Partner der KFW

L-BANK
Staatsbank für Baden-Württemberg

Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung

gültig ab 02. Januar 2013

Das Land Baden-Württemberg fördert in Zusammenarbeit mit der KfW mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 die Schaffung von Sozalmietwohnraum in Groß- und Universitätsstädten sowie an sonstigen Hochschulstandorten und in den übrigen Gemeinden der Verdichtungsräume des Landes Baden-Württemberg. Ersatzneubauvorhaben werden landesweit gefördert. Zu diesem Zweck verbilligt das Land zusätzlich die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW Bankengruppe Energieeffizient Bauen (Programm 153). In diesem Merkblatt finden Sie die wichtigsten Eckpunkte. Der vollständige Wortlaut kann in der Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 nachgelesen werden, abgedruckt im Gemeinsamen Amtsblatt von Baden-Württemberg (GABl 2012, Seite 922 ff.). Die Programmvorschriften sind auch über den Internetauftritt des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft abrufbar.

Vorbemerkung

Die Mietwohnraumförderung nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 kommt aufgrund der möglichen Wettbewerbs- beziehungsweise Beihilferelevanz der Förderung erst zur Anwendung, wenn die europäische Kommission sich hierzu abschließend geäußert hat. Soweit Sie eine Förderung nach der Verwaltungsvorschrift zum Programm 2013 wünschen, können die Fördermittel ab 2. Januar 2013 beantragt werden. Sie können dann eine Zusicherung auf Erteilung einer Förderzusage erhalten, die dann erfolgt, wenn die Europäische Kommission sich zu der Verwaltungsvorschrift abschließend positiv geäußert hat.

Bis zu diesem Zeitpunkt können auch Anträge nach den Maßgaben des Landeswohnraumförderungsprogramms 2012 gestellt werden. Es gelten die in der Nummer 6 der Verwaltungsvorschrift zum Programm 2013 genannten Antragsfristen sowie deren Einkommensgrenzen.

1. Wer wird gefördert?

Wir fördern Bauherren*), die neue Sozialmietwohnungen bauen, wie beispielsweise

- Wohnungsunternehmen,
- Wohnungsgenossenschaften,
- Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände,
- sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts,
- Privatpersonen.

2. Was wird gefördert?

Gefördert werden der Neubau und der Erwerb von neuen Mietwohnungen in Baden-Württemberg. Dabei ist das Vorhaben in einer Groß- und Universitätsstadt oder an einem sonstigen Hochschulstandort, oder in einer Gemeinde der Verdichtungsräume des Landes (Gebietskategorie I) zu realisieren. Welche Orte das sind, ergibt sich aus der Anlage 1.

Gefördert werden auch Mietwohnungen, die für Seniorinnen und Senioren oder für schwerbehinderte Menschen zum Zwecke des ambulanten betreuten Wohnens bestimmt sind, sofern sie in Einheiten von zehn oder mehr Wohnungen erstellt werden. Ambulantes betreutes Wohnen ist Wohnen außerhalb heimartiger Einrichtungen, wobei seitens der Wohnraumförderung hinsichtlich der Betreuung keine bestimmten Anforderungen gestellt werden.

Ersatzneubau wird landesweit gefördert.

3. Welche Fördervoraussetzungen gelten?

Die Förderung Ihres Bauvorhabens ist von verschiedenen Voraussetzungen abhängig: Energiestandard, Größe der Wohnungen, die Bereitschaft Miet- und Belegungsbindung einzugehen, Umfang der Eigenleistungen.

Beginn des Vorhabens

Voraussetzung in jedem Fall ist, 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. Erst wenn die L-Bank oder die Wohnraumförderungsstelle schriftlich mitgeteilt hat, dass ein vorzeitiger Beginn nicht förderschädlich ist, können Sie mit Ihrem Bauvorhaben beginnen.

Weiter gelten folgende Voraussetzungen:

a) Energiestandard des Objekts

Neubauten oder der Erwerb neuen Mietwohnungen können von uns nur gefördert werden, wenn das Objekt bestimmte energetische Standards erfüllt. Der Primärenergiebedarf des Objekts muss mindestens 30 % unter den Anforderungen der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) liegen, das heißt, es ist mindestens der Standard "KfW-Effizienzhaus 70" zu erfüllen. Bei Fortschreibung der EnEV gilt diese unmittelbar, mindestens jedoch sind die derzeitigen Anforderungen einzuhalten.

Maßgeblich ist die Situation bei Antragstellung; das energetische Niveau und das Erreichen besonderer Energiestandards ist nachzuweisen.

*) In diesem Dokument verwendete Bezeichnungen wie zum Beispiel „Bauherr“ werden geschlechtsunspezifisch verwendet. Dies erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit und beinhaltet weder Ausschluss noch Wertung.

b) Größe der Wohnungen

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

- bis zu 45 m² Wohnfläche mit bis zu zwei Wohnräumen,
- bis zu 60 m² Wohnfläche mit mindestens zwei und höchstens drei Wohnräumen,
- bis zu 75 m² Wohnfläche mit mindestens drei und höchstens vier Wohnräumen,
- bis zu 90 m² Wohnfläche mit mindestens vier und höchstens fünf Wohnräumen.

Bei weiterer Erhöhung der Wohnungsgrößen um jeweils bis zu 15 m², erhöht sich die Zahl der Wohnräume um jeweils einen. Die Wohnfläche von Wohnungen darf regelmäßig 30 m² nicht unterschreiten. Wenn die Wohnung rollstuhlgerecht (nach DIN 18025 Teil 1) gebaut wird, darf sie bei gleichbleibender Raumzahl um bis zu 15 m² größer sein.

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

Die L-Bank kann eine Ausnahme von diesen Wohnflächenobergrenzen zulassen, wenn die L-Bank das Vorhaben als innovativ anerkennt und die verfolgte Projektkonzeption nur mit dieser Ausnahme verwirklicht werden kann.

c) Miet- und Belegungsbindung

Für **geförderte neue Mietwohnungen** muss die Kaltmiete für eine durch den Förderempfänger zu bestimmende Bindungsdauer von 15 oder 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums um 33 % je m² und Monat unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für frei finanzierten Wohnraum liegen.

Die Wohnungen dürfen 15 oder 25 Jahre ab der Bezugsfertigkeit nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung.

Soweit Mietwohnungen im Rahmen des ambulanten betreuten Wohnens gefördert werden, dürfen diese an schwerbehinderte Menschen oder an Senioren/Innen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben vermietet werden. Bei Ehegatten, Partnern einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft und Lebenspartnern im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes liegen diese Voraussetzungen vor, wenn eine der beiden Personen des gemeinsamen Haushalts das 60. Lebensjahr vollendet hat.

Mietwohnungen für Rollstuhlnutzer sind darüber hinaus für diesen Personenkreis zu binden.

d) Eigenleistungen

Die angemessene Eigenleistung beträgt grundsätzlich 25 % der Gesamtkosten.

4. Wie wird gefördert?

4.1 Art der Förderung

Die Förderung erfolgt in Form eines langfristigen, zinsverbilligten Darlehens über die L-Bank.

Folgende Darlehen können Sie als Basisförderung beantragen:

- Das **MW 15 Darlehen** mit insgesamt 15 Jahren Zinsverbilligung oder
- das **MW 25 Darlehen** mit insgesamt 25 Jahren Zinsverbilligung

entsprechend der gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung. Das Darlehen kann teilweise auch durch einen Zuschuss ersetzt werden.

Zusätzlich können Sie ein **Ergänzungsdarlehen** erhalten, wenn noch zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht.

4.2 Höhe der Förderung

4.2.1 Die Basisförderung:

Die Basisförderung in Form des **MW 15 Darlehens** oder des **MW 25 Darlehens** beträgt bis zu 75 % der Gesamtkosten des Vorhabens. Diese Gesamtkosten sind bis zu einem Betrag von 2.500 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche berücksichtigungsfähig.

Der entsprechende Darlehensbetrag der Basisförderung von mindestens 25%, aber höchstens 50 % kann auf Antrag in einen Zuschuss umgewandelt werden.

4.2.2 Die Zusatzförderung:

Folgende Zusatzförderung können Sie erhalten:

- einen **Tilgungszuschuss** der KfW in Höhe von bis zu 2.500 Euro je Wohneinheit, wenn das Vorhaben den Standard "KfW-**Effizienzhaus 55**" erfüllt.
- einen **Tilgungszuschuss der KfW** in Höhe von bis zu 5.000 Euro je Wohneinheit für den Standard "**KfW-Effizienzhaus 40"**.
- eine **Erhöhung der Basisförderung** in Höhe von bis zu 75 % der Mehrkosten, maximal jedoch 375 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche, die Ihnen zur Herstellung der **Barrierefreiheit** nach der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN-Norm entstehen.
- bis zu 25 % **der Basisförderung** als Erhöhung für Mehrkosten, die Ihnen **für innovative Vorhaben**, insbesondere kostengünstiges, nachhaltiges - zum Beispiel aufgrund des Einsatzes von Erdwärme- oder Grundwasser-Wärmepumpen in der Nutzung lokal oder quartierbezogen CO_2-neutrales-Bauen 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.

4.3 Auszahlung

Die Förderdarlehen werden zu 100 % ausgezahlt.

4.4 Zinssätze

4.4.1 Zinsverbilligung

Das Land Baden-Württemberg verbilligt die Darlehen - entsprechend der durch den Förderempfänger gewählten Bindungsdauer - für die Dauer von 15 beziehungsweise 25 Jahren.
Die aktuellen Sollzinssätze sind der Konditionenübersicht zu entnehmen. Sie können im Internet unter www.l-bank.de eingesehen werden.

4.4.2 Zinsbindungsfrist

Die Darlehenszinsen werden für 15 beziehungsweise 25 Jahre festgeschrieben. Nach Ablauf der Sollzinsbindung unterbreitet die L-Bank ein neues Angebot für die Fortführung der Finanzierung.

4.4.3 Bereitstellungszinsen

Bereitstellungszinsen werden nicht erhoben.

4.4.4 Festsetzung des unverbilligten Zinssatzes

Der unverbilligte Zinssatz wird jeweils am Tag der Zusage durch die L-Bank festgelegt.

4.4.5 Zinstermine

Die Sollzinsen sind monatlich nachträglich zum letzten Tag eines jeden Monats fällig.

4.5 Tilgung

Das Darlehen ist mit 1 % zuzüglich ersparter Zinsen zu tilgen. Die Tilgung erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Zeit monatlich in gleichbleibenden Annuitäten (Summe aus Tilgungszahlungen und Zinszahlungen).

4.6 Sicherheiten

Das Förderdarlehen ist in Höhe der Darlehenssumme banküblich abzusichern.

5. Wie können Sie die Förderung beantragen und wie verläuft das Antragsverfahren?

Sie müssen die Förderung schriftlich beantragen. Hierzu benötigen Sie mehrere Vordrucke:

- Antrag auf Mietwohnraumförderung (Vordruck 9023)
- gegebenenfalls Vordrucke der KfW.

Im Antrag auf Mietwohnraumförderung sind die weiteren noch erforderlichen Unterlagen und Nachweise genannt. Unter www.l-bank.de finden Sie Vordrucke als PDF-Dateien, unter www.kfw.de Dokumente der KfW.

Als Papierdokumente erhalten Sie die Antragsvordrucke bei den Bürgermeisterämtern und Wohnraumförderungsstellen in Baden-Württemberg oder bei uns, der L-Bank.

Anträge auf Förderung können zusammen mit den erforderlichen Unterlagen laufend bei der Wohnraumförderungsstelle des Landratsamtes oder des zuständigen Bürgermeisteramtes des Stadtkreises des Ortes eingereicht werden, in dem die Wohnungen errichtet werden sollen. Dort wird geprüft, ob der Antrag vollständig ist und Ihr Vorhaben die Voraussetzungen für die Förderung erfüllt. Wenn dies der Fall ist, leitet die Wohnraumförderungsstelle den Antrag an uns weiter.

6. Wo erhalten Sie zusätzliche Informationen?

Wenn Sie noch Fragen zur Förderung haben, können Sie sich gerne an die Wohnraumförderungsstellen (Landratsämter/Bürgermeisterämter der Stadtkreise) oder an uns wenden:

L-Bank
Bereich Wohnungsunternehmen
Schlossplatz 10
76113 Karlsruhe
Telefon: 0721 150 3875
E-Mail: mietwohnungsbau@l-bank.de
Internet: www.l-bank.de

Einteilung der Städte und Gemeinden in Gebietskategorien

Kategorie I

1. Groß- und Universitätsstädte

Freiburg im Breisgau
Heidelberg
Heilbronn
Karlsruhe
Konstanz
Mannheim
Pforzheim
Reutlingen
Stuttgart, Landeshauptstadt
Tübingen
Ulm

2. Sonstige Gemeinden der Kategorie I

Affalterbach
Aichtal
Aichwald
Aidlingen
Albershausen
Allensbach
Altbach
Altdorf (Lkr. Böblingen)
Altdorf (Lkr. Esslingen)
Altenriet
Asperg
Au (Breisgau)
Backnang
Bad Friedrichshall
Bad Wimpfen
Baltmannsweiler
Bammental
Bempflingen
Benningen am Neckar
Besigheim
Bietigheim-Bissingen
Binzen
Birkenfeld
Blaustein
Böblingen
Bönnigheim
Bötzingen
Bruchsal
Brühl
Deizisau
Denkendorf
Denzlingen
Dettenhausen
Dettingen unter Teck
Ditzingen
Dornstadt
Dossenheim
Durmersheim
Ebersbach an der Fils
Edingen-Neckarhausen
Eggenstein-Leopoldshafen
Ehningen
Eimeldingen
Eisingen
Eislingen/Fils
Ellhofen
Emmendingen
Eningen unter Achalm
Eppelheim
Erbach
Erdmannhausen
Erlenbach (Lkr. Heilbronn)
Erligheim
Esslingen am Neckar
Ettlingen
Fellbach
Filderstadt
Flein
Forst
Freiberg am Neckar
Freudental
Frickenhausen
Friedrichshafen
Gärtringen
Gäufelden
Gaiberg
Geislingen an der Steige
Gemmrigheim
Gerlingen
Gingen an der Fils
Göppingen
Grafenau
Grafenberg
Grenzach-Wyhlen
Großbettlingen
Gundelfingen (Lkr. Brsg.-Hochschw.)
Heddesheim
Heimsheim
Hemmingen
Hemsbach (Rhein-Neckar-Kreis)
Herrenberg
Hessigheim
Hildrizhausen
Hirschberg an der Bergstraße
Hochdorf (Lkr. Esslingen)
Hockenheim
Holzgerlingen
Holzmaden
Illerkirchberg
Ilvesheim
Ingersheim
Inzlingen
Ispringen
Kämpfelbach
Karlsbad
Karlsdorf-Neuthard
Kernen im Remstal
Ketsch
Kirchentellinsfurt
Kirchheim am Neckar
Kirchheim unter Teck
Kirchzarten
Köngen
Königsbach-Stein
Kohlberg
Korb (Rems-Murr-Kreis)
Korntal-Münchingen
Kornwestheim
Kuchen
Kusterdingen
Ladenburg
Laudenbach (Rhein-Neckar-Kreis)
Lauffen am Neckar
Leimen
Leinfelden-Echterdingen
Leingarten
Leonberg
Leutenbach
Lichtenwald
Linkenheim-Hochstetten
Löchgau
Lörrach
Ludwigsburg
Magstadt
Marbach am Neckar
March
Markgröningen
Mauer
Meckenbeuren
Merzhausen
Metzingen
Möglingen (Lkr. Ludwigsburg)
Mühlacker
Mundelsheim
Murr
Neckargemünd
Neckarsulm
Neckartailfingen
Neckartenzlingen
Neuhausen auf den Fildern
Niefern-Öschelbronn
Nordheim
Notzingen
Nürtingen
Nufringen
Nußloch
Oberboihingen
Oftersheim
Ostfildern
Owen
Pfinztal
Pfullingen
Plankstadt
Pleidelsheim
Pliezhausen
Plochingen

Plüderhausen
Radolfzell am Bodensee
Rauenberg (Rhein-Neckar-Kreis)
Ravensburg
Reichenbach an der Fils
Remchingen
Remseck am Neckar
Remshalden
Renningen
Rheinfelden (Baden)
Rheinstetten
Riederich
Rielasingen-Worblingen
Rutesheim
Salach
Sandhausen
St. Leon-Rot
Schlaitdorf
Schönaich
Schorndorf
Schriesheim
Schwaikheim
Schwetzingen
Schwieberdingen
Sersheim
Sindelfingen
Singen (Hohentwiel)
Staig
Steinenbronn
Steinheim an der Murr
Stutensee
Süßen
Tamm
Uhingen
Umkirch
Untereisesheim
Unterensingen
Urbach
Vaihingen an der Enz
Waiblingen
Waldbronn
Walddorfhäslach
Waldenbuch
Waldkirch
Walheim
Walldorf
Wannweil
Weil am Rhein
Weil der Stadt
Weilheim an der Teck
Weil im Schönbuch
Weingarten (Lkr. Ravensburg)
Weinheim
Weinsberg
Weinstadt
Weissach im Tal
Wendlingen am Neckar
Wernau (Neckar)
Wiesloch
Wilhelmsfeld
Winnenden
Winterbach
Wolfschlugen

Kategorie II:

Große Kreisstädte außerhalb der Verdichtungsräume einschließlich Stadtkreis Baden-Baden

Aalen
Achern
Albstadt
Bad Mergentheim
Bad Rappenau
Baden-Baden
Balingen
Biberach an der Riß
Bretten
Bühl
Calw
Crailsheim
Donaueschingen
Ehingen (Donau)
Ellwangen (Jagst)
Eppingen
Freudenstadt
Gaggenau
Giengen an der Brenz
Heidenheim an der Brenz
Horb
Kehl
Lahr im Schwarzwald
Leutkirch im Allgäu
Mosbach
Nagold
Oberkirch
Offenburg
Öhringen
Rastatt
Rottenburg am Neckar
Rottweil
Schramberg
Schwäbisch Gmünd
Schwäbisch Hall
Sinsheim
Tuttlingen
Überlingen
Villingen-Schwenningen
Waldshut-Tiengen
Wangen im Allgäu
Wertheim

Kategorie III:

Sonstige Städte und Gemeinden

Sonstige Hochschulstandorte einschließlich der Standorte der Dualen Hochschule
(Stand 8. Dezember 2012, soweit dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft bekannt)

Aalen
Albstadt
Bad Mergentheim
Bad Liebenzell
Biberach an der Riß
Calw
Esslingen am Neckar
Friedrichshafen
Furtwangen im Schwarzwald
Geislingen an der Steige
Gengenbach
Göppingen
Heidenheim an der Brenz
Horb am Neckar
Isny im Allgäu
Kehl
Künzelsau
Lahr im Schwarzwald
Lörrach
Ludwigsburg
Mosbach
Nürtingen
Offenburg
Ravensburg
Riedlingen
Rottenburg am Neckar
Schwäbisch Gmünd
Schwäbisch Hall
Schwetzingen
Sigmaringen
Trossingen
Tuttlingen
Villingen-Schwenningen
Weilheim (Baden)
Weingarten
Weinsberg