



Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

Informationen über das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 für den Neubau und den Erwerb neuen Mietwohnraums

1. Was wird gefördert?

Förderfähige Maßnahmen sind der

- Neubau von Mietwohnraum
- Erwerb neuen Mietwohnraums
- Ersatzneubau von Mietwohnraum
- Mietwohnraum zu Zwecken des ambulant betreuten Wohnens
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum (z.B. Ausbau eines Dachgeschosses, Aufstockung eines Gebäudes)

2. Wer wird gefördert?

Gefördert werden

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

3. Wie wird gefördert?

3.1 Basisförderung

Die Darlehenshöhe kann bis zu 80 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten betragen. Bei den berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten wird zwischen den **Bau- und Grundstückskosten** unterschieden. Die Subventionierung richtet sich nach der jeweils gewählten Mietabsenkung. Bei einer Mietabsenkung im Umfang von weniger als 33 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete verringert sich die Subventionierung in der Basisförderung entsprechend um diesen prozentualen Anteil. Bei einer Mietabsenkung um mehr als 33 bis 40 Prozent wird ein entsprechend dem prozentualen Anteil ein Ergänzungszuschuss zur Basisförderung gewährt.

a) Baukosten

Unter Zugrundelegung eines **Festbetrages** für die Baukosten (Kostengruppen 200 – 700) in Höhe von 3.000 € je m² Wohnfläche ergibt sich ein Darlehensbetrag von 2.400 € je m² Wohnfläche.

Unterschreiten die tatsächlichen Baukosten den Festbetrag (3.000 €), wird der nicht ausgeschöpfte Subventionswert als Teilzuschuss gewährt.

Im Falle zusätzlicher Abbruchkosten aufgrund eines Ersatzneubaus erhöht sich der Festbetrag um 100 € je m² Wohnfläche auf 3.100 €, so dass sich ein Darlehensbetrag von 2.480 € je m² Wohnfläche ergibt.



b) Grundstückskosten

Obergrenze der berücksichtigungsfähigen Kosten für ein Grundstück angemessener Größe ist der jeweilige Grundstückspreis nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertkartei, erhöht um 10 Prozent. Liegt der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis für ein in den letzten **drei Jahren** erworbenes Grundstück innerhalb dieser Grenze, geht damit dieser Kaufpreis in die Ermittlung der Förderleistung ein. Grundstücke, die der Investor länger als drei Jahre in seinem Bestand hat, werden nicht gefördert.

c) Konditionen

- Verbilligung des Sollzinssatzes für die Dauer der Sollzinsbindung auf 0,0 Prozent pro anno.
- Dauer der Sollzinsbindung dabei wahlweise 10, 15, 25 oder 30 Jahre
- Das Darlehen kann zu 25, 50 oder 100 % in einen Zuschuss umgewandelt werden. Die Umrechnungsfaktoren bei (Teil-)Umwandlung von Darlehen der Mietwohnraumförderung in einen Zuschuss können bei der L-Bank nachgefragt werden.
- Der Tilgungssatz kann frei gewählt werden. Es müssen jedoch ganze Prozentsätze (z. B. 2, 3 oder 4 Prozent) sein. Der Tilgungssatz wird mit den Antragstellern festgelegt und kann während der ersten Sollzinsbindung nicht mehr geändert werden. Die ersten 18 Monate sind dabei tilgungsfrei.

3.2 Zusatzförderung

- Eine Erhöhung der Basisförderung in Höhe von bis zu 80 % der Mehrkosten, maximal 400 € je m² förderfähiger Wohnfläche ist möglich, sofern die Wohnung barrierefrei nach DIN 18040-2 errichtet wird.
- Bei Erreichung des KfW-Effizienzhaus 55 kann zusätzlich ein Tilgungszuschuss von bis zu 5.000 € je Wohneinheit (Stand 04/2018) gewährt werden. Bei Effizienzhaus 40 und besser wird ein Tilgungszuschuss (derzeit bis zu 15.000 €) entsprechend den Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gewährt. Tilgungszuschüsse sind nur möglich, wenn das Darlehen in Anspruch genommen wird.

3.3 Auszahlung

- Das Darlehen wird entsprechend dem Baufortschritt ausbezahlt.
- Bei einem Teilzuschuss bis 50.000 € erfolgt die Auszahlung frühestens nach Baubeginn und anteilig nach Baufortschritt.
- Bei einem Vollzuschuss über 50.000 € ist eine grundbuchrechtliche Sicherheit der Rückzahlung im Falle einer Rückforderung der 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.

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

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

a) 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 2018/2019 betragen

Personen	Einkommensgrenze
1	49.300 €
2	49.300 €
3	58.300 €
4	67.300 €
5	76.300 €

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 berücksichtigen.

b) 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. Für die Berechnung der Anpassung ist von der auf die Regelabsenkung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von 33 Prozent bezogenen Gewährung des Darlehenshöchstbetrages auszugehen.



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 40 € monatlich betragen.

7. Überkompensation

Aufgrund des EU-Beihilferechts wird bei der Antragstellung und nach Darlehensgewährung alle zwei 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 % oder eine Kapitalrendite, die den relevanten SWAP-Satz zuzüglich 100 Basispunkten nicht übersteigt, gilt als angemessen.

8. Vorlage Wohnberechtigungsbescheinigung und Mietvertrag

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

9. Förderprogramm "Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum"

Nach dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 können mit diesem Programm auch (neu gebaute) bezugsfertige Wohnungen gefördert werden. Bisher war hier nur eine Förderung im Mietwohnungsbestand möglich. Auf die Informationen zum Förderprogramm "Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum" wird verwiesen.

Diese Informationen stellen nur einen groben Überblick über das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 in Bezug auf die Neubauförderung dar.

Weitere Informationen zu dem Förderprogramm Wohnungsbau 2018/2019 erhalten Sie bei der

Stadt Heilbronn
Planungs- und Baurechtsamt
Cäcilienstraße 45
74072 Heilbronn

Ansprechpartner:

Frau Calle Tel. 07131 56-3705
Herr Winkler Tel. 07131 56-2014