



**Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022
Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung
Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum**

Das Land Baden-Württemberg fördert im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022 landesweit die Einräumung von Belegungsrechten (Miet- und Belegungsbindung) für Mietwohnraum. Gefördert werden neben Wohnungsunternehmen auch Privatpersonen.

Wer wird gefördert?

Gefördert werden

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

Was wird gefördert?

Gefördert wird in Baden-Württemberg die Einräumung von Belegungsrechten an freiem bezugsfertigem Mietwohnraum. Gefördert wird auch die Fortführung eines für die Dauer von mindestens zehn Jahren bestehenden Belegungsrechts an freiem bestehendem Wohnraum.

Wie wird gefördert?

Basisförderung

Die Basisförderung in Form eines Zuschusses als Belegungs- und Mietsubvention zugunsten des Verfügungsberechtigten beträgt bei einer Mietabsenkung von 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete und einer Bindungsdauer von

- 10 Jahren	350 € je m ² Wohnfläche
- 15 Jahren	475 € je m ² Wohnfläche
- 25 Jahren	870 € je m ² Wohnfläche
- 30 Jahren	1.045 € je m ² Wohnfläche
- 40 Jahren	1.390 € je m ² Wohnfläche

Bei einer wahlweise von der Regelabsenkung von 33 % abweichenden Festsetzung der anfänglichen Höhe der Kaltmiete je m² Wohnfläche wird die Basisförderung entsprechend angepasst. 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 diesen prozentualen Anteil.

Zusatzförderung

Neubaustandards Plus

Beim Vorliegen des Neubaustandards Plus (Effizienzhaus 55) oder besser wird die Förderung erhöht. Der Zuschuss beträgt pro m² Wohnfläche bei einer Bindungsdauer von

- 10 Jahren 5,00 € je m² Wohnfläche
- 15 Jahren 8,50 € je m² Wohnfläche
- 25 Jahren 12,00 € je m² Wohnfläche
- 30 Jahren 15,50 € je m² Wohnfläche
- 40 Jahren 19,90 € je m² Wohnfläche

Barrierefreiheit nach DIN 18040-2

Bei Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach der jeweils geltenden DIN 18040-2 ergibt die Zusatzförderung bei

- 10 Jahren 4,50 € je m² Wohnfläche
- 15 Jahren 6,50 € je m² Wohnfläche
- 25 Jahren 13,00 € je m² Wohnfläche
- 30 Jahren 15,00 € je m² Wohnfläche
- 40 Jahren 20,00 € je m² Wohnfläche

Welche Fördervoraussetzungen gelten?

Die Förderung ist von verschiedenen Voraussetzungen abhängig: Guter Gesamtzustand der Mietwohnungen, Größe der Wohnungen, bereits erfolgte Förderung.

Beginn des Vorhabens

Voraussetzung ist in jedem Fall, dass Sie Verträge über die Einräumung von Belegungsrechten noch nicht abgeschlossen haben.

Keine Förderung nach einem Landeswohnraumförderungsprogramm

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass keine sonstige Förderung nach einem Landeswohnraumförderungsprogramm oder einem Sonderprogramm der Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen wird.

Energiestandard des Objektes

Grundsätzlich gelten keine besonderen Voraussetzungen für den Energiestandard von Bestandsobjekten. Der bestehende Wohnraum muss gut erhalten sein. Um dieser Anforderung zu genügen, muss der Wohnraum derzeitigen Wohnbedürfnissen entsprechen und seine Nutzung darf nicht (zum Beispiel durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen oder Schäden) eingeschränkt 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.

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 Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 darf die Wohnung bei gleichbleibender Raumzahl um bis zu 15,75 m² größer sein.

Auszahlung

Die Zuschüsse werden frühestens im Zeitpunkt der Vermietbarkeit des gebundenen Wohnraums ausbezahlt. Bei einem Zuschuss über 50.000 Euro ist eine Grundpfandrechtliche Sicherheit für die L-Bank zu gewähren.

Überkompensation

Aufgrund beihilferechtlicher Vorgaben hat die L-Bank bei der Mietwohnraumförderung zum Zeitpunkt der Bewilligung – und später in regelmäßigen Abständen während der Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung – eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Verwendung eines entsprechenden Kalkulationsschemas vorzunehmen.

Die objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nur für antragstellende Personen verpflichtend, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage über mehr als zwei Mietwohnungen verfügen. Die Ergebnisse der Berechnungen können sich auf die konkrete Höhe der Förderung auswirken. Die Feststellung einer nachträglichen Überkompensation kann unter anderem zu einer teilweisen Rückforderung der Förderung führen.

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