Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022/2023
Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung
Neubau von Mietwohnungen und Erwerb neuen Mietwohnraums

Das Land Baden-Württemberg fördert Bauherren, die neuen Mietwohnraum bauen oder erwerben möchten.

1. Wer wird gefördert?

Gefördert werden
- Wohnungsunternehmen
- Wohnungsgenossenschaften
- sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts
- Privatpersonen

2. Was wird gefördert?

Förderfähige Maßnahmen sind der
- Neubau von Mietwohnungen
- Erwerb von neuen Mietwohnungen (sofern der Erwerb des Wohnraums innerhalb von vier Jahren nach dessen Bezugsfertigkeit stattfindet)
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum
  (z. B. Ausbau des Dachgeschosses, Aufstockung eines Gebäudes, Anbau an ein Gebäude; Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten)

Der **Neubaustandard Plus (EH 55 BEG)** gilt für die Förderung von Neubaumaßnahmen und der Förderung des Erwerbs von neuen Mietwohnungen als **regelmäßige Fördervoraussetzung**.

Eine weitere regelmäßige Fördervoraussetzung ist die **Nachhaltigkeitszertifizierung** nach der Eingangsstufe eines für den Wohnungsbau am Markt anerkannten Systems (beispielweise DGNB-Zertifizierungssystem, LEED-Zertifizierung, BREEAM-Zertifizierung). Diese Zertifizierungssysteme bewerten kumulativ die ökologische, soziale und ökonomische Qualität von Gebäuden zur Förderung nachhaltigen Bauens.

Nicht in den Anwendungsbereich dieser Fördervoraussetzung fallen Objekte, deren **Antrag auf Baugenehmigung beim Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn vor dem 01.06.2022 eingegangen sind** und **Vorhaben mit einem Gesamtumfang von bis zu insgesamt 100 geförderten und nicht geförderten Wohneinheiten.**

3. Wie wird gefördert?

3.1 Basisförderung

Der Subventionswert beträgt **40 % der förderfähigen Gesamtkosten** als Basisförderung bezogen auf eine **Regelbindungsdauer von 30 Jahren** sowie einer **Regelabsenkung der Kaltmiete von 33 %** gegenüber der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete. Bei einer abweichenden Regelbindungsdauer oder Regelmietabsenkung verringert bzw. erhöht sich der Subventionswert proportional.

Die maximale Höhe des Förderdarlehens ergibt sich aus 80 % der tatsächlichen berücksichtigungsfähigen Baukosten (maximal in Höhe des Festbetrages) zuzüglich der berücksichtigungsfähigen Grundstückskosten. Der Subventionswert errechnet sich aus 80 % der förderfähigen Gesamtkosten.

Die Gesamtkosten des Vorhabens setzen sich zusammen aus:

a) Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800 gemäß DIN 276)

Unter Zugrundelegung eines Festbetrages in Höhe von **4.600 € je m² Wohnfläche** für die berücksichtigungsfähigen Baukosten ergibt sich ein förderfähiger Baukostenanteil von **3.680 € je m² Wohnfläche** (Darlehen). Das Darlehen kann entsprechend in einen **Vollzuschuss** in Höhe von **1.472 € je m² Wohnfläche** umgewandelt werden.

Im Falle zusätzlicher Abbruchkosten bei Ersatzneubau erhöht sich der Festbetrag um 100 € (Pauschale) auf 4.700 € pro m² Wohnfläche (förderfähiger Baukostenanteil 3.780 € je m² Wohnfläche.

Unterschreiten die tatsächlichen Baukosten den Festbetrag von 4.600 €, wird der nicht ausgeschöpfte Subventionswert vorrangig als Tilgungsnachlass eingesetzt.

b) Grundstückskosten (Kostengruppe 100 gemäß DIN 276)

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 %.

Liegt der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis für ein in den letzten sieben Jahren erworbenes Grundstück innerhalb dieser Grenze, geht damit dieser Kaufpreis in die Ermittlung der Förderleistung ein.

Grundstücke, die der Investor länger als **sieben Jahre** in seinem Bestand hat, werden nicht gefördert.

c) Konditionen

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 pro anno.** Die **maximale Sollzinsbindung beträgt 30 Jahre**, dies gilt auch bei einer gewählten **Miet- und Belegungsbindung von 40 Jahren**.

Reicht der – gegebenenfalls durch Zusatzförderung erhöhte – Subventionswert nicht aus, um die vorgesehene Zinsverbilligung auf 0,00 Prozent pro anno zu erreichen, wird die Höhe des Förderdarlehensbetrages anteilig gekürzt.

Der Darlehensbetrag kann **vollständig in einen Zuschuss umgewandelt** werden.

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 von 18 Monaten monatlich in gleichbleibenden Annuitäten (Summe aus Tilgungszahlungen und Zinszahlungen).

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 gewährt.

3.2 Zusatzförderung

Folgende Zusatzförderung können Sie erhalten:

- Ab Erreichung des Standards **Energiesparhauses (EH 40 BEG)** wird ein zusätzlicher landesseitiger Tilgungszuschuss von **4.000 € je Wohneinheit** gewährt.

- Bei Herstellung der **Barrierefreiheit nach DIN 18040-2** wird der Festbetrag der Basisförderung in Höhe von 4.600 € je m² Wohnfläche um 5 % (= 230 €) für die barrierefreie Wohnfläche erhöht.

- Bis zu 25 % der Basisförderung als Erhöhung der Mehrkosten, die 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.

3.3 Eigenkapital

Es sind mindestens 20 % der Gesamtkosten als Eigenkapital zu erbringen.

3.4 Auszahlung

Das Darlehen wird nach grundbuchrechtlicher Sicherstellung entsprechend dem Baufortschritt ausbezahlt.

Bei einem Vollzuschuss über 50.000 € ist eine grundbuchrechtliche Sicherheit für die L-Bank zu bestellen. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt frühestens nach Baubeginn, nach entsprechender Bestellung der Grundschuld und anteilig nach Baufortschritt.

4. Förderfähige Wohnfläche

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

- bis zu 45 m² mit bis zu 2 Wohnräumen
- bis zu 60 m² mit bis mindestens 2 und höchstens 3 Wohnräumen
- bis zu 75 m² mit bis mindestens 3 und höchstens 4 Wohnräumen
- bis zu 90 m² mit bis mindestens 4 und höchstens 5 Wohnräumen
- bei einer weiteren Erhöhung der Wohnfläche um 15 m² erhöht sich die Zahl der Wohnräume um jeweils einen.

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

Die Wohnfläche von Wohnungen dürfen in keinem Fall weniger als 23 m² betragen.

Ein Kinderzimmer für 1 Kind muss mindestens 10 m² und für 2 Kinder mindestens 15 m² groß sein.

Bei barrierefreier Bauweise darf die Wohnung bei gleichbleibender Raumzahl um bis zu 15 m² größer sein.

5. Antragstellung

Mit dem Bauvorhaben darf – auf eigenes Risiko – erst begonnen werden, wenn der vollständige und prüffähige Antrag beim Planungs- und Baurechtsamt eingegangen ist. Nach der Förderzusage durch die L-Bank muss spätestens ein Jahr danach mit dem Bauvorhaben begonnen sein.

6. Auflagen

6.1 Belegungsbindung

Für die Dauer der Belegungsbindung dürfen die geförderten Wohnungen nur an Wohnungssuchende vermietet werden, die im Besitz einer gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung sind. Die maßgebenden Einkommensgrenzen im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 betragen

Personen	Einkommensgrenze
1	52.700 €
2	52.700 €
3	61.700 €
4	70.700 €
5	79.700 €

Für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich die Einkommensgrenze um 9.000 €.

Bei der Ermittlung des Einkommens ist das jährliche Gesamtbruttoeinkommen aller Haushaltsangehörigen zu berücksichtigten.

6.2 Mietpreisbindung

Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist die Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) wahlweise zwischen 20 und 40 Prozent bei entsprechender Anpassung des Subventionswertes abzusenken.

Die Kaltmiete darf während der Bindungsdauer in der Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen bestehender Mietverhältnisse frühestens nach Ablauf von jeweils zwei Jahren um höchstens 5 Prozent je m² Wohnfläche erhöht werden.

Für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden. Sofern eine Kücheneinrichtung gestellt wird, darf der Zuschlag höchstens 50 € monatlich betragen.

7. Mittelbare Belegung

Eine anfängliche mittelbare Belegung ist u. a. zulässig, wenn die geförderten Wohnungen und Ersatzwohnungen gleichwertig sind. Geförderte Wohnungen und Ersatzwohnungen gelten als gleichwertig, wenn die Beträge des für die geförderten Wohnungen ergebenden Abschlags der Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete mindestens den Abschlägen entsprechen, die sich bei den Ersatzwohnungen durch Abschlag der gewählten Mietabsenkung gegenüber der konkreten jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete ergeben.

8. Überkompensation

Aufgrund des EU-Beihilferechts wird bei der Antragstellung und nach Darlehensgewährung alle drei Jahre von der L-Bank geprüft, ob eine Überkompensation vorliegt. Eine Überkompensation kann dazu führen, dass der Darlehensbetrag gekürzt wird. Hierfür ist auf der Internetseite der L-Bank ein entsprechendes Kalkulationsschema eingestellt. Mit dem Berechnungsblatt wird unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns die mit dem geförderten Objekt verbundene Kapitalrendite ermittelt. Eine **Eigenkapitalrendite von maximal 4,5 %** oder eine Kapitalrendite, die den relevanten SWAP-Satz zuzüglich 100 Basispunkten nicht übersteigt, **gilt als angemessen**.

9. Vorlage Wohnberechtigungsschein und Mietvertrag

Bei jeder Vermietung einer Wohnung ist der Stadt die Wohnberechtigungsbescheinigung sowie der Mietvertrag vorzulegen. Mieterhöhungsschreiben sind ebenfalls vorzulegen.

10. Förderprogramm “Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum“

Nach dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 können mit diesem Programm auch neu gebaute bezugsfertige Wohnungen gefördert werden. Auf die Informationen zum Förderprogramm “Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum“ wird verwiesen.

Diese Informationen stellen nur die Eckpunkte über das Förderprogramm Wohnungsbau BW in Bezug auf die Neubauförderung dar.

11. Kontakt

Weitere Informationen zu dem Förderprogramm Wohnungsbau BW
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

Stand: 08.02.2023