



Begründung von Miet- und Belegungsbindungen

Informationen über das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019

Das Land Baden-Württemberg fördert die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an (neu gebautem) bezugsfertigem Mietwohnraum. Gefördert werden neben Wohnungsunternehmen auch Privatpersonen.

1. Wie wird gefördert?

a) Basisförderung

Die Basisförderung in Form eines Zuschusses als Belegungs- und Mietsubvention zugunsten des Verfügungsberechtigten beträgt bei einer

- 10-jährigen Bindung bis zu 335 € je m² Wohnfläche
- 15-jährigen Bindung bis zu 457 € je m² Wohnfläche
- 25-jährigen Bindung bis zu 640 € je m² Wohnfläche
- 30-jährigen Bindung bis zu 711 € je m² Wohnfläche.

b) Zusatzförderung

Wenn die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an einem Wohngebäude ab **KfW-Effizienzhaus-Standard 55 oder 40** erfolgt, beträgt die Zusatzförderung bei einer

- 10-jährigen Bindung bis zu 5,00 € je m² Wohnfläche
- 15-jährigen Bindung bis zu 8,50 € je m² Wohnfläche
- 25-jährigen Bindung bis zu 12,00 € je m² Wohnfläche
- 30-jährigen Bindung bis zu 15,50 € je m² Wohnfläche.

Bei **Barrierefreiheit des Mietwohnraums** nach der jeweils geltenden DIN 18040-2 beträgt die zusätzliche Förderung bei einer

- 10-jährigen Bindung bis zu 4,50 € je m² Wohnfläche
- 15-jährigen Bindung bis zu 6,50 € je m² Wohnfläche
- 25-jährigen Bindung bis zu 13,00 € je m² Wohnfläche
- 30-jährigen Bindung bis zu 15,00 € je m² Wohnfläche.

c) Auszahlung des Zuschusses

Bei einem Teilzuschuss bis 50.000 € erfolgt die Auszahlung frühestens im Zeitpunkt der Vermietbarkeit des betroffenen Wohnraums, im Falle der Fortführung eines bestehenden Belegungsrechts frühestens zum Zeitpunkt des in der Förderzusage festgelegten Beginns der neuen Bindung.

Bei einem Zuschuss über 50.000 € ist eine grundpfandrechtliche Sicherheit der Rückzahlung im Falle einer Rückforderung für die L-Bank zu gewähren. Die Auszahlung erfolgt frühestens im Zeitpunkt der



Vermietbarkeit des betroffenen Wohnraums, im Falle der Fortführung eines bestehenden Belegungsrechts frühestens zum Zeitpunkt des in der Förderzusage festgelegten Beginns der neuen Bindung sowie nach entsprechender Bestellung der geforderten grundpfandrechtlichen Sicherheit.

2. 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.

3. 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 erhöht sich die Einkommensgrenze um 9.000 €.

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

b) Mietpreisbindung

Die Kaltmiete ist regelmäßig um **33 % je m² Wohnfläche und Monat** unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für freifinanzierten Wohnraum abzusenken.

Bei einer wahlweise von der Regelabsenkung von 33 % abweichenden Festsetzung der anfänglichen Höhe der Kaltmiete je m² Wohnfläche ist die Basisförderung entsprechend anzupassen. Beträgt die Mietabsenkung weniger als 33 %, verringert sich die Basisförderung entsprechend um diesen prozentualen Anteil. Wird die Miete über die Regelabsenkung hinaus um bis zu 40 % abgesenkt, so erhöht sich die Basisförderung entsprechend um den prozentualen Anteil. Die Zusatzförderung bleibt davon unberührt.

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 % 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.

4. 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.

Vorlage Wohnberechtigungsbescheinigung und Mietvertrag

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

Diese Informationen stellen nur einen groben Überblick über das Förderprogramm Wohnungsbau 2018/2019 in Bezug auf die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum (Belegungsrechte) 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