

# Mietwohnungsfinanzierung BW - Neubau - MW10-/MW15-/MW25-/MW30-Darlehen

## Merkblatt (Stand: 01.04.2020)

Das Land Baden-Württemberg fördert im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2020/2021 landesweit die Schaffung von Sozialmietwohnraum. Die L-Bank erhält hierfür zinsgünstige Refinanzierungsmittel von der KfW aus ihrem Programm „Energieeffizient Bauen“. In diesem Merkblatt finden Sie die wichtigsten Eckpunkte. Der vollständige Wortlaut der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021 kann im Gemeinsamen Amtsblatt von Baden-Württemberg nachgelesen werden.

### 1. Wer wird gefördert?

Wir fördern Bauherren<sup>1</sup>, die neue Sozialmietwohnungen bauen, wie beispielsweise

- Wohnungsunternehmen,
- Wohnungsgenossenschaften,
- Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände,
- sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts,
- Privatpersonen.

### 2. Was wird gefördert?

Gefördert werden der Neubau, der Erwerb von neuen Mietwohnungen sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums in Baden-Württemberg.

Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums sind 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 dienten, oder
- die Erneuerung leer stehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind.

Mit umfasst ist der etwaige Erwerb des umzubauenden Gebäudes.

Gefördert werden auch Mietwohnungen, die für Seniorinnen und Senioren oder für schwerbehinderte Menschen zum Zwecke des ambulanten betreuten Wohnens bestimmt sind. Ambulantes betreutes Wohnen ist Wohnen außerhalb heimartiger Einrichtungen, wobei seitens der Wohnraumförderung hinsichtlich der Betreuung keine bestimmten Anforderungen gestellt werden.

### 3. Welche Fördervoraussetzungen gelten?

#### 3.1 Beginn des Vorhabens

Voraussetzung in jedem Fall ist, dass Sie mit der Maßnahme noch nicht begonnen und Verträge über die Errichtung oder den Vertrag über den Erwerb des Objektes noch nicht abgeschlossen haben. Erst nach Eingang des vollständigen und prüffähigen, unterschriebenen Antrags bei der Wohnraumförderstelle können Sie auf eigenes Risiko mit der Maßnahme beginnen.

#### 3.2 Energiestandard des Objekts

Für die Förderung von Neubaumaßnahmen und die Förderung des Neuerwerbs gilt der Effizienzhaus-Standard KfW 55 als regelmäßige Fördervoraussetzung. Bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen müssen die verwendeten Einzelteile regelmäßig den Anforderungen nach KfW förderfähiger Einzelmaßnahmen entsprechen (z. B. dem maximalen U-Wert für neue Fenster).

Diese Anforderungen entfallen, 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 je m<sup>2</sup> Wohnfläche verursacht und deshalb eine Befreiung verlangt wird.

Für Immobilien, die die Voraussetzungen eines Effizienzhaus-Standards der KfW nachweislich erfüllen oder für barrierefreien neuen Wohnraum können Sie eine Zusatzförderung erhalten (siehe 4.2.2). Das Erreichen besonderer Energiestandards ist

durch einen in der Expertenliste für die Förderprogramme des Bundes gelisteten Sachverständigen ([www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)) nachzuweisen.

### 3.3 Größe der Wohnungen

Mietwohnraum wird nur gefördert, soweit die Wohnungsgröße im Verhältnis zur Anzahl der Räume angemessen ist. Folgende Wohnungsgrößen sind regelmäßig zulässig:

- bis zu 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit bis zu zwei Wohnräumen,
- bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit mindestens zwei und höchstens drei Wohnräumen,
- bis zu 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit mindestens drei und höchstens vier Wohnräumen,
- bis zu 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit mindestens vier und höchstens fünf Wohnräumen.

Bei weiterer Erhöhung der Wohnungsgrößen um jeweils bis zu 15 m<sup>2</sup>, erhöht sich die Zahl der Wohnräume um jeweils einen. Abweichend von Teil 3 Nummer 1.2 DH-LWoFG kann die Wohnfläche einer Wohnung 30 m<sup>2</sup> unterschreiten. Sie darf jedoch nicht weniger als 23 m<sup>2</sup> betragen. Wenn die Wohnung barrierefrei (nach DIN 18040-2) gebaut wird, darf sie bei gleichbleibender Raumzahl um bis zu 15 m<sup>2</sup> größer sein.

Diese Wohnflächengrenzen können generell um bis zu 5 % über- oder unterschritten werden. Eine sich aus der generell zulässigen Überschreitung um 5 % ergebende zusätzliche Wohnfläche ist förderfähig.

Die L-Bank kann eine Ausnahme von diesen Wohnflächenobergrenzen zulassen, wenn die L-Bank das Vorhaben als innovativ anerkennt und die verfolgte Projektkonzeption nur mit dieser Ausnahme verwirklicht werden kann.

### 3.4 Miet- und Belegungsbindung

Während der Bindungsdauer von 10, 15, 25 oder 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums ist die Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) wahlweise zwischen 20 und 40 Prozent bei entsprechender Anpassung des Subventionswertes abzusenken. Für die Berechnung der Anpassung ist von der auf eine Absenkung der OVM in Höhe von regelmäßig 33 Prozent bezogenen Gewährung des Darlehenshöchstbetrag auszugehen.

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.

Die Wohnungen dürfen 10, 15, 25 oder 30 Jahre ab der Bezugsfertigkeit nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der

maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung.

Soweit Mietwohnungen im Rahmen des ambulanten betreuten Wohnens gefördert werden, dürfen diese an schwerbehinderte Menschen oder an Senioren/Innen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben vermietet werden. Bei Ehegatten, Partnern einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft und Lebenspartnern im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes liegen diese Voraussetzungen vor, wenn eine der beiden Personen des gemeinsamen Haushalts das 60. Lebensjahr vollendet hat.

Mietwohnungen für Rollstuhlnutzer sind darüber hinaus für diesen Personenkreis zu binden.

Im Falle einer Förderung zu Gunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung wird dem über den gebundenen Wohnraum Verfügungsberechtigten das Recht eingeräumt, vorrangig an diese Haushalte zu vermieten. Die Anerkennung eines vom Investor benannten Kreises von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, zugunsten dessen ein Belegungsvorrang eröffnet werden soll, obliegt der Bewilligungsstelle in Abstimmung mit dem Wirtschaftsministerium. Ein Betreuungskonzept kann mit dem Förderantrag vorgelegt und zum Gegenstand ergänzender Förderung von Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfelds sowie zur Stabilisierung von Quartiersstrukturen gemacht werden. Personelle Maßnahmen können nur gefördert werden, soweit sie über die üblichen Betreuungsangebote hinausgehen. Sie werden höchstens für einen Zeitraum von drei Jahren ab Bezugsfertigkeit des Neubaus oder der Änderungs- und Erweiterungsmaßnahme, in Fällen des Erwerbs neuen Wohnraums ab Förderzusage, gefördert.

Eine anfängliche mittelbare Belegung (§ 22 Absatz 3 LWoFG), bei der die Miet- und Belegungsbindungen nicht bei den geförderten Mietwohnungen sondern bei gleichwertigen Ersatzwohnungen entstehen, ist zulässig. Die Kriterien zur Bemessung der Gleichwertigkeit ergeben sich grundsätzlich aus den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Nummer 19 zu § 22 DH-LWoFG, Seite 65). Die Bemessung der Gleichwertigkeit ist im Vorfeld der Beantragung mit der L-Bank abzustimmen.

### 3.5 Eigenleistungen

Die angemessene Eigenleistung beträgt mindestens 20 % der Gesamtkosten.

## 4. Wie wird gefördert?

### 4.1 Art der Förderung

Die Förderung erfolgt in Form eines langfristigen, zinsverbilligten Darlehens über die L-Bank.

Folgende Darlehen können Sie beantragen:

- MW 10-Darlehen mit insgesamt 10 Jahren Zinsverbilligung oder
- MW 15-Darlehen mit insgesamt 15 Jahren Zinsverbilligung oder
- MW 25-Darlehen mit insgesamt 25 Jahren Zinsverbilligung oder
- MW 30-Darlehen mit insgesamt 30 Jahren Zinsverbilligung

entsprechend der gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung. Das Darlehen kann auf Antrag vollständig in einen Zuschuss umgewandelt werden.

Zusätzlich können Sie ein Ergänzungsdarlehen erhalten, wenn noch zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht.

### 4.2 Höhe der Förderung

Aufgrund beihilferechtlicher Vorgaben hat die L-Bank bei der Mietwohnraumförderung zum Zeitpunkt der Bewilligung - und später in regelmäßigen Abständen während der Dauer der Zinsverbilligung - eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Verwendung eines entsprechenden Kalkulationsschemas vorzunehmen. Die objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung ist verpflichtend für Antragsteller, die bis zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage bereits über drei Mietwohnungen verfügen. Die durch Neubau oder Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen hinzukommenden Wohnungen sind dabei zu berücksichtigen. Für Antragsteller, die einschließlich der neu gebauten Wohnungen nur über maximal 2 Wohneinheiten verfügen, entfällt die Prüfung. Die Ergebnisse der Berechnungen können sich auf die konkrete Höhe der Förderung auswirken. Die Feststellung einer nachträglichen Überkompensation kann zu einer teilweisen Rückforderung der Förderung oder zu einer Zinsanpassung führen. Das entsprechende Schema steht Ihnen unter [www.l-bank.de](http://www.l-bank.de) zur Verfügung.

Bei anfänglicher mittelbarer Belegung (§ 22 Absatz 3 LWoFG) sind die Kalkulationsschemata bei diesen Mietwohnungen insoweit nicht anzuwenden, als Ersatzwohnungen tatsächlich gebunden werden. Soweit es bei beantragter anfänglicher mittelbarer Belegung nicht zur Bindung von Ersatzwohnungen kommt, sind die Kalkulationsschemata zur regelmäßigen Kontrolle anzuwenden, es sei denn, bei betriebswirtschaftlicher Betrachtung durch die L-Bank ergibt sich, dass keine beihilferechtliche Relevanz gegeben ist.

### 4.2.1 Die Basisförderung:

Die Subvention beläuft sich bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33 % gegenüber der konkreten OVM sowie einer Regelbindungsdauer von 30 Jahren auf 37 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten.

Aufgrund des Eigenkapitaleinsatzes sind 80 % der Gesamtkosten berücksichtigungsfähig.

Die Gesamtkosten des Vorhabens setzen sich zusammen aus:

- Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800 gemäß DIN 276)

Die Baukosten sind in Höhe eines Festbetrags von 3.500 Euro je m<sup>2</sup> berücksichtigungsfähig. Bei Ersatzneubau erhöhen sich die berücksichtigungsfähigen Baukosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Falle zusätzlicher Abbruchkosten um 100 Euro.

- Grundstückskosten:

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

Bei einer abweichenden Regelbindungsdauer oder Regelmietabsenkung ist die Basisförderung entsprechend proportional anzupassen.

### 4.2.2 Die Zusatzförderung:

Folgende Zusatzförderung können Sie erhalten:

- ab Erreichung des Standards KfW-Effizienzhaus 55 wird ein Tilgungszuschuss pro Wohneinheit entsprechend dem KfW-Angebot gewährt.
- ab Erreichung des Standards KfW-Effizienzhaus 40 wird ein zusätzlicher Tilgungszuschuss von 50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche, maximal 3.500 Euro je Wohneinheit gewährt.
- bei Herstellung der Barrierefreiheit nach der DIN 18040-2 wird der Festbetrag der Basisförderung in Höhe von 3.500 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche um 5 % für die barrierefreie Wohnfläche erhöht.
- bis zu 25 % der Basisförderung als Erhöhung für Mehrkosten, die Ihnen für innovative Vorhaben entstehen, soweit das Objekt als innovativ von der L-Bank anerkannt wurde. Voraussetzung ist, dass hierfür kein Förderangebot durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) besteht. Innovatives Bauen setzt voraus, dass die Ausführungsart des geförderten Bauvorhabens nicht bereits auf dem deutschen Markt als allgemein eingeführt anzusehen ist.
- Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen können 40 % der nachweislich angefallenen Kosten, höchstens jedoch 20 % der

Basisförderung gefördert werden. Personelle Maßnahmen können nur durch einen Zuschuss gefördert werden.

#### **4.3 Auszahlung**

Die Förderdarlehen werden zu 100 % ausbezahlt.

#### **4.4 Zinssätze**

##### **4.4.1 Zinsverbilligung**

Das Land Baden-Württemberg verbilligt die Darlehen - entsprechend der durch den Förderempfänger gewählten Bindungsdauer - für die Dauer von 10, 15, 25 oder 30 Jahren auf einen Zinssatz von 0,0 Prozent.

##### **4.4.2 Zinsbindungsfrist**

Die Darlehenszinsen werden für 10, 15, 25 oder 30 Jahre festgeschrieben. Nach Ablauf der Sollzinsbindung unterbreitet die L-Bank ein neues Angebot für die Fortführung der Finanzierung.

##### **4.4.3 Bereitstellungszinsen**

Bereitstellungszinsen werden nicht erhoben.

##### **4.4.4 Festsetzung des unverbilligten Zinssatzes**

Der unverbilligte Zinssatz wird jeweils am Tag der Zusage durch die L-Bank festgelegt.

##### **4.4.5 Zinstermine**

Die Sollzinsen sind monatlich nachträglich zum letzten Tag eines jeden Monats fällig.

#### **4.5 Tilgung**

Der Tilgungssatz ist mit Antragstellung auf ganze Prozentsätze (beispielsweise 2, 3 oder 4 Prozent) festzulegen und kann während der ersten Sollzinsbindung nicht mehr angepasst werden. Die Tilgung erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Zeit monatlich in gleichbleibenden Annuitäten (Summe aus Tilgungszahlungen und Zinszahlungen).

#### **4.6 Tilgungsnachlass**

Der Anteil der Subvention, der nicht durch die Zinsverbilligung auf 0,0 % in Anspruch genommen wird, wird ausschließlich in Form eines über die Laufzeit verteilten zeitanteiligen Tilgungsnachlass ausgereicht.

#### **4.7 Sicherheiten**

Das Förderdarlehen ist in Höhe der Darlehenssumme banküblich abzusichern.

Bei einem umgewandelten Vollzuschuss über 50.000 Euro ist eine grundpfandrechtliche Sicherheit für die L-Bank zu gewähren.

#### **5. Kombination mit anderen Förderprogrammen**

Die Mietwohnraumfinanzierung kann zusammen mit anderen Förderprogrammen in die Gesamtfinanzierung eingebunden werden. Es gilt der Grundsatz, dass

die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln die förderfähigen Gesamtkosten des Vorhabens nicht überschreiten dürfen. Die Mietwohnraumfinanzierung zählt zu den öffentlichen Mitteln.

**Für dieselbe Maßnahme ist eine Kumulation des Förderdarlehens mit anderen Förderprogrammen des Landes und der L-Bank sowie den Programmen der KfW „Energieeffizient Bauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ (bei Umwidmung vormals beheizter Räume zu neuen Wohneinheiten) ausgeschlossen.**

#### **6. Wie können Sie die Förderung beantragen und wie verläuft das Antragsverfahren?**

Sie müssen die Förderung schriftlich beantragen. Hierzu steht Ihnen der Antrag auf Allgemeine Soziale Mietwohnraumförderung (Vordruck 9023) zur Verfügung. Im Antragsvordruck sind auch die weiteren noch erforderlichen Unterlagen und Nachweise genannt. Unter [www.l-bank.de/wohnen](http://www.l-bank.de/wohnen) finden Sie die für die Beantragung notwendigen Vordrucke.

Anträge auf Förderung können zusammen mit den erforderlichen Unterlagen laufend bei der Wohnraumförderungsstelle des Landratsamtes oder des zuständigen Bürgermeisteramtes des Stadtkreises des Ortes eingereicht werden, in dem die Wohnungen errichtet werden sollen. Dort wird geprüft, ob der Antrag vollständig ist und Ihr Vorhaben die Voraussetzungen für die Förderung erfüllt. Wenn dies der Fall ist, leitet die Wohnraumförderungsstelle den Antrag an uns weiter.

#### **7. Nachfrageprämie an Gemeinden für bezugsfertige Sozialmietwohnungen**

Je neu fertiggestellter und bezugsfertiger im Rahmen des Programms Wohnungsbau BW 2020/2021 geförderter Mietwohnung wird der Standortgemeinde eine Prämie in Höhe von 2.000 Euro als Zuschuss gezahlt. Sie ist ebenfalls zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken einzusetzen.

#### **8. Wo erhalten Sie zusätzliche Informationen?**

Wenn Sie noch Fragen zur Förderung haben, können Sie sich gerne an die Wohnraumförderungsstellen (Landratsämter/Bürgermeisterämter der Stadtkreise) oder an uns wenden:

L-Bank

Bereich Wohnungsunternehmen

Schlossplatz 10

76113 Karlsruhe

Telefon: 0721 150 3875

E-Mail: [mietwohnungsbau@l-bank.de](mailto:mietwohnungsbau@l-bank.de)

Internet: [www.l-bank.de](http://www.l-bank.de)