

# Mietwohnungsfinanzierung BW – Belegungsrechte

## Merkblatt (Stand: 25.05.2018)

Das Land Baden-Württemberg fördert im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2018/2019 landesweit die Einräumung von Belegungsrechten (Miet- und Belegungsbindung) für Mietwohnraum. In diesem Merkblatt finden Sie die wichtigsten Eckpunkte. Der vollständige Wortlaut der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 kann im Gemeinsamen Amtsblatt von Baden-Württemberg nachgelesen werden.

### 1. Wer wird gefördert?

Wir fördern Eigentümer<sup>1</sup> von Mietwohnraum, die über bezugsfreien Mietwohnraum verfügen, wie beispielsweise

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

### 2. Was wird gefördert?

Gefördert wird in Baden-Württemberg die Einräumung von Belegungsrechten an freiem bezugsfertigem Mietwohnraum. Gefördert wird auch die Fortführung eines für die Dauer von mindestens zehn Jahren bestehenden Belegungsrechts an freiem bestehendem Wohnraum. Bei bestehenden Mietverhältnissen gilt der Wohnraum als freier Mietwohnraum, wenn der wohnberechtigte Mieter auch zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Fortführung eines für die Dauer von mindestens zehn Jahren bestehenden Belegungsrechts einen Wohnberechtigungsschein (§15 LWoFG) erhalten könnte.

### 3. Welche Fördervoraussetzungen gelten?

Die Förderung ist von verschiedenen Voraussetzungen abhängig: guter Gesamtzustand der Mietwohnungen, Größe der Wohnungen, bereits erfolgte Förderung.

#### 3.1 Beginn des Vorhabens

Voraussetzung in jedem Fall ist, dass Sie Verträge über die Einräumung von Belegungsrechten noch nicht abgeschlossen haben. Erst nach Eingang des vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Antrags bei der Wohnraumförderstelle können Sie auf eigenes Risiko einen Vertrag abschließen.

Weiter gelten folgende Voraussetzungen:

#### 3.1.1 Keine Förderung nach einem Landeswohnraumförderungsprogramm

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass keine sonstige Förderung nach einem Landeswohnraumförderungsprogramm oder einem Sonderprogramm der Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen wird. Bei der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen erfolgt eine Förderung auch dann, wenn die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Belegungsrecht im Einzelfall Mietzuschüsse gewährt.

#### 3.1.2 Energiestandard des Objekts

Grundsätzlich gelten keine besonderen Voraussetzungen für den Energiestandard des Objektes. Der bestehende 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.

Maßgeblich ist die Situation bei Antragstellung; das energetische Niveau und das Erreichen besonderer Energiestandards sind nachzuweisen.

#### 3.1.3 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.

<sup>1</sup> In diesem Merkblatt verwendete Bezeichnungen wie „Eigentümer“ oder „Erwerber“ werden geschlechtsunspezifisch verwendet. Dies erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit und beinhaltet weder Ausschluss noch Wertung.

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.

### **3.1.4 Miet- und Belegungsbindung**

Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung 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 der Basisförderung auszugehen.

Die Miete darf im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen alle zwei Jahre um höchstens 5 % erhöht werden.

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.

Soweit Mietwohnungen für Rollstuhlnutzer entsprechend der als Technische Baubestimmungen eingeführten DIN Normen ausgeführt sind, sind diese darüber hinaus nur an diesen Personenkreis zu vermieten.

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.

- 3.2** Für die Förderung bei Fortführung eines für die Dauer von mindestens zehn Jahren bestehenden Belegungsrechts gelten die vorstehenden Maßgaben Ziffer 3.1.1 bis 3.1.4 entsprechend. Soweit die Mietwohnung vermietet ist, ist Fördervoraussetzung die Erklärung der Gemeinde, dass bei dem Mieterhaushalt eine Einkommensprüfung durchgeführt wurde und der Haushalt zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Fortführung eines für die Dauer von mindestens zehn Jahren bestehenden Belegungsrechts einen Wohnberechtigungsschein (§ 15 LWoFG) erhalten könnte.

## **4. Wie wird gefördert?**

### **4.1 Art der Förderung**

Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses über die L-Bank. Sie können als Basisförderung einen Zuschuss

- für eine 10-jährige Miet- und Belegungsbindung oder
- für eine 15-jährige Miet- und Belegungsbindung oder
- für eine 25-jährige Miet- und Belegungsbindung oder
- für eine 30-jährige Miet- und Belegungsbindung erhalten.

### **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 nur für Antragsteller verpflichtend, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage über mehr als zwei Mietwohnungen verfügen. Die Ergebnisse der Berechnungen können sich auf die konkrete Höhe der Förderung auswirken. Die Feststellung einer nachträglichen Überkompensation kann unter anderem zu einer teilweisen Rückforderung der Förderung führen. Das entsprechende Schema steht Ihnen unter [www.l-bank.de](http://www.l-bank.de) zur Verfügung.

#### 4.2.1 Die Basisförderung:

Die Basisförderung in Form des **Zuschusses** beträgt

- 335,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine 10-jährige Miet- und Belegungsbindung
- 457,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine 15-jährige Miet- und Belegungsbindung
- 640,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine 25-jährige Miet- und Belegungsbindung
- 711,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine 30-jährige Miet- und Belegungsbindung

Bei einer wahlweise von der Regelabsenkung von 33 Prozent abweichenden Festsetzung der anfänglichen Höhe der Kaltmiete je qm Wohnfläche ist die Basisförderung entsprechend anzupassen. Beträgt die Mietabsenkung weniger als 33 Prozent, verringert sich die Basisförderung entsprechend um diesen prozentualen Anteil. Wird die Miete über die Regelabsenkung hinaus um bis zu 40 Prozent abgesenkt, so erhöht sich die Basisförderung entsprechend um diesen prozentualen Anteil. Die Zusatzförderung bleibt davon unberührt.

#### 4.2.2 Die Zusatzförderung:

Folgende Zusatzförderung können Sie erhalten:

- Beim Vorliegen eines Energiestandards des KfW Effizienzhaus 55 oder 40 wird die Förderung erhöht um
  - 5,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine 10-jährige Miet- und Belegungsbindung
  - 8,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine 15-jährige Miet- und Belegungsbindung
  - 12 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine 25-jährige Miet- und Belegungsbindung
  - 15,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine 30-jährige Miet- und Belegungsbindung
- Beim Vorliegen von Barrierefreiheit des Mietwohnraumes nach DIN 18040-2 wird die Förderung erhöht um
  - 4,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine 10-jährige Miet- und Belegungsbindung
  - 6,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine 15-jährige Miet- und Belegungsbindung
  - 13 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine 25-jährige Miet- und Belegungsbindung
  - 15,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche für eine 30-jährige Miet- und Belegungsbindung
- Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung von Quartiersstrukturen  
Die Zusatzförderung beläuft sich auf höchstens 40 Prozent der nachgewiesenen angefallenen Kosten und kann bis zur Höhe der Basisförderung erfolgen. 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.

#### 4.3 Sicherheiten

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

#### 4.4 Auszahlung des Zuschusses

Die Zuschüsse werden frühestens im Zeitpunkt der Vermietbarkeit des gebundenen Wohnraums ausbezahlt.

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

Sie müssen die Förderung schriftlich beantragen. Hierzu benötigen Sie den Antrag auf Mietwohnraumförderung (Vordruck 9023), gegebenenfalls mit dem Nachweis des erreichten Energiestandards.

Im Antrag auf Mietwohnraumförderung sind die weiteren noch erforderlichen Unterlagen und Nachweise genannt. Den Antrag finden Sie unter [www.l-bank.de](http://www.l-bank.de), unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) Dokumente der KfW.

Als Papierdokumente erhalten Sie die Antragsvordrucke bei den Bürgermeisterämtern und Wohnraumförderungsstellen der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg oder bei uns, der L-Bank.

Anträge auf Förderung können laufend bei der Wohnraumförderungsstelle des Landratsamtes oder dem zuständigen Bürgermeisteramt des Stadtkreises des Ortes zusammen mit den erforderlichen Unterlagen eingereicht werden, in dem die Belegungsrechte begründet 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.

#### 6. 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)