ist eine marktübliche Kapitalrendite von maximal 4,5 Prozent anzusehen. Wird diese Grenze überschritten, ist von einer Überkompensation auszugehen, so dass die Förderung nicht oder nicht in der vorgesehenen Höhe beziehungsweise Art und Weise gewährt werden kann.

Die Dienstleistung im allgemeinen (wirtschaftlichen) Interesse besteht im Bau oder Erwerb neuen sozial gebundenen Mietwohnraums, im Aus- oder Umbau zur Schaffung zusätzlichen sozial gebundenen Mietwohnraums – hier in Form von Heimplätzen in Wohnheimen für Auszubildende – sowie in dessen Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zu einer reduzierten Sozialmiete.

5.2 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 rangbereitesten Stelle des geförderten Objekts zu bestellen. Dieser Sicherheit dürfen nur Grundpfandrechte vorgehen, die der Finanzierung des geförderten Objektes dienen.

5.3 Kumulierung von Fördermaßnahmen

Eine Kumulierung ist grundsätzlich zulässig mit Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie Förderungen der Gemeinden, Landkreise und Bundesagentur für Arbeit, soweit diese nicht im Widerspruch zu den Zielen der Wohnraumförderung des Landes stehen. Es darf jedoch keine Überfinanzierung des Vorhabens vorliegen.

Zulässige Kumulierungen unterliegen dem Verbot der Überkompensation.

5.4 Rechtsfolgen der Förderung und der Sozialbindung

Mit der Förderzusage sind öffentlich-rechtliche Bindungen (soziale Miet- und Belegungsbindungen) zu verknüpfen (§ 3 Absatz 1 LWoFG). Die Dauer dieser Sozialbindungen beträgt 30 Jahre; der Bindungszeitraum beginnt mit der Bezugsfertigkeit der geförderten Objekte.

5.4.1 Soziale Belegungsbindung

Verfügungsberechtigte / Vermieter dürfen den Wohnraum (Wohnheimplätze) nur Auszubildenden mietweise zum Gebrauch überlassen, deren Wohnberechtigung sich aus einem in Baden-Württemberg ausgestellten und vom Wohnungssuchenden übergebenen Wohnberechtigungsschein ergibt (entsprechend § 15 Absatz 1 LWoFG). Für die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins sind die durch die oberste Landesbehörde per Erlass mitgeteilten Einkommensgrenzen maßgeblich.

Es gelten die Bestimmungen des allgemeinen Wohnraummietrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), ergänzt durch die Regelungen des Sondermietrechts des Landeswohnraumförderungsgesetzes.

Die mietweise Überlassung darf zudem nur nach Vorlage eines Ausbildungsvertrags, einer Schulbescheinigung oder eines anderen Nachweises über die Ausbildung erfolgen.

Auszubildend ist, wer eine Ausbildung in Baden-Württemberg in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf absolviert oder eine Berufsschule, eine Berufsfachschule, ein Berufskolleg, eine Berufsoberschule oder eine Fachschule in Baden-Württemberg besucht oder an einer Einstiegsqualifizierung gemäß § 54a SGB III teilnimmt. Es kommt nicht darauf an, ob die Ausbildung betrieblich, schulisch oder in einem dualen System durchgeführt wird. Wird die Ausbildung in einem dualen System durchgeführt, muss entweder die schulische Ausbildung oder die betriebliche Ausbildung in einer Einrichtung stattfinden, die ihren Sitz oder ihre Niederlassung in Baden-Württemberg hat.

5.4.2 Soziale Mietbindung

Verfügungsberechtigte / Vermieter dürfen den Wohnraum (Wohnheimplätze) nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Die Miete kann nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften bis zur Grenze der höchstzulässigen Miete erhöht werden, jedoch nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Förderzusage. Die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Ende der Bindungsdauer sind im Mietvertrag anzugeben (entsprechend § 19 Absatz 2 LWoFG).

Die Miete richtet sich auf einen Wohnheimplatz.

Die höchstzulässige Miete (Sozialmiete) ist durch einen prozentualen Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) zu bestimmen. Während der Dauer der Sozialbindung ist die Kaltmiete gegenüber der OVM wahlweise zwischen mindestens 20 und mindestens 40 Prozent mit vollen Prozentsätzen abzusenken. Mietabschläge können nur in ganzen Zahlen angegeben werden (zum Beispiel 20, 21 oder 22 Prozent).

Die gewählte höchstzulässige Miete wird durch die Bewilligungsstelle in der Förderzusage festgelegt.

Die Ermittlung der OVM erfolgt nach den mietrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§§ 558 ff. BGB).

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 – bei unmöblerter Überlassung des Wohnheimplatzes – ein Zuschlag wegen Stellung von Einrichtungsgegenständen vereinbart wird, hat die Berücksichtigung im Rahmen der Ermittlung der OVM zu unterbleiben. Soweit ein Zuschlag wegen Stellung der Kucheneinrichtung vereinbart wird, darf dieser höchstens 50 Euro monatlich betragen.

5.4.3 Bindungsüberwachung

Die Einhaltung der Sozialbindungen ist durch die Belegenheitsgemeinden zu überwachen. Dazu erhalten die Gemeinden von der Bewilligungsstelle zugleich mit den Zuwendungsempfängern eine Mehrfertigung der Förderzusagen. Die zur Erfüllung des gesetzlichen Überwachungsauftrags notwendigen Daten sind in der Wohnungsbindungskartei der Gemeinden zu erfassen (§ 20 Absatz 1 LWoFG).

5.5 Mitteilungs- und Anzeigepflichten

Die Förderempfänger haben gegenüber der Bewilligungsstelle den Beginn des Vorhabens unverzüglich nachzuweisen.

Die Fertigstellung des Vorhabens und dessen Bezugsfertigkeit ist unverzüglich vom Förderempfänger der Bewilligungsstelle sowie der zur Überwachung der Sozialbindungen verpflichteten Gemeinde mitzuteilen. Diese Mitteilung kann auch durch Übersendung einer Mehrfertigung der Fertigstellungsanzeige gegenüber der Baurechtsbehörde erfolgen. Der mieterseitig übergebene Wohnberechtigungsschein ist unverzüglich vom Förderempfänger der Belegenheitsgemeinde zu übersenden. Weiter ist der Belegenheitsgemeinde seitens der Förderempfänger eine Mehrfertigung des Mietvertrages zur Erfüllung des Überwachungsauftrags unverzüglich und unaufgefordert nach Vertragsschluss zu überlassen (§ 19 Absatz 5 LWoFG).

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen erhält von der Bewilligungsstelle zugleich mit den Zuwendungsempfängern Mehrfertigungen der Förderzusagen zur Kenntnis. Die Fertigstellungsdaten werden dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen durch die Bewilligungsstelle mitgeteilt.

Die Bewilligungsstelle unterrichtet die Gemeinden über alle Änderungen, die zur fortlaufenden Erfüllung deren Überwachungsauftrages erforderlich sind.

5.6 Rückforderungen

Verstöße gegen die Förderbestimmungen können zu Rückforderungen führen.

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

5.7 Mittelbare Belegung, Begründung kommunaler Belegungsrechte

Die Besonderheit der Fördergegenstände und die ausschließliche Beschränkung des Nutzerkreises der wohnberechtigten Haushalte schließen mittelbare Belegungen aus. Ausgeschlossen ist eine vertragliche Begründung von Belegungsrechten zugunsten der Belegungsgemeinde.

6 Verfahren

6.1 Antragstellung / Einreichung des Förderantrags

Förderanträge sind bei der Bewilligungsstelle (L-Bank) einzureichen. Es ist das Antragsformular der Bewilligungsstelle zu verwenden.

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 Bewilligungsstelle abzulehnen.

Diese Anforderungen gelten auch für das Verlangen von Nachweisen oder sonstiger Unterlagen.

Der Antrag ist rangwährend gestellt, wenn er vollständig und prüffähig eingereicht wurde. Die Bewilligungsentscheidung erfolgt nach der Reihenfolge der rangwährenden Antragstellung.

6.2 Bewilligung (Förderzusage, Zuwendungsbescheid) als Betrauungsakt

Bewilligungsstelle ist die Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank). Sie ist in dieser Funktion Beliehene des Landes Baden-Württemberg.

Nach positiver Prüfung der Bewilligungsstelle erteilt diese die Förderzusage im Rahmen der ihr vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zur Verfügung gestellten Mittel.

In den Bewilligungen an Förderempfänger mit Unternehmenseigenschaft (Betrauungsakt) ist der Inhalt der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zu bestimmen und die Förderempfänger für die Dauer des Bindungszeitraums mit dieser Dienstleistung zu betrauen (Artikel 4 DAWI-Beschluss).

Die Bewilligung ist in ihrer Wirksamkeit 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 L-Bank wird dann zulasten des Antragstellers eine Bearbeitungsgebühr fällig. 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 die Bewilligung ist aufzunehmen, dass die Förderung mit Finanzhilfen des Bundes aus dem von der Bundesregierung bereitgestellten Bund-Länder-Programm für „Junges Wohnen“ zur Förderung studentischen Wohnens und des Wohnens für Auszubildende erfolgt. Den Förderempfängern ist aufzuerlegen, auf diese Finanzhilfen des Bundes hinzuweisen, wenn für die jeweilige Maßnahme die Aufstellung von Bauschildern üblich ist.

In der Förderzusage ist der Förderempfänger darauf hinzuweisen, dass die Fertigstellung geförderter Bauvorhaben unverzüglich der L-Bank sowie der zur Überwachung der Sozialbindungen verpflichteten Belegenheitsgemeinde mitzuteilen ist.

6.3 Bewilligungszeitraum

Die Bewilligung 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 Antrag der Förderempfänger unter Darlegung der Gründe um ein Jahr verlängert werden.

6.4 Auszahlung

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung des Vorhabens.

7 Wirksamkeit

Die vorläufige Fördergrundlage des „Jungen Wohnens - Wohnheimplätze für Auszubildende“ tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft. Sie tritt mit der Wirksamkeit einer auf Dauer angelegten Verwaltungsvorschrift außer Kraft.

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 diese Förderung nicht wie ein öffentlicher Auftraggeber zur öffentlichen Vergabe verpflichtet.

Demnach 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.

Berechnungsbeispiele

Beispiel 1: Basisförderung

OVM wird **um 33 Prozent** abgesenkt (Regelabsenkung).

Es sind **20 Wohnheimplätze** gemäß Nummer 1.1 geplant (Einzelzimmer, eigenes Bad, eigene Küche). Das Grundstück für den Neubau wird erworben für den Grundstückspreis in Höhe **von 500 Euro / m² Wohnfläche. Zehn der Plätze** werden über die Vorschriften des Baurechts **hinaus rollstuhlgerecht** erstellt.

Die OVM für den Platz beträgt 500 Euro / Monat kalt.

Der Antragsteller erhält einen Zuschuss in vollem Umfang des Subventionswertes.

45 000 Euro / Platz x 20 Wohnheimplätze = 900 000 Euro

Rollstuhlgerecht: 2 000 Euro / Platz x 10 Wohnheimplätze = 20 000 Euro

Summe maximale Förderhöhe: 920 000 Euro

Absenkung der monatlichen Miete um 33 Prozent (33 Prozent von 500 Euro) = 335 Euro

Beispiel 2: Abweichung Regelmietabsenkung nach unten

OVM wird um 20 Prozent (statt 33 Prozent) abgesenkt. Alles andere bleibt wie in Beispiel 1.

Der Subventionswert verringert sich prozentual, wenn sich der Antragsteller für eine Mietabsenkung von lediglich 20 Prozent gegenüber der Regelmietabsenkung in Höhe von 33 Prozent entscheidet.

45 000 Euro / 33 x 20 = 27 272 Euro

(das entspricht in Prozent: 60,6 Prozent = $27\,272 / 45\,000 \times 100$)

27 272 Euro / Platz x 20 = 545 440 Euro

Rollstuhlgerecht: 60,6 Prozent der Subvention von 2 000 Euro:

$2\,000 / 100 \times 60,6 = 1\,212$ Euro

1 212 Euro / Platz x 10 = 12 120 Euro

Summe maximale Förderhöhe: 557 560 Euro;

(entspricht 60,6 Prozent), gerundet: 557 600 Euro

Absenkung der Miete um 20 Prozent (20 Prozent von 500 Euro) = 400 Euro

Beispiel 3: Abweichung Grundstückskosten nach unten

*Grundstückskosten sind niedriger: 250 Euro / m² (statt 500 Euro / m² der für die Zuschuss-
höhe hinterlegten Wohnfläche). Alles andere bleibt wie in Beispiel 1.*

Der Subventionswert sinkt um den Faktor 8,45.

$500 \text{ Euro / m}^2 - 250 \text{ Euro / m}^2 = 250 \text{ Euro / m}^2$ (Differenzbetrag)

$250 \text{ Euro / m}^2 \times 8,45 = 2.112 \text{ Euro}$, $45.000 \text{ Euro} - 2.112 \text{ Euro} = 42.888 \text{ Euro}$

$42.888 \text{ Euro / Platz} \times 20 \text{ Wohnheimplätze} = 857.760 \text{ Euro}$

Rollstuhlgerecht: $2.000 \text{ Euro / Platz} \times 10 \text{ Wohnheimplätze} = 20.000 \text{ Euro}$

Summe maximale Förderhöhe: 877.760 Euro , gerundet: 877.800 Euro

Absenkung der Miete um 33 Prozent (33 Prozent von 500 Euro) = 335 Euro

Beispiel 4: Abweichung Grundstückskosten nach oben

*Grundstückskosten sind höher: 600 Euro / m² (statt 500 Euro / m² der für die Zuschuss-
höhen hinterlegten Wohnfläche).*

Alles andere bleibt wie in Beispiel 1.

Der Subventionswert erhöht sich um den Faktor 8,45.

$600 \text{ Euro / m}^2 - 500 \text{ Euro / m}^2 = 100 \text{ Euro / m}^2$ (Differenzbetrag)

$100 \text{ Euro / m}^2 \times 8,45 = 845 \text{ Euro}$

$45.000 \text{ Euro} + 845 \text{ Euro} = 45.845 \text{ Euro}$

$45.845 \text{ Euro / Platz} \times 20 \text{ Wohnheimplätze} = 916.900 \text{ Euro}$

Rollstuhlgerecht: $2.000 \text{ Euro / Platz} \times 10 \text{ Wohnheimplätze} = 20.000 \text{ Euro}$

Summe maximale Förderhöhe: 936.900 Euro (runden nicht mehr erforderlich)

Absenkung der Miete um 33 Prozent (33 Prozent von 500 Euro) = 335 Euro