



Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022

Förderung selbst genutzten Wohneigentums

Neubau und Kauf von neuem oder vorhandenem Wohnraum in Heilbronn für Familien mit Kind(ern), junge kinderlose Paare und Schwerbehinderte

Ob Eigenheim oder Eigentumswohnung – das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 ist für viele der einzige Weg, um den Traum vom eigenen Zuhause realisieren zu können. Um ins eigene Heim zu kommen, müssen Sie nicht unbedingt neu bauen. Der Kauf von vorhandenem, gebrauchtem Wohnraum kann eine gute Alternative sein. Das derzeit auf 0,00 Prozent vergünstigte Darlehen der L-Bank ist die solide Basis für eine langfristig tragbare Finanzierung.

Nachstehend erhalten Sie einen Überblick über die Fördermöglichkeiten sowie einige Fördervoraussetzungen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022 für Objekte in Heilbronn.

Basisförderung Förderdarlehen		
Wer wird gefördert	Förderhöhe	
	Anzahl der Kinder	Neubau / Erwerb von neuen und gebrauchten Immobilien
➤ Ehepaare, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende, jeweils mit mindestens einem Kind unter 18 Jahre	Sockelbetrag	182.500 €
	1 Kind	222.500 €
	2 Kinder	262.500 €
	3 Kinder	292.500 €
	4 Kinder	314.500 €
➤ Schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen	5 Kinder	328.500 €
Einkommensgrenzen (Gesamtbruttoeinkommen)		
Stand: 01.06.2022)		
1 + 2 Personen (z.B. Alleinerziehende mit 1 Kind, Schwerbehinderte)		62.000 €
3 Personen (z.B. Ehepaar mit 1 Kind, Alleinerziehende mit 2 Kindern)		71.500 €
4 Personen (z.B. Ehepaar mit 2 Kindern)		81.000 €
5 Personen (z.B. Ehepaar mit 3 Kindern)		90.500 €
für jede weitere Person zusätzlich		9.500 €

- Zu diesen Beträgen kommen evtl. noch die Werbungskosten (Pauschale für Arbeitnehmer 1.000 €; Rentner 102 € bzw. aufgrund des Einkommenssteuerbescheides nachgewiesene höhere Werbungskosten)
- Für Schwerbehinderte können sich die Einkommensgrenzen noch erhöhen.
- Es werden bei der Einkommensberechnung sämtliche Einkommen aller Haushaltsangehörigen angerechnet, auch Weihnachts- und Urlaubsgeld und Sonderzahlungen.

Basisförderung Förderdarlehen

Die L-Bank gewährt für den Neubau oder Erwerb von neuem Eigentum mit der Energieeffizienz **Neubaustandard Plus (EH 55)** ein auf **0,00 Prozent pro anno im Zins vergünstigtes Darlehen mit 15 Jahren Sollzinsbindung**.

Ab **Energiesparhaus (EH 40)** wird ein auf **0,00 Prozent pro anno im Zins vergünstigtes Darlehen mit 20 Jahren Sollzinsbindung** gewährt. Bei Ausführung eines Energiesparhauses kann die Darlehenshöhe um bis zu 50.000 € erhöht werden.

Nach Ablauf der Sollzinsbindung ist der unverbilligte Sollzins zu zahlen. Die **Tilgung beträgt 2,25 Prozent pro anno** aus dem Bruttodarlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen. Die ersten 24 Monate sind tilgungsfrei. Der Tilgungssatz kann während der Zinsbindungsdauer einmalig auf 5 Prozent pro anno geändert werden. Die Änderung kann frühestens drei Jahre nach Abschluss des Darlehensvertrages erfolgen, jedoch nicht vor Beendigung der geförderten Maßnahme.

Kompensation der entfallenden KfW-Förderung bei Effizienzhaus 55

Gefördert werden Neubauvorhaben EH 55 BEG oder besser	Tilgungszuschuss in Höhe von 20.000 € je geförderter Wohneinheit
--	--

Ab Erreichen eines Energiesparhauses EH 40 BEG	Zusätzlicher landesseitiger Tilgungszuschuss in Höhe von 4.000 € je Wohneinheit
---	---

Zusatzförderung beim Erwerb von bestehenden Objekten

Energieeffizient sanieren – Effizienzhaus 70 BEG	max. 120.000 € zu 0 % Zins (Sollzinsbindung 10 Jahre), landesseitiger Zuschuss von 3 % des Darlehensbetrages, max. 3.600 € Die Einhaltung des entsprechenden Standards ist durch einen Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes zu bestätigen
---	--

Energieeffizient sanieren - Einzelmaßnahmen	max. 50.000 € zu 0 % Zins (Sollzinsbindung 10 Jahre), bei Vorliegen eines Sanierungsfahrplans ein ergänzender landesseitiger Zuschuss von 3 % des Darlehensbetrages, max. 1.500 €
--	---

Altersgerecht Umbauen (Herstellung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2)	max. 50.000 € zu 0 % Zins (Sollzinsbindung 10 Jahre); bei vollständiger Umsetzung der Barrierefreiheit nach DIN 1804-2 landesseitiger Zuschuss von 3 %, max. 1.500 €
--	--

Ergänzungsförderung (Familienzuwachsdarlehen)																	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ehepaare, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende, jeweils mit mindestens einem Kind unter 18 Jahre ➤ Schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen 	<p>Als Ergänzungsförderung wird ein einheitlicher Tilgungszuschuss auf das Förderdarlehen für alle nachträglich in den Haushalt aufgenommenen Kinder in Höhe von 6.500 € je Kind gewährt.</p>																
<ul style="list-style-type: none"> ➤ junge kinderlose Paare und Alleinstehende, bei denen keine der Personen älter als 45 Jahre ist und deren gemeinsamen Haushalt kein Kind angehört ➤ Ehepaare, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende, jeweils mit mindestens einem Kind unter 18 Jahre ➤ Schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen <p>Für das Familienzuwachsdarlehen (Kapitalmarktdarlehen) gilt bei der Antragstellung keine Einkommensgrenze. Erst wenn die Förderung nach der Geburt beantragt wird, muss zu diesem Zeitpunkt die dann geltende Einkommensgrenze eingehalten werden.</p> <p>Ob und in welcher Höhe bei der Geburt eines Kindes eine Förderung erfolgt, ist vom dann geltenden Förderprogramm abhängig. Eine „Fördergarantie“ gibt es nicht.</p>	<p>Darlehenshöhe beim Familienzuwachsdarlehen</p> <table> <tr> <th>Anzahl der Kinder</th><th>Darlehenshöchstbetrag</th></tr> <tr> <td>Sockelbetrag</td><td>182.500 €</td></tr> <tr> <td>1</td><td>222.500 €</td></tr> <tr> <td>2</td><td>262.500 €</td></tr> </table> <p>Die L-Bank legt den unverbilligten Sollzins für die Dauer der Sollzinsbindung (15 Jahre) in marktüblicher Höhe fest; Tilgung beträgt 2,25 Prozent.</p> <p>Beim Familienzuwachsdarlehen erfolgt folgende Ergänzungsförderung:</p> <table> <tr> <th>Hinzukommende Kinder</th><th>Förderung in Form von</th></tr> <tr> <td>beim ersten hinzugekommenen Kind</td><td>Zinsverbilligung um 0,90 Prozent</td></tr> <tr> <td>bei einem danach hinzugekommenen zweiten Kind</td><td>Zinsverbilligung um weitere 0,90 Prozent</td></tr> <tr> <td>bei jedem weiteren danach hinzugekommenen Kind</td><td>Tilgungszuschuss in Höhe von 6.500 €</td></tr> </table> <p>Berücksichtigt werden Kinder, die als eigene Kinder geboren werden Adoptivkinder Kinder in Dauerpflegeschaft</p>	Anzahl der Kinder	Darlehenshöchstbetrag	Sockelbetrag	182.500 €	1	222.500 €	2	262.500 €	Hinzukommende Kinder	Förderung in Form von	beim ersten hinzugekommenen Kind	Zinsverbilligung um 0,90 Prozent	bei einem danach hinzugekommenen zweiten Kind	Zinsverbilligung um weitere 0,90 Prozent	bei jedem weiteren danach hinzugekommenen Kind	Tilgungszuschuss in Höhe von 6.500 €
Anzahl der Kinder	Darlehenshöchstbetrag																
Sockelbetrag	182.500 €																
1	222.500 €																
2	262.500 €																
Hinzukommende Kinder	Förderung in Form von																
beim ersten hinzugekommenen Kind	Zinsverbilligung um 0,90 Prozent																
bei einem danach hinzugekommenen zweiten Kind	Zinsverbilligung um weitere 0,90 Prozent																
bei jedem weiteren danach hinzugekommenen Kind	Tilgungszuschuss in Höhe von 6.500 €																
Zusatzförderungen (Neubau)																	
Barrierefreie Bauweise Vollständige Umsetzung DIN 18040-2	Erhöhung der Basisförderung bis 60.000 € zur Deckung der nachweisbaren Mehrkosten (Umwandlung in Zuschuss möglich)																
Ergänzungsfinanzierung der L-Bank	Antragsteller können zur Restfinanzierung des geförderten Objekts ein ergänzendes Darlehen erhalten. Dies gilt																

	bei selbstgenutztem Wohneigentum nur, wenn die Hausbank kein Darlehen zur Finanzierung gewährt. Eine entsprechende Erklärung der Hausbank muss vorliegen.
--	---

Allgemeine Fördervoraussetzungen

- Gefördert werden der Neubau oder Erwerb einer neuen selbstgenutzten Wohnimmobilie mit einem **Neubaustandard Plus EH 55 BEG** oder besser.
- Eine weitere regelmäßige Fördervoraussetzung ist die **Nachhaltigkeitszertifizierung** nach der Eingangsstufe eines für den Wohnungsbau am Markt anerkannten Systems (beispielsweise DGNB-Zertifizierungssystem, LEED-Zertifizierung, BREEAM-Zertifizierung). Diese Zertifizierungssysteme bewerten kumulativ die ökologische, soziale und ökonomische Qualität von Gebäuden zur Förderung nachhaltigen Bauens.
- Gefördert wird der Erwerb einer gebrauchten selbstgenutzten Wohnimmobilie einschließlich erwerbsnaher Modernisierungsmaßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnraums. Als gebraucht gelten Immobilien, die vor mehr als 4 Jahren bezugsfertig wurden.
- Eine Beratung, welche Maßnahmen bei einer Modernisierung sinnvoll bzw. erforderlich sind, erfolgt durch zugelassene Energieberater. Hier finden Sie welche:
www.zukunftaltbau.de/service/energieberater suche/
www.effizienzhaus.zukunft-haus.info/experten/suche-experten
- Es gibt bei den Gesamtkosten keine Kostenobergrenzen.
- **Erforderliche Mindesteigenleistungen:**
Generell 25% der Gesamtkosten; bei erstrangiger Absicherung des Förderdarlehens im Grundbuch 15% der Gesamtkosten. Davon "echtes" Eigenkapital (Geld): mindestens 8,5% der Gesamtkosten. Zur Erreichung der Mindesteigenleistungsquote können 6,5 % als Direktzuschuss unter Anrechnung auf den sich konkret ergebenden Subventionsbarwert des Förderdarlehens in Anspruch genommen werden. Der Zuschuss muss mindestens 1.000 € betragen. In der Regel muss ein Darlehen in Höhe von mindestens 100.000 € verbleiben.
- **Familiengerechter Grundriss ist erforderlich!**
Bei einer Familie mit 2 Kindern darf die Wohnfläche nicht kleiner als 90m² und nicht größer als 160m² sein. Bei Haushalten mit mehr als 4 Personen erhöht sich diese Grenze um 15m² für jede weitere Person.

Ein Kinderzimmer für 1 Kind soll mindestens 10m², für 2 Kinder mindestens 15m² groß sein. Bei einer beantragten Ergänzungsförderung muss der Platz für das/die zu erwartende/n Kind/er vorhanden sein.
- Es darf kein (ausreichendes) Wohneigentum vorhanden oder vor kurzem verkauft worden sein.

- Beim Erwerb von vorhandenem Wohnraum muss das Objekt innerhalb von einem Jahr bezogen werden können. Wäre für den Bezug des Objekts die Kündigung eines bestehenden Mietverhältnisses erforderlich, erfolgt keine Förderung.
- Alleinerziehende müssen eine Sorgerechtsregelung nachweisen.
Der Nachweis des "dauernden Getrenntlebens" ist durch eine Meldebescheinigung und die getrennte steuerliche Veranlagung nachzuweisen.
- Das Einkommen muss "nachhaltig" sein. Einkommen aus befristeten Arbeitsverhältnissen, aus Aushilfstätigkeiten oder innerhalb einer Probezeit werden für die Belastungsberechnung nicht berücksichtigt. Die Gewährung eines Förderdarlehens ist evtl. möglich, wenn als Sicherheit eine Bankbürgschaft vorgelegt wird.
- Die Finanzierung muss gesichert und die Belastung auf Dauer tragbar sein. Die zulässige Belastungsobergrenze ergibt sich aus der Belastungstabelle der L-Bank. Sie erhöht sich um das Kindergeld.

Sonstige Belastungen aus anderen Verpflichtungen (z.B. Kredite, Leasingverträge, Ratenzahlungen, Unterhaltszahlungen) verringern die zulässige Belastungsgrenze.

Ergibt sich anhand der Belastungstabelle keine tragbare Belastung, ist eine Förderung nicht möglich. Ein Fehlbetrag von bis zu 200 € monatlich kann evtl. durch eine Bürgschaft gedeckt werden.

- Die aktuellen Zinssätze sowie ausführliche Informationen finden Sie auf der Internetseite der L-Bank (www.l-bank.de).
- Nach Eingang des vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Antrages bei der Wohnraumförderstelle der Stadt Heilbronn kann auf eigenes Risiko mit dem Vorhaben begonnen werden. Als Vorhabenbeginn gilt auch der Abschluss von Verträgen über die Errichtung oder den Erwerb des zu fördernden Objektes. Aufträge ausschließlich zur Planung eines Objektes sind nicht förderschädlich.
- Weitere oder zusätzliche Fördermöglichkeiten gibt es ggfs. für Härte- oder Sonderfälle.

Diese Informationen vermitteln nur einen Überblick über die Fördermöglichkeiten sowie einige Fördervoraussetzungen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022. Sie ersetzen kein persönliches Beratungsgespräch. Ein solches können Sie bei der Wohnraumförderstelle der Stadt Heilbronn vereinbaren, sofern das Objekt, das gekauft oder gebaut werden soll, im Stadtkreis Heilbronn liegt.

Weitere Informationen zu dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 erhalten Sie bei der

Stadt Heilbronn
Planungs- und Baurechtsamt
Cäcilienstraße 45
74072 Heilbronn

Ansprechpartner
Herr Winkler
Tel. 07131 56-2014
E-Mail: heinz.winkler@heilbronn.de

Sofern Sie im Landkreis Heilbronn ein Objekt bauen oder kaufen, ist die für Sie zuständige Wohnraumförderstelle das Landratsamt Heilbronn, Tel. 07131 994517.