



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

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

Wer wird gefördert?

Gefördert werden

- Wohnungsunternehmen
- Wohnungsgenossenschaften
- Gemeinden (Städte)
- sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts
- Privatpersonen

Was wird gefördert?

Förderfähige Maßnahmen

- Neubau von Mietwohnungen
- Erwerb von neuen Mietwohnungen
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum

Welche Fördervoraussetzungen gelten?

Beginn des Vorhabens

Voraussetzung ist in jedem Fall, 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.

Energiestandard des Objektes

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

Förderfähige Wohnfläche

Die Wohnflächengrenzen gemäß den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz sind einzuhalten.

Wohnungen mit	min. m²	max. m²
1 Wohnraum	23,00 m ²	47,25 m ²
2 Wohnräumen	23,00 m ²	63,00 m ²
3 Wohnräumen	42,75 m ²	78,75 m ²
4 Wohnräumen	57,00 m ²	94,50 m ²
5 Wohnräumen	71,25 m ²	110,25 m ²

Weiterhin gilt für die Förderfähigkeit einer Mietwohnung (Nutzungseinheit) Folgendes:

- Einhaltung der Mindestanforderungen der LBO (Abgeschlossenheit der Wohnung, Küche oder Kochnische, Toilette)
- Zumindest ein Wohnraum muss als Aufenthaltsraum geeignet sein
- Kinderzimmer für ein Kind muss mind. 10 m² und für zwei Kinder mindestens 15 m² groß sein
- Ein gefangener Raum zählt als eigener Wohnraum unabhängig von der Zuwegung
- Terrassen- und Balkonflächen dürfen max. zu 25 % angerechnet werden

Bei Umsetzung der DIN 18040-2 (barrierefrei nutzbar) darf die Wohnung bei gleichbleibender Raumzahl um bis zu 15,75 m² größer sein.

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 betragen derzeit

Personen	Einkommensgrenze
1	57.800 €
2	57.800 €
3	66.800 €
4	75.800 €
5	84.800 €

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.

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 50 € monatlich betragen.

Eigenkapital

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

Wie wird gefördert?

Basisförderung

Die Subvention beträgt 40 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten bei einer Regelbindungsdauer von 30 Jahren sowie einer Regelabsenkung der Kaltmiete von 33 % gegenüber der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei einer abweichenden Regelbindungsdauer oder Regelmietabsenkung wird die Förderung entsprechend proportional angepasst. Die Gesamtkosten des Vorhabens setzen sich zusammen aus:

Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800 gemäß DIN 276)

Die Baukosten sind in Höhe eines Festbetrages von 5.100 € je m² Wohnfläche berücksichtigungsfähig. Bei Ersatzneubau erhöhen sich die berücksichtigungsfähigen Baukosten je m² Wohnfläche im Falle zusätzlicher Abbruchkosten um 100 €.

Unter Berücksichtigung des Festbetrages von 5.100 € ergibt sich ein förderfähiger Baukostenanteil von 4.080 € je m² Wohnfläche (Darlehen). Das Darlehen kann entsprechend in einen Vollzuschuss in Höhe von 1.632 € je m² Wohnfläche umgewandelt werden.

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 drei 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.

Zusatzförderung

KfW-Effizienzhaus 40

Ab Erreichung eines Energiesparhauses wird ein zusätzlicher Tilgungszuschuss von 4.000 € je Wohneinheit gewährt.

Barrierefreiheit nach DIN 18040-2

Bei Herstellung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 wird der Festbetrag der Basisförderung in Höhe von 5.100 € je m² Wohnfläche um 5 % (= 255 €) für die barrierefreie Wohnfläche erhöht.

Flexibilisierungsförderung

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

Konditionen

Das Land Baden-Württemberg verbilligt die Darlehen entsprechend der durch den Förderempfänger gewählten Bindungsdauer (10, 15, 25 oder 30 Jahre) auf einen Zinssatz von 0,0 Prozent.

Der Darlehensbetrag kann vollständig in einen Zuschuss umgewandelt werden.

Auszahlung

Bei einem umgewandelten Vollzuschuss über 50.000 € ist eine grundpfandrechtliche Sicherheit für die L-Bank zu gewähren. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt frühestens nach Baubeginn, nach entsprechender Bestellung der Grundschuld und anteilig nach Baufortschritt zu 100 %.

Antragstellung

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

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.

Kontakt

Weitere Informationen erhalten Sie bei der Wohnraumförderstelle der Stadt Heilbronn

Planungs- und Baurechtsamt
Frau Tailow
Cäcilienstraße 45
74072 Heilbronn
Telefon: 07131 56-2014
E-Mail: helene.tailow@heilbronn.de