

**Auszug aus der  
Verwaltungsvorschrift  
des Wirtschaftsministeriums  
zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018 / 2019  
(VwV-Wohnungsbau BW 2018 / 2019)**

Vom 26. März 2018, - Az.: 5-2711.1-18/19 –

INHALTSÜBERSICHT

Rechtsgrundlagen.....	6
<b>ABSCHNITT A ALLGEMEINE REGELUNGEN.....</b>	<b>6</b>
1 Beginn vor Bewilligung .....	6
2 Ortsübliche Vergleichsmiete.....	6
3 Wohnungsgrößen.....	7
4 Sicherung von Zuschüssen .....	7
5 Rundungsregelung .....	8
6 Wohnungskartei/-datei .....	8
7 Bezugsgröße .....	8
8 Einkommensgrenzen.....	8
9 Bonitätsprüfung durch die L-Bank .....	9
10 Ergänzungsfinanzierung der L-Bank.....	9
11 Barrierefreiheit .....	9
12 Förderung innovativer Bauvorhaben.....	9
13 Fördervorrang für Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten.....	10
14 Sanierungsfahrplan .....	10
15 Kumulierung von Fördermaßnahmen .....	10
16 Doppelförderung .....	11
17 Anpassungen .....	11
<b>ABSCHNITT B SOZIALE MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG .....</b>	<b>11</b>
1 Förderfähige Maßnahmen.....	13
1.1 Neubau von Mietwohnraum .....	13
1.2 Ersatzneubau von Mietwohnraum.....	13
1.3 Erwerb neuen Mietwohnraums .....	13
1.4 Mietwohnraum zu Zwecken des ambulant betreuten Wohnens.....	13
1.5 Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum .....	14
1.6 Begründung von Miet- und von Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum – Belegungsrechte.....	15
2 Zuwendungsempfänger.....	16
3 Zuwendungsvoraussetzungen .....	16

## Rechtsgrundlagen

- Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG),
- Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG),
- Landesverwaltungsverfahrensgesetz,
- Landeshaushaltsordnung (LHO) und die dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV-LHO),
- Sanierungsfahrplan-Verordnung der Landesregierung,
- Richtlinie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden vor Ort (Vor-Ort-Beratung)

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 der zuständigen obersten Landesbehörde zulässig.

Im Übrigen gelten die in den Förderzusagen getroffenen besonderen Bestimmungen.

## ABSCHNITT A Allgemeine Regelungen

### 1 Beginn vor Bewilligung

Der Vorhabensbeginn vor Bewilligung ist grundsätzlich unzulässig. Der Antragsteller kann mit der Maßnahme nach Eingang des vollständigen und prüffähigen, unterschriebenen Antrags bei der zur Entgegennahme des Antrags zuständigen Stelle auf eigenes Risiko beginnen; maßgeblich ist das Datum des Posteingangsstempels (Nummer 15 VV zu § 44 LHO).

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

### 2 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird vorrangig 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 vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) abgesehen, geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann bestimmt 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.

Kann die ortsübliche Vergleichsmiete 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 ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Absatz 3 BGB).

\* ) Anlage 2

### 3 Wohnungsgrößen

Die angemessenen Wohnungsgrößen richten sich nach Teil 3 Nummer 1 und 2 DH-LWoFG.

Abweichend von Teil 3 Nummer 1.2 DH-LWoFG zweiter Absatz kann die Wohnfläche einer Mietwohnung 30 m<sup>2</sup> unterschreiten, sie darf jedoch in keinem Fall weniger als 23 m<sup>2</sup> betragen.

Die generelle Überschreitung Wohnflächengrenzen um bis zu fünf Prozent ist förderfähig.

In den Fällen einer Zusatzförderung zu den Maßnahmen nach Abschnitt B für die Herstellung von Barrierefreiheit des geförderten Mietwohnraums ist abweichend von Teil 3 Nummer 1.2 DH-LWoFG die um bis zu 15 m<sup>2</sup> zulässige Überschreitung der Wohnflächengrenzen förderfähig.

Die Belegung erfolgt nach Maßgabe von Teil 3 Nummer 3 DH-LWoFG.

### 4 Sicherung von Zuschüssen

Bei einem vollständigen (nicht Teil-)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.

## **5 Rundungsregelung**

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

## **6 Wohnungskartei/-datei**

Die gebundenen Wohnungen beziehungsweise Ersatzwohnungen (bei mittelbarer Belegung) sind in der Wohnungskartei/-datei zu erfassen (§ 20 Absatz 1 LWoFG, Teil 2 Nummer 17.1. DH-LWoFG).

Die Pflicht zur vorrangigen Vermietung gemäß Abschnitt B Nummer 3.3 ist in geeigneter Form in die Wohnungskartei/-datei aufzunehmen.

Die Gemeinde hat die Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen dauerhaft zu überwachen. Solange seitens der obersten Landesbehörde (trotz gegebenenfalls vorgelegter Erklärung der Gemeinde, die Einhaltung der Bindungen des Objektes dauerhaft zu überwachen) Zweifel an der ordnungsgemäßen Führung einer Wohnungskartei/-datei oder an der Durchführung des Überwachungsauftrags im Übrigen bestehen, kann in dieser Gemeinde grundsätzlich keine bindungsbegründende Förderung nach den Wohnraumförderprogrammen erfolgen. Im einzelnen Förderfall kann eine individuelle Härte bezogen auf eine anderweitig nicht gegebene Finanzierungsmöglichkeit eines Antragstellers bei drohendem Verlust der Bau- oder Erwerbsmöglichkeit im Falle eines Zuwartens bis zur Behebung der Mängel seitens der Gemeinde eine Ausnahme durch die L-Bank rechtfertigen.

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

## **7 Bezugsgröße**

Bezugsgröße im Sinne von § 10 Absatz 3 Satz 1 LWoFG ist ein Betrag in Höhe von 57 000 Euro als gerundeter durchschnittlicher Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer im Jahr 2016. Für die Feststellung der Einhaltung von Einkommengrenzen (vergleiche Nummer 8) 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.

## **8 Einkommengrenzen**

Es gelten die Einkommensgrenzen gemäß Anlage 2.

Einpersonenhaushalte sind solchen mit zwei Haushaltsmitgliedern gleichgestellt. Die Einkommensgrenze bei nachträglicher Vermietung von gefördertem selbst genutztem Wohnraum nach § 18 LWoFG ist für einen Haushalt mit bis zu zwei haushaltsangehörigen Personen die Bezugsgröße nach Nummer 7 abzüglich 15 Prozent. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 9 000 Euro.

Erhöhte Einkommensgrenze für schwerbehinderte Menschen

Die Abschlagssätze gegenüber der Bezugsgröße nach Nummer 7 verringern sich für Haushalte mit zwei oder mehr haushaltsangehörigen Personen für jede schwerbehinderte Person im Sinne des § 4 Absatz 21 LWoFG um jeweils 5 Prozent; dies kann auch zu Zuschlägen führen.

## 9 Bonitätsprüfung durch die L-Bank

Die Bonitätsprüfung erfolgt nach § 10 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 LWoFG durch die L-Bank und nach bankmäßigen Grundsätzen. Die in Anlage 3 abgedruckte Belastungstabelle ist der Bonitätsprüfung im Rahmen der Förderung selbst genutzten Wohneigentums zu Grunde zu legen.

## 10 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 F gilt dies nur, wenn ein Kreditinstitut dem Antragsteller kein Darlehen zur Finanzierung des Wohneigentums gewährt. Der Antragsteller hat eine entsprechende Erklärung der Hausbank vorzulegen. Die Ergänzungsfinanzierung wird in der Regel nachrangig zu den zinsverbilligten Darlehen im Grundbuch abgesichert.

## 11 Barrierefreiheit

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

- für die Förderung nach Abschnitt B und Abschnitt F die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 18040-2,
- für die Förderung nach Abschnitt B Nummer 1.6 die jeweils geltenden DIN.

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

## 12 Förderung innovativer Bauvorhaben

In den Fällen