

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

Merkblatt (Stand: 22.02.2023)

Das Land Baden-Württemberg fördert im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022 landesweit die Schaffung von Sozialmietwohnraum. In diesem Merkblatt finden Sie die wichtigsten Eckpunkte. Der vollständige Wortlaut der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 kann im Gemeinsamen Amtsblatt von Baden-Württemberg nachgelesen werden.

1. Wer wird gefördert?

Wir fördern Bauherrinnen und Bauherren, 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 umzubauenen Gebäudes.

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 Neubaustandard Plus als regelmäßige Fördervoraussetzung. Bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen müssen die verwendeten Gebäudeteile mindestens den Anforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude – energetische Einzelmaßnahmen entsprechen (zum Beispiel dem maximalen U-Wert für neue Fenster).

Regelmäßige Fördervoraussetzung ist außerdem bei Vorhaben mit mehr als 100 Wohneinheiten eine Nachhaltigkeitszertifizierung eines nach der Eingangsstufe für den Wohnungsbau am Markt anerkannten Systems.

Für besonders energieeffiziente Immobilien oder für barrierefreien neuen Wohnraum können Sie eine Zusatzförderung erhalten (siehe 4.2.2).

3.3 Miet- und Belegungsbindung

Während der Bindungsdauer von 10, 15, 25, 30 oder 40 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 Darlehenshöchstbetrags auszugehen.

Wärme-Contracting-Modelle dürfen nicht zum Nachteil der mietenden Person wirken. Der Investor hat die Höhe der jährlich zu erwartenden anteiligen Investitionskosten des Wärme-Contractings anzugeben.

Die Wohnungen dürfen 10, 15, 25, 30 oder 40 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.

Die Bindung von Mietwohnungen ausschließlich für rollstuhlnutzende Personen ist möglich.

Im Falle einer Förderung zu Gunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung wird der über den gebundenen Wohnraum verfügbaren Person 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 Belegungsprivileg eröffnet werden soll, obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen. 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. Bei Wahl einer 40-jährigen Miet- und Belegungsbindung beträgt die Zinsverbilligungsdauer sowie die Zinsbindung 30 Jahre. Die Subvention kann auf Antrag vollständig in Form eines Zuschusses ausgereicht 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 Antragstellende, 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 Antragstellende, 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 zur Verfügung.

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 40 % 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 4.600 Euro je m² Wohnfläche berücksichtigungsfähig. Bei Ersatzneubau erhöhen sich die berücksichtigungsfähigen Baukosten je m² 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 %.
- Erbbauzinsen:
Erfolgt kein Grundstückserwerb, können für die Inanspruchnahme von Baugrundstücken angemessener Größe auch geleistete Erbbauzinsen bis zu

einer Höhe von 3 % p.a. berücksichtigungsfähiger Grundstückskosten berücksichtigt werden (Obergrenze analog Grundstückskosten).

Für bezifferte Änderungen des Erbbauzinses ist eine jährliche Steigerung der Grundstückskosten von bis zu 2 % berücksichtigungsfähig.

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

4.2.2 Die Zusatzförderung:

Folgende Zusatzförderung können Sie erhalten:

→ Kompensationsförderung:

Mit der Einstellung der bundesseitigen Förderung für Neubauvorhaben der Effizienzhausstufe 55 ist der Investitions-/Tilgungszuschuss entfallen.

Eine Kompensation ist möglich, wenn das geförderte Objekt mindestens den Neubaustandard Plus erreicht. Beim Erreichen einer besseren Stufe kann die Förderleistung auch gewährt werden, sofern keine entsprechende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch genommen wird.

Die Ausreichung der Kompensation erfolgt in Form eines Tilgungszuschusses beziehungsweise der Erhöhung des auszureichenden Vollzuschusses um 18.000 Euro je Wohneinheit.

→ ab Erreichung eines Energiesparhauses wird ein zusätzlicher Tilgungszuschuss von 4.000 Euro je Wohneinheit gewährt.

→ bei Herstellung der Barrierefreiheit nach der DIN 18040-2 wird der Festbetrag der Basisförderung in Höhe von 4.600 Euro je m² Wohnfläche um 5 % für die barrierefreie Wohnfläche erhöht.

→ Flexibilisierungsförderung:

Bei Schaffung nachgewiesener Flexibilisierungsmöglichkeiten, wird ein einmaliger Tilgungszuschuss beziehungsweise eine Erhöhung des Vollzuschusses in Höhe von 1.500 Euro je Wohneinheit gewährt.

Maßnahmen zum Zwecke der Umsetzung bindungskonformer Grundrissanpassungen innerhalb einer Wohneinheit werden ebenfalls mit einem einmaligen Tilgungszuschuss beziehungsweise der Erhöhung des Vollzuschusses in Höhe von 1.500 Euro je Wohneinheit gefördert.

Für Maßnahmen zum Zwecke der Umsetzung einer bindungskonformen Aufteilung einer Wohneinheit in mehrere selbständige Wohneinheiten wird ein einmaliger Tilgungszuschuss beziehungsweise die Erhöhung des Vollzuschusses in Höhe von 5.000 Euro je zusätzlich geschaffener Wohneinheit gewährt.

→ 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 % ausgezahlt.

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.

Reicht der Subventionswert nicht aus, um die vorge-sehene Zinsverbilligung auf 0,0 Prozent zu erreichen, kann wahlweise die Höhe des Förderdarlehensbetrags anteilig gekürzt oder ein Förderdarlehen bis zur maximalen Höhe unter Einsatz des errechneten Subventionswertes mit einer dem Marktgeschehen entsprechenden Gesamtverzinsung in Anspruch genommen werden.

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 ausgeschlossen. Die Kumulierung mit der Bundesförderung nach dem BEG-Programm ist zulässig.

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 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 2022 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

Internet: www.l-bank.de