

Auszug aus der
**Verwaltungsvorschrift
des Wirtschaftsministeriums
zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020 / 2021
(VwV-Wohnungsbau BW 2020 / 2021)**

Vom 1. April 2020, - Az.: 5-2711.1-20 / 21 -

INHALTSÜBERSICHT

Rechtsgrundlagen	5
ABSCHNITT I ALLGEMEINE REGELUNGEN	6
1 Beginn vor Bewilligung	6
2 Fördervoraussetzung Energieeffizienzhaus-Standard KfW 55	6
3 Ortsübliche Vergleichsmiete	7
4 Wohnungsgrößen	8
5 Sicherung von Zuschüssen	9
6 Rundungsregelung	9
7 Rechtsfolgen der Förderung und der Sozialbindung	9
8 Bezugsgröße	12
9 Einkommensgrenzen	12
10 Prüfung der Bonität der Antragsteller und der Werthaltigkeit des zu fördernden Objekts durch die L-Bank	12
11 Ergänzungsfinanzierung der L-Bank	13
12 Bürgschaftsrahmen für Wohnungsbaugenossenschaften	13
13 Barrierefreiheit	14
14 Zusatzförderung innovativer Bauvorhaben	14
15 Fördervorrang für Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten	15
16 Sanierungsfahrplan	15
17 Kumulierung von Fördermaßnahmen	15
18 Doppelförderung	16
19 Rückforderungen	16
20 Anpassungen	16
21 Ersetzung des Tilgungsnachlasses durch Negativzins	17
ABSCHNITT II SOZIALE MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG	18
A Allgemeines	18
1 Europarechtliche Anforderungen	18

Rechtsgrundlagen

- Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG),
- Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) bzw. deren Nachfolgeregelung,
- Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG),
- Landeshaushaltsordnung (LHO) und die dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV-LHO),
- 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 der zuständigen obersten Landesbehörde zulässig.

Im Übrigen gelten die in den Förderzusagen getroffenen besonderen Bestimmungen.

ABSCHNITT I

Allgemeine Regelungen

Das Doppelprogramm der Wohnraumförderung für die Jahre 2020 und 2021 wird nach diesen Kalenderjahren geteilt und entsprechend in getrennten Kontingenten veranlagt.

Prüffähige Förderanträge, die im Jahr 2020 eingereicht werden, sind bis zum 31. Dezember des Jahres 2021, prüffähige Förderanträge, die im Jahr 2021 eingereicht werden, sind bis zum 31. Dezember 2022 zu verbescheiden. 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 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 Fördervoraussetzung Energieeffizienzhaus-Standard KfW 55

Der Effizienzhaus-Standard KfW 55 ist regelmäßige Fördervoraussetzung in der sozialen Mietwohnraum- sowie der sozial orientierten Eigentumsförderung. Das gilt für die Förderung von Neubaumaßnahmen und die Förderung des Neuerwerbs. Bei geförderten Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen müssen die verwendeten Einzelteile regelmäßig den Anforderungen nach KfW förderfähiger Einzelmaßnahmen entsprechen (zum Beispiel dem maximalen U-Wert für neue Fenster). Bei der Förde-

rung der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an noch neuen Wohnungen des Mietwohnungsbestands müssen diese ebenfalls dem Effizienzhaus-Standard KfW 55 entsprechen. Der Wohnraum gilt bis zu vier Jahre nach Bezugsfertigkeit als neu.

Diese Anforderung an das zu fördernde Vorhaben entfällt, wenn im Förderverfahren durch eine nachvollziehbare Gegenüberstellung, die von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser nach § 43 Landesbauordnung (LBO) unterzeichnet ist, der Nachweis geführt wird, dass die Verwirklichung der erhöhten energetischen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der Realisierung des gesetzlichen Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) – oder deren Nachfolgeregelung – zusätzliche nicht durch KfW-Zuschüsse gedeckte Baukosten von mehr als 150 Euro / m² Wohnfläche verursacht und deshalb eine Befreiung verlangt wird.

Soll durch den Antragsteller dieser Nachweis geführt werden, sind die hierzu vorgelegten Unterlagen durch die Wohnraumförderungsstelle lediglich auf ihre Vollständigkeit, nicht jedoch auf die Schlüssigkeit der Darstellung zu prüfen. Die L-Bank hat nach Vorlage des Förderantrags durch die Wohnraumförderungsstelle allein eine Schlüssigkeitsprüfung des Nachweises durchzuführen.

3 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).

hierzu
Anlage 2

4 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.

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 um bis zu 15 m² zulässige Überschreitung der Wohnflächengrenzen förderfähig.

Die Belegung erfolgt 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 erreichen.

5 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 im Mietwohnungsbestand (vergleiche Abschnitt II B Nummer 4) ist abweichend davon das geförderte und begründete Belegungsrecht in Abteilung II des Grundbuchs zugunsten der jeweiligen Gemeinde einzutragen.

6 Rundungsregelung

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

7 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 VII, Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften).

Bei der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums (vergleiche Abschnitt VI) bestehen die Bindungen in einer Verpflichtung zu einer zumindest längerfristigen Eigennutzung durch den / die Förderempfänger, 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.

Tatsächliche 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).

Anders verhält es sich bei rechtlichen Beschränkungen der Belegungsbindung. Diese Beschränkung kann einerseits durch die Festsetzung einer Sonderbindung in der Förderzusage erfolgen. Die Sonderbindung knüpft an bestimmte Personengruppen und Merkmale beziehungsweise Eigenschaften an (vergleiche Abschnitt II C, Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, Abschnitt II D, „Mitarbeiterwohnen“), die zur Einkommensschwäche hinzukommen, und gestaltet die Belegungsbindung dahingehend aus.

Eine rechtliche Beschränkung der allgemeinen Belegungsbindung ist ferner 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 solche Befugnis der Gemeinde, mit dem Ziel, 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 jeweils geförderten Mietwohnungen, jedoch nicht mehr als zehn Mietwohnungen des Förderantrags insgesamt begrenzt.

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

Werden Wohnräume einer Sozialmietwohnung mietweise einzeln an wohnberechtigte Haushalte überlassen (vergleiche Nummer 4), 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 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 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 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.

8 Bezugsgröße

Bezugsgröße im Sinne des LWoFG ist ein Betrag in Höhe von 60 000 Euro als gerundeter durchschnittlicher Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer im Jahr 2018. Für die Feststellung der Einhaltung von Einkommensgrenzen (vergleiche Nummer 9) 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 der obersten Landesbehörde in Kraft gesetzt.

9 Einkommensgrenzen

Es gelten die Einkommensgrenzen gemäß Anlage 2.

Einpersonenhaushalte sind solchen mit zwei Haushaltsmitgliedern gleichgestellt.

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

hierzu
Anlage 3

Erhöhte Einkommensgrenze für schwerbehinderte Menschen:

Die Abschlagssätze gegenüber der Bezugsgröße nach Nummer 8 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.

10 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 auch die Grundsätze des Kreditwesens zu berücksichtigen. Neben der Bonität der Antragstel-