

( **Haushaltsgröße und Wohnflächen** auf Seite 700 bei Punkt **5.2.4.**)

## WIRTSCHAFTSMINISTERIUM

### Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2008 (VwV-LWFPr 2008)

Vom 21. November 2007 - Az.: 42711.1-08 / 7 -

#### INHALTS ÜBERSICHT

1	Einführung	3.3	Ergänzende Bestimmungen für die Mietwohnraumförderung
2	Wohnraumfördermittel	3.4	Kumulierung von Fördermitteln
3	Allgemeine Fördervoraussetzungen	3.5	Art der Fördermittel
3.1	Allgemeine Förderbestimmungen	3.6	Gebietskategorien
3.1.1	Geltung von Vorschriften	4	Eigentumsförderung
3.1.2	Förderschädlichkeit des vorzeitigen Beginns von Vorhaben	4.1	Bau und Erwerb neuen oder Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung
3.1.3	Bezugsgröße	4.1.1	Bau und Erwerb neuen Wohnraums
3.1.4	Einkommensgrenzen	4.1.2	Innovativer Wohnungsbau
3.1.4.1	Eigentumsförderung	4.1.3	Erwerb bestehenden Wohnraums
3.1.4.2	Hilfen für Härte- und Sonderfälle sowie besondere Notlagen	4.2	Art und Höhe der Förderung
3.1.4.3	Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung	4.2.1	Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind sowie schwerbehinderte Menschen
3.1.4.4	Nachträgliche Vermietung von gefördertem Wohneigentum	4.2.1.1	Z 15-Darlehen
3.1.4.5	Erhöhte Einkommensgrenze für schwerbehinderte Menschen	4.2.1.2	Optionsdarlehen
3.2	Ergänzende Bestimmungen für die Eigentumsförderung	4.2.2	Junge kinderlose Paare
		4.2.3	Zuschlag für Ortszentren
		4.2.3.1	Förderfähige Vorhaben
		4.2.3.2	Art und Höhe der Förderung
		4.2.3.2.1	Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind sowie schwerbehinderte Menschen
		4.2.3.2.2	Paare und Alleinerziehende, die nur ein Optionsdarlehen erhalten
		4.2.4	Hilfen für schwerbehinderte Menschen
		4.2.5	Anreizförderung für barrierefreies Bauen

- 4.3 Fördergegenstand und Kostenobergrenze
- 4.4 Eigenleistung
- 4.5 Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen
- 4.5.1 Förderfähige Maßnahmen
- 4.5.2 Art und Höhe der Förderung
- 4.6 Hilfen für Härte- und Sonderfälle sowie in besonderen Notlagen
- 4.7 Ergänzungsdarlehen der L-Bank
- 5 Mietwohnraumförderung
- 5.1 Allgemeine Fördergrundsätze
- 5.2 Bau und Erwerb von Wohnraum zur Vermietung
- 5.2.1 Förderfähige Maßnahmen
- 5.2.2 Art und Höhe der Förderung
- 5.2.3 Miete
- 5.2.4 Miet- und Belegungsbindung
- 5.2.5 Mittelbare Belegung
- 5.2.6 Eigenleistung
- 5.3 Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen
- 5.3.1 Förderfähige Maßnahmen
- 5.3.2 Art und Höhe der Förderung
- 5.4 Erwerb von Belegungsrechten ohne weitere Investitionsförderung
- 5.4.1 Erwerb von Belegungsrechten durch die Gemeinde
- 5.4.1.1 Förderfähige Maßnahmen
- 5.4.1.2 Art und Höhe der Förderung
- 5.4.1.3 Miete
- 5.4.1.4 Miet- und Belegungsbindung
- 5.4.2 Bereitstellung von Mietwohnraum durch Private
- 5.5 Ergänzende Förderung von Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen
- 5.6 Allgemeines Verfahren
- 5.6.1 Antragsunterlagen in der Mietwohnraumförderung
- 5.6.2 Reservierungszusagen
- 5.6.3 Rücknahme der Bewilligung bei verzögerter Durchführung
- 6 Hinweis auf das Mietwohnraum-Förderprogramm der L-Bank
- 7 In- und Außerkrafttreten

- Anlage 1 Belastungstabelle 2008
- Anlage 2 Art der Fördermittel
- Anlage 3 Einteilung der Städte und Gemeinden in Gebietskategorien
- Anlage 4 Mietwohnraum-Förderprogramm der L-Bank

1 Einführung

Schwerpunkt des Landeswohnraumförderungsprogramms 2008 ist entsprechend dem Leitbild »Kinderland Baden-Württemberg« die Unterstützung sowohl bereits vorhandener, gegebenenfalls noch wachsender Familien, als auch erst in der Entstehung befindlicher Familien (»Starterfamilie«).

Förderangebote gibt es für

- Ehepaare ohne Kinder oder mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind,
- Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes sowie sonstige auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften ohne Kinder oder mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind,
- Alleinerziehende,
- schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnversorgungsproblemen,

- sonstige Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung,
- innovativen Wohnungsbau,
- ergänzende Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen.

Land, Gemeinden und Gemeindeverbände wirken bei der Wohnraumförderung zusammen.

2 Wohnraumfördermittel

Das Wirtschaftsministerium weist die Fördermittel für die Wohnraumförderung der Landeskreditbank Baden-Württemberg - Förderbank - (L-Bank) als Bewilligungsstelle mit gesondertem Erlass zu.

Die L-Bank bewilligt die Zuwendung im Rahmen der verfügbaren Mittel nach Maßgabe der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) und der Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung für Baden-Württemberg (VV-LHO), des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes sowie dieser Verwaltungsvorschrift. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Die Förderdarlehen und Zuschüsse werden jeweils kaufmännisch auf volle 100-Eurobeträge auf- oder abgerundet.

3 Allgemeine Fördervoraussetzungen

3.1 Allgemeine Förderbestimmungen

3.1.1 Geltung von Vorschriften

Das geförderte Objekt muss öffentlich-rechtlichen Anforderungen entsprechen.

Die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Zuwendungen zur Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen - WFB 2002) vom 2. Januar 2002 (GABl. S. 194) ist bis zum Erlass einer Neuregelung sinngemäß weiter anzuwenden, soweit nicht Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) entgegenstehen.

Die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) findet Anwendung.

Abweichungen von dieser Verwaltungsvorschrift sind nur im Einzelfall mit Zustimmung des Wirtschaftsministeriums zulässig.

Im Übrigen gelten die für einzelne Fördermaßnahmen erlassenen besonderen Bestimmungen. Im Falle von Entscheidungsspielräumen sind diese entsprechend den Bedürfnissen des Einzelfalles und den örtlichen Gegebenheiten flexibel auszunutzen.

3.1.2 Förderschädlichkeit des vorzeitigen Beginns von Vorhaben

Verträge, die als Beginn des Vorhabens gelten, sind ausnahmslos förderschädlich, wenn sie vor dem Start des Landeswohnraumförderungsprogramms 2008 abgeschlossen wurden.

Es dürfen nur solche Vorhaben gefördert werden, die noch nicht begonnen worden sind. Ausnahmen

- sind nach Maßgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen möglich.
- 3.1.3 **Bezugsgröße**  
 Bezugsgröße im Sinne von § 10 Abs. 3 Satz 1 LWoFG ist ein Betrag in Höhe von 47 000 Euro als gerundeter durchschnittlicher Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer im Jahr 2006. Für die Feststellung der Einhaltung von Einkommensgrenzen zu einem Zeitpunkt, in dem ein späteres Förderprogramm einen anderen Betrag als Bezugsgröße benennt, ist dieser Betrag maßgeblich. Hat die oberste Landesbehörde ihrerseits keine Bezugsgröße beziffert, gilt der durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg im Sinne des § 10 Abs. 3. Satz 1 LWoFG zuletzt ermittelte Betrag als Bezugsgröße. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Antragstellung.
- 3.1.4 **Einkommensgrenzen**
- 3.1.4.1 **Eigentumsförderung**  
 In der Eigentumsförderung ist Einkommensgrenze für einen Haushalt bis zu zwei haushaltsangehörigen Personen die Bezugsgröße nach Nummer 3.1.3 abzüglich 8,5 Prozent. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 8500 Euro.
- 3.1.4.2 **Hilfen für Härte- und Sonderfälle sowie besondere Notlagen**  
 Bei der Förderung nach Nummer 4.6 ist Einkommensgrenze für einen Haushalt bis zu zwei haushaltsangehörigen Personen die Bezugsgröße nach Nummer 3.1.3 abzüglich 25 Prozent. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 8500 Euro.
- 3.1.4.3 **Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung**  
 In der Mietwohnraumförderung ist Einkommensgrenze für einen Haushalt mit zwei haushaltsangehörigen Personen die Bezugsgröße nach Nummer 3.1.3 abzüglich 40 Prozent. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 6500 Euro. Einkommensgrenze für einen Einpersonenhaushalt ist die Bezugsgröße nach Nummer 3.1.3, abzüglich 40 Prozent und abzüglich 6500 Euro.
- 3.1.4.4 **Nachträgliche Vermietung von gefördertem Wohnraum**  
 Bei der nachträglichen Vermietung nach § 18 LWoFG ist Einkommensgrenze für einen Haushalt bis zu zwei haushaltsangehörigen Personen die Bezugsgröße nach Nummer 3.1.3 abzüglich 25 Prozent. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 8500 Euro.
- 3.1.4.5 **Erhöhte Einkommensgrenze für Schwerbehinderte**  
 Die in den Nummern 3.1.4.1 bis 3.1.4.4 genannten Abschlagssätze gegenüber der Bezugsgröße nach
- Nummer 3.1.3 verringern sich für Haushalte mit zwei oder mehreren haushaltsangehörigen Personen um jeweils fünf Prozentpunkte für jede schwerbehinderte Person; dies kann auch zu Zuschlägen führen.
- 3.2 **Ergänzende Bestimmungen für die Eigentumsförderung**
- Voraussetzung ist weiterhin, dass die nach Nummer 4.3 maßgebliche Kostenobergrenze eingehalten wird.
  - Die Inanspruchnahme eines Kapitalmarktdarlehens ohne Zinsverbilligung (Optionsdarlehen) nach Nummer 4.2.1.2 und Nummer 4.2.2 setzt voraus, dass ein zusätzliches Kinderzimmer geschaffen wird, beim Erwerb vorhanden ist, oder ein vorhandenes Kinderzimmer die erforderliche Größe aufweist, um die Aufnahme eines weiteren bislang nicht berücksichtigten Kindes (siehe § 4 Abs. 18 LWoFG) zu ermöglichen.
  - Der bankmäßigen Prüfung ist die in Anlage 1 abgedruckte Belastungstabelle 2008 zu Grunde zu legen.
  - Soll im Einzelfall ein zur Selbstnutzung gefördertes Wohneigentum entgegen der Zweckbestimmung im Bindungszeitraum vermietet werden, so darf die Wohnung nur einem Mieter überlassen werden, der durch Bescheinigung nach § 15 LWoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze nach Nummer 3.1.4.4 und die für ihn angemessene Wohnungsgröße nachweist. Die Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich zehn Prozent nicht überschreiten (siehe § 18 Abs. 1 Satz 3 LWoFG).
  - Eine zusätzliche Förderung von Maßnahmen des behindertengerechten Bauens ist nur insoweit möglich, als diese nicht ohnehin durch öffentlich-rechtliche Anforderungen vorgegeben sind.
- 3.3 **Ergänzende Bestimmungen für die Mietwohnraumförderung**
- Die Wohnungen werden nur gefördert, wenn sie zweckentsprechend genutzt werden können. Die festgelegten Wohnungsgrößen (siehe Nummer 5.2.2) sind einzuhalten.
  - Für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden. Für sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters darf ein Zuschlag von insgesamt höchstens 0,50 Euro je m<sup>2</sup> berücksichtigungsfähiger Wohnfläche monatlich erhoben werden. Soweit der Zuschlag wegen Stellung der Kucheneinrichtung vereinbart wird, darf er höchstens 25 Euro monatlich betragen.
  - Die geförderten Wohnungen sind nach § 20 Abs. 1 LWoFG in der Wohnungsbindungskartei zu erfassen.
  - Die Gemeinde überwacht die Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen.

### 3.4 Kumulierung von Fördermitteln

Eine Kumulierung von Zuwendungen bei einer Fördermaßnahme ist nur zulässig, soweit dies ausdrücklich bestimmt ist. Generell ist sie zulässig mit Programmen zur Förderung von Energieeinsparmaßnahmen.

### 3.5 Art der Fördermittel

Die Arten der Fördermittel und ihre Konditionen ergeben sich aus der Anlage 2.

### 3.6 Gebietskategorien

Die für die Darlehenshöhe maßgebliche Einteilung der Gemeinden in Gebietskategorien ergibt sich aus der Anlage 3. Zugrunde liegt die gemeinscharfe landesplanerische Abgrenzung der verschiedenen Raumkategorien im Landesentwicklungsplan (LEP) 2002.

Die Förderwerte der Gebietskategorie I werden auch bei Maßnahmen in Gebieten der Gebietskategorien II und III angewandt, wenn der Antragsteller im Einzelfall nachweist, dass der von ihm tatsächlich aufzuwendende Kaufpreis für ein unbebautes Grundstück über 250 Euro je m<sup>2</sup> (ohne Erschließungskosten) beträgt und dieser Kaufpreis auch dem ortsüblichen Verkehrswert entspricht.

## 4 Eigentumsförderung

### 4.1 Bau und Erwerb neuen oder Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung

Gefördert werden können landesweit (Gebietskategorie I-III) Bau und Erwerb von neuem oder bestehendem Wohnraum zur Selbstnutzung von

- Ehepaaren, Lebenspartnern im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes, auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften (Paare) und Alleinerziehenden mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind (§ 4 Abs. 18 LWoFG),
- schwer behinderten Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen (§ 4 Abs. 21 LWoFG),
- jungen kinderlosen Paaren (siehe § 4 Abs. 17 LWoFG),

wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach Nummer 3.1.4.1 in Verbindung mit Nummer 3.1.4.5 eingehalten wird. Junge kinderlose Paare müssen zum Zeitpunkt der Förderzusage die Einkommensgrenze eines Haushalts mit einem Kind einhalten.

Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind müssen zum Zeitpunkt der Förderzusage die Einkommensgrenze eines Haushalts mit einem zusätzlichen Kind einhalten, wenn sie ausschließlich ein Optionsdarlehen beantragen.

#### 4.1.1 Bau und Erwerb neuen Wohnraums

Dem Neubau gleichgestellt ist der Erwerb des Wohnraums innerhalb von vier Jahren nach dessen Fertigstellung. Sofern der Wohnraum nicht bereits vom Erwerber bewohnt wird, wird der Erwerb nur

gefördert, wenn nachweisbar feststeht, dass der Bezug kurzfristig erfolgt.

#### 4.1.2 Innovativer Wohnungsbau

Vorhaben des innovativen Wohnungsbaus zum kostengünstigen und nachhaltigen Bauen werden bis zu einem Programmvolumen von fünf Mio. Euro berücksichtigt. Insbesondere kommen in Betracht innovative ökologische Konzepte, vor allem energiesparendes Bauen, sowie Vorhaben des Wohnens in Innenstädten.

Es können von der Bewilligungsstelle Ausnahmen von den allgemein geltenden Anforderungen zugelassen werden, soweit diese zur Verwirklichung der verfolgten Projektkonzeption erforderlich sind.

Die Bewilligungsstelle kann die Beurteilung der Projektkonzeptionen durch sachverständige Dritte, insbesondere durch die Architektenkammer Baden-Württemberg oder die Verbände der Wohnungswirtschaft verlangen.

#### 4.1.3 Erwerb bestehenden Wohnraums

Sofern der bestehende Wohnraum nicht bereits vom Erwerber bewohnt wird, wird der Erwerb nur gefördert, wenn nachweisbar feststeht, dass der Bezug kurzfristig erfolgt (zum Beispiel weil der bisherige Bewohner bereits über eine neue Wohnung verfügt). Gefördert wird nur geeigneter Wohnraum für schwerbehinderte Menschen oder Wohnraum, der familiengerecht ist, beziehungsweise durch erwerbsnahe Modernisierung behindertengerecht oder familiengerecht wird.

Beim Gebraucherwerb können erwerbsnahe Modernisierungsaufwendungen vor Bezug oder bis zu einem halben Jahr nach Abschluss des Erwerbsvorgangs in die Gesamtfinanzierung bis zur Höhe der Neubaukosten für ein entsprechendes Objekt unter Zugrundelegung der Kostenobergrenzen nach Nummer 4.3 einbezogen werden. Dabei sind die anteiligen Kosten für das Grundstück gesondert anzugeben. Die Kosten für die erwerbsnahen Modernisierungsaufwendungen sind im Antrag nachprüfbar auszuweisen.

Die Wohnungen müssen nach der Modernisierung heute allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Zu den Modernisierungsaufwendungen zählen:

##### a) Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts

Der Gebrauchswert von Wohnraum wird insbesondere erhöht durch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung

- des Zuschnitts von Wohnungen,
- des Zugangs zu Wohnungen und der Beweglichkeit in Wohnungen,
- der natürlichen Belichtung und Belüftung,
- des Schallschutzes, wobei für die Förderung von Schallschutzfenstern mindestens der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 vorliegen muss,

Anlage 2  
Anlage 3

- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung,
  - der sanitären Einrichtungen (Bad, Dusche, WC).
- b) Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit von Wohnungen nach DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 (siehe Nummer 4.2.5).
- c) Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und der Verminderung des Heizenergieverbrauchs  
Das sind insbesondere
- die nachträgliche Wärmedämmung der Gebäudeaußenwände, des Daches, der Kellerdecke oder von erdberührten Außenflächen beheizter Räume,
  - die Fenstererneuerung (Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung oder der Austausch vorhandener Verglasung gegen Wärmeschutzverglasung),
  - die Erneuerung von Heizungstechnik auf Basis fossiler Brennstoffe (Brennwertkessel; Klein-Blockheizkraftwerke - ohne Einsatz erneuerbarer Energien),
  - Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich der unmittelbar durch die Nutzung der Anlage veranlassten Maßnahmen, soweit sie der Minderung des Heizenergieverbrauchs dienen.
- d) Instandsetzungsmaßnahmen  
Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel durch Reparatur und Erneuerung können nur einbezogen werden, wenn sie zusammen mit erwerbsnahen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden und durch die Modernisierung verursacht werden oder notwendig sind, weil ohne sie der Modernisierungszweck nicht erreicht würde.

4.2 Art und Höhe der Förderung

4.2.1 Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind sowie schwerbehinderte Menschen

4.2.1.1 Z 15-Darlehen

Paaren und Alleinerziehenden mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind sowie schwerbehinderten Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen wird ein Kapitalmarktdarlehen mit 15-jähriger Zinsverbilligung (Z 15-Darlehen), siehe Anlage 2, angeboten.

Anzahl der Kinder § 4 Nr.18 LWoFG	Einkommen bis zu VwV Nr. 3.1.4.1	Darlehenshöchstbeträge in Gemeinden der		
		KateIorie	KateIIorie	KatIIIorie
Euro				
Socketbetrag	Z 15	40000	35000	30000
1	Z 15	85000	80000	75000
2	Z 15	130000	125000	120000
3	Z 15	165000	160000	155000
4	Z 15	190000	185000	180000
5	Z 15	205000	200000	195000

Bei jedem weiteren Kind erhöht sich das Förderdarlehen in jeder Gebietskategorie um zusätzlich 15000 Euro.

Schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen erhalten auch ohne haushaltsangehörige Kinder ein Förderdarlehen in Höhe des Socketbetrages.

Gehören zum Haushalt mehr als zwei Erwachsene, so erhöht sich für jeden weiteren erwachsenen Haushaltsangehörigen das Z 15-Darlehen um 5000 Euro.

4.2.1.2 Optionsdarlehen

Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind sowie schwerbehinderte Menschen, denen ein Z 15-Darlehen nach Nummer 4.2.1.1 gewährt wird, können auch ein Optionsdarlehen (siehe Anlage 2) mit der Zusage einer Ergänzungsförderung für nach dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung zum Haushalt hinzugekommene Kinder erhalten.

Die Option auf eine entsprechende Ergänzungsförderung gilt bis zu sechs Jahre ab dem Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrages über das Optionsdarlehen.

Das Optionsdarlehen beträgt

- mindestens 20000 Euro
- und höchstens 75000 Euro.

Bei Geburt eines Kindes, Adoption eines minderjährigen Kindes oder Aufnahme eines Kindes in Dauerpflegschaft in den Haushalt, wird eine Ergänzungsförderung gewährt.

Die Ergänzungsförderung beträgt für das in den Haushalt hinzugekommene

- erste und zweite Kind jeweils 9650 Euro,
- dritte Kind 7500 Euro,
- vierte Kind 5350 Euro,
- fünfte und jedes weitere Kind 3200 Euro.

Bereits zum Zeitpunkt der Antragstellung eines Optionsdarlehens vorhandene Kinder sind nicht förderfähig, werden jedoch bei der Gesamtkinderzahl im Zeitpunkt des Hinzukommens eines weiteren Kindes berücksichtigt. Wird beispielsweise in einer Familie, die zum Zeitpunkt der Antragstellung des Optionsdarlehens bereits zwei haushaltsangehörige Kinder hatte, ein weiteres Kind geboren, beträgt die Ergänzungsförderung für dieses dritte Kind 7500 Euro. Ein Paar, das zum Zeitpunkt der Antragstellung für das Optionsdarlehen beispielsweise ein minderjähriges und ein volljähriges haushaltsangehöriges Kind, damit jedoch nur ein Kind im Sinne der Zielgruppe hat, erhält bei Geburt oder Adoption eines weiteren (zweiten) Kindes im Sinne der Zielgruppe eine Ergänzungsförderung in Höhe von 9650 Euro.

Die Ergänzungsförderung kann wahlweise als entschädigungslose Sondertilgung zur Verminderung der Restschuld oder als Zinsverbilligung zur Verminderung der Annuitätsrate bis zum Ende der

Zinsfestschreibung eingesetzt werden. Sofern die Ergänzungsförderung zur Verminderung der Restschuld des Optionsdarlehens verwendet wird, reduziert sich die Restschuld ab dem Monatsersten, der auf die Gewährung der Ergänzungsförderung für das zum Haushalt hinzugekommene Kind folgt.

Sofern die Ergänzungsförderung als Zinsverbilligung zur Reduzierung der Annuität des Optionsdarlehens verwendet wird, reduziert sich die Belastung aus der Finanzierung ab dem Monatsersten, der auf die Gewährung der Ergänzungsförderung für das zum Haushalt hinzugekommene Kind folgt. Der vereinbarte Zinssatz des Optionsdarlehens wird bis zum Ende der Zinsfestschreibung des Optionsdarlehens verbilligt.

Die Ergänzungsförderung wird jedoch nur insoweit gewährt, als entsprechende Sondertilgungen oder Zinsverbilligungen beim Optionsdarlehen tatsächlich noch vorgenommen werden können. Bei Zinsverbilligungen kann der Zinssatz höchstens auf 0,50 Prozent gesenkt werden. Darüber hinausgehende Subventionswerte verfallen. Es erfolgt keine Barauszahlung einer Ergänzungsförderung.

4.2.2 Junge kinderlose Paare

Junge kinderlose Paare können ein Optionsdarlehen (siehe Anlage 2) mit der Zusage einer Ergänzungsförderung für nach dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung zum Haushalt hinzugekommene Kinder erhalten (siehe Nummer 4.2.1.2).

4.2.3 Zuschlag für Ortszentren

4.2.3.1 Förderfähige Vorhaben

Für Vorhaben in einem Ortszentrum (auch Ortsteilzentrum) wird eine zusätzliche Förderung gewährt.

Als Ortszentrum im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift gelten überwiegend vor 1950 besiedelte innerstädtische oder innerdörfliche Flächen, die in einem engen räumlichen Bezug zu einem historischen, wirtschaftlichen oder kulturellen Zentrum der Gemeinde stehen.

Eine Förderung kann nur gewährt werden, wenn die Gemeinde das Vorliegen der genannten Voraussetzungen für das zu fördernde Vorhaben bestätigt und die Wohnraumförderungsstelle der Bewilligungsstelle einen positiven Fördervorschlag vorlegt.

4.2.3.2 Art und Höhe der Förderung

4.2.3.2.1 Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind sowie schwerbehinderte Menschen

Antragsteller, denen ein Darlehen nach Nummer 4.2.1.1 gewährt wird, können zur Finanzierung ihres Vorhabens im Ortszentrum zusätzlich einen einmaligen Zuschlag zur Darlehenshöhe des Z 15-Darlehens erhalten.

Der Zentrumszuschlag beträgt in

- Gebietskategorie I	25000 Euro,
- Gebietskategorie II	20000 Euro,
- Gebietskategorie III	15000 Euro.

Der Zuschlag für Ortszentren kann wahlweise auch als weitere Zinsverbilligung zur Verminderung der Annuitätsrate des Z 15-Darlehens eingesetzt werden.

Die für die Zinsverbilligung zur Verfügung stehenden Mittel betragen in

- Gebietskategorie I	5400 Euro,
- Gebietskategorie II	4300 Euro,
- Gebietskategorie III	3200 Euro.

Sofern der Zuschlag für Ortszentren als weitere Zinsverbilligung zur Reduzierung der Annuität des Z 15-Darlehens verwendet wird, reduziert sich die Belastung aus der Finanzierung von Anfang an. Der Zinssatz des Z 15-Darlehens wird bis zum Ende der Zinsfestschreibung des Z 15-Darlehens verbilligt, höchstens jedoch auf 0,50 Prozent. Darüber hinaus gehende Subventionswerte verfallen.

Es erfolgt keine Barauszahlung des Zuschlags für Ortszentren.

4.2.3.2.2 Paare und Alleinerziehende, die nur ein Optionsdarlehen erhalten

Antragstellern, die nur ein Optionsdarlehen erhalten haben, wird für ihr Vorhaben im Ortszentrum ein einmaliger Zuschlag für Ortszentren gewährt, nachdem das erste Kind zum Haushalt hinzugekommen ist.

Der Zuschlag für Ortszentren kann wahlweise als entschädigungslose Sondertilgung zur Verminderung der Restschuld oder als Zinsverbilligung zur Verminderung der Annuitätsrate des Optionsdarlehens eingesetzt werden.

Die Höhe der Sondertilgung bzw. der für die Zinsverbilligung zur Verfügung stehenden Mittel beträgt in

- Gebietskategorie I	5400 Euro,
- Gebietskategorie II	4300 Euro,
- Gebietskategorie III	3200 Euro.

Sofern der Zuschlag für Ortszentren zur Verminderung der Restschuld des Optionsdarlehens verwendet wird, reduziert sich die Restschuld ab dem Monatsersten, der auf die Gewährung der Ergänzungsförderung für das erste hinzugekommene haushaltsangehörige Kind folgt.

Sofern der Zuschlag für Ortszentren als Zinsverbilligung zur Reduzierung der Annuität des Optionsdarlehens verwendet wird, reduziert sich die Belastung aus der Finanzierung ab dem Monatsersten, der auf die Gewährung der Ergänzungsförderung für das erste hinzugekommene haushaltsangehörige Kind folgt. Der vereinbarte Zinssatz des Optionsdarlehens wird ab diesem Zeitpunkt bis zum Ende der Zinsfestschreibung des Optionsdarlehens verbilligt.

- Der Zuschlag für Ortszentren wird jedoch nur insoweit gewährt, als eine entsprechende Sondertilgung oder Zinsverbilligung beim Optionsdarlehen tatsächlich noch vorgenommen werden kann. Bei der Zinsverbilligung kann der Zinssatz höchstens auf 0,50 Prozent gesenkt werden. Darüber hinaus gehende Subventionswerte verfallen. Es erfolgt keine Barauszahlung des Zuschlags für Ortszentren.
- 4.2.4 **Hilfen für schwerbehinderte Menschen**
- Wohnungen für schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen können in allen Gebietskategorien gefördert werden.
- Die Entscheidung über das Vorliegen spezifischer Wohnungsversorgungsprobleme trifft die Wohnraumförderungsstelle.
- Bei einer Förderung nach Nummer 4.2.1.1 kann eine zusätzliche Förderung für Bau und Erwerb neuen Wohnraums oder eine Förderung zur Anpassung von bestehendem Wohnraum (Anpassungsförderung) an die Bedürfnisse von schwerbehinderten Menschen gewährt werden. Die zusätzliche Förderung oder die Anpassungsförderung dient der Deckung von nachweisbaren Mehrkosten, die für besondere bauliche Maßnahmen entstehen, welche durch Art und Grad der Behinderung bedingt sind.
- Als zusätzliche Förderung oder als Anpassungsförderung kann ein Z 15-Darlehen (siehe Anlage 2) bis zu 75 Prozent der nachweisbaren Kosten der Maßnahmen gewährt werden, je Wohnung aber nicht mehr als 30 000 Euro, bei Wohnungen für Rollstuhlbenutzer nicht mehr als 60 000 Euro.
- Die Anpassungsförderung kann auch neben der Förderung nach Nummer 4.2.1 gewährt werden.
- 4.2.5 **Anreizförderung für barrierefreies Bauen**
- Wird ein Vorhaben ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Förderung oder der Anpassungsförderung für schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen rollstuhlgerecht nach DIN 18025 Teil 1 (Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlfahrer; Planungsgrundlagen) erstellt oder erwerbsnah modernisiert, wird zusätzlich zu einer Förderung nach Nummer 4.2.1.1 ein Z 15-Darlehen in Höhe von 20 000 Euro gewährt. Wird das Vorhaben barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 (Barrierefreie Wohnungen; Planungsgrundlagen) erstellt oder erwerbsnah modernisiert, beträgt das zusätzliche Z 15-Darlehen 10 000 Euro.
- 4.3 **Fördergegenstand und Kostenobergrenze**
- Selbst genutzter Wohnraum soll in der Regel nicht gefördert werden, wenn die Gesamtkosten abzüglich der Grundstücks- und Finanzierungskosten 2000 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Landeshauptstadt Stuttgart 2 200 Euro je m<sup>2</sup>) überschreiten.
- In jedem Fall sollen folgende Beträge nicht überschritten werden:
- |   |              |
|---|--------------|
| - Einfamilienhaus   | 275000 Euro, |
| - selbst genutzte Eigentumswohnung bzw. selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus | 225000 Euro. |
- Diese Kostenobergrenzen umfassen nicht die Kosten von Garagen, Carports und Stellplätzen / Tiefgaragenplätzen.
- Überschreitungen der Kostenobergrenzen können im Einzelfall bei besonderen Verhältnissen der Antragsteller und deren Haushalte zugelassen werden.
- Eine Überschreitung der Kostenobergrenzen um bis zu 25 000 Euro ist zulässig, sofern zusätzlich ökologisch wirksame Bauausführungen (zum Beispiel zur Energieeinsparung, zum Einsatz erneuerbarer Energien usw.) gewählt werden.
- 4.4 **Eigenleistung**
- Die Förderung setzt eine angemessene Eigenleistung voraus. Diese beträgt grundsätzlich 15 Prozent bei einer erstrangigen Absicherung der Darlehen nach Nummer 4.2, im Übrigen 25 Prozent der Gesamtkosten.
- 4.5 **Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen**
- 4.5.1 **Förderfähige Maßnahmen**
- Gefördert werden Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen, insbesondere bei
- Ausbau eines Dachgeschosses,
  - Aufstocken eines Gebäudes,
  - Anbau an ein Gebäude,
  - Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, oder
  - Erneuerung leer stehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind.
- 4.5.2 **Art und Höhe der Förderung**
- Förderfähig sind die um die Eigenleistung (siehe Nummer 4.4) zu kürzenden Änderungs- und Erweiterungskosten bis zur Höhe der Kosten eines vergleichbaren Neubaus; die Erwerbkosten des umzubauenden Gebäudes sind dagegen nicht förderfähig (keine Förderung nach Nummer 4.1.3). Gewährt werden Darlehen und Zuschläge entsprechend Nummer 4.2.
- Im Übrigen gelten die für Bau und Erwerb von neuem oder Erwerb von bestehendem Wohnraum getroffenen Bestimmungen entsprechend.
- 4.6 **Hilfen für Härte- und Sonderfälle sowie in besonderen Notlagen**
- Hilfen in Härte- und Notfällen können bei Einhaltung der Einkommensgrenzen nach Nummer 3.1.4.2 in Verbindung mit Nummer 3.1.4.5 gewährt werden.

Eine Förderung setzt voraus, dass bereits eine Wohnraumförderung gewährt worden ist. Die besondere Hilfe beträgt bis zu 50 Prozent der im Rahmen des laufenden Landeswohnraumförderungsprogramms nach Nummer 4.2.1.1 möglichen Eigentumsförderung.

Eine Hilfe kann in Härtefällen gewährt werden, wenn dadurch die Wohnversorgung von Eigentümern gesichert wird, die sich in einer unverschuldeten Notlage (zum Beispiel infolge von Mehrlingsgeburten oder beim dauerhaften Wegfall eines Verdieners etwa im Todesfall) befinden.

Eine Nachfinanzierung bereits fertig gestellter und abgerechneter Bauvorhaben ist im Landeswohnraumförderungsprogramm nicht möglich.

Die Wohnraumförderungsstellen legen in den Fällen, in denen sie eine solche Förderung für erforderlich halten, der L-Bank einen Antrag vor, der folgende Angaben enthält:

- Name und Wohnort des Bauherrn,
- Gründe für die Beantragung der Mittel,
- nähere Bezeichnung des Bauvorhabens,
- Baukosten,
- Finanzierungsübersicht (insbesondere Kapitalmarktmittel, beantragte Förderung, Eigenkapital),
- Belastung für den Bauherrn
  - ohne Gewährung der zusätzlichen Mittel und
  - unter Berücksichtigung der beantragten Mittel, jeweils unter Einbeziehung der Gewährung eines Lastenzuschusses,
- Vermerk, dass die Belastung für den Bauherrn nach Gewährung der zusätzlichen Hilfe auf Dauer tragbar erscheint.

Die L-Bank kann im Einzelfall weitere Unterlagen und Auskünfte anfordern.

4.7 Ergänzungsdarlehen der L-Bank

Antragsteller können bei der L-Bank ein ergänzendes Kapitalmarktdarlehen zur Restfinanzierung des Objekts erhalten, soweit ihnen ein Darlehen nach Nummer 4.2 gewährt wird.

5 Mietwohnraumförderung

5.1 Allgemeine Fördergrundsätze

Landesweit können Wohnungen sowie der Erwerb von Belegungsrechten für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung gefördert werden. Dies sind insbesondere soziale Randgruppen, z. B. Wohnsitzlose. Ergänzend können Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen nach Maßgabe von Nummer 5.5 gefördert werden.

Voraussetzung ist, dass für die Mieter spezielle Betreuungsangebote im Rahmen von Konzeptionen der Kommunen, Träger der Wohlfahrtspflege oder karitativen Organisationen bestehen. Mit Zustimmung der Kommunen können auch Wohnun-

gen gefördert werden, die als Einfachwohnungen mit einem geringeren Ausbaustandard gebaut werden oder zunächst nicht endgültig ausgebaut werden, sondern als Einfachwohnungen vorläufig mit verdichteter Belegung zur Verfügung gestellt werden; dies muss im Rahmen einer sozialpolitischen Konzeption erfolgen.

5.2 Bau und Erwerb von Wohnraum zur Vermietung

5.2.1 Förderfähige Maßnahmen

Gefördert wird landesweit (Gebietskategorie I - III) die Schaffung von Mietwohnraum zu Gunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung durch:

- Bau und Erwerb neuen Wohnraums,
- Erwerb bestehenden Wohnraums,
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen.

5.2.2 Art und Höhe der Förderung

Für den Bau und Erwerb neuen Wohnraums sowie den Erwerb bestehenden Wohnraums zu Gunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung wird ein Zuschuss je Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen mit einer Größe zwischen 30 und 60 m<sup>2</sup> gewährt: Die Zuschüsse können auf Wunsch in eine Zinsverbiligung für ein MB 12-Darlehen (siehe Anlage 2) umgewandelt werden.

	in Gemeinden der		
	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
	in Euro		
Zuschuss je m <sup>2</sup> Wohnfläche	365	340	315
Zuschuss höchstens	21900	20400	18900
oder wahlweise ein MB 12-Darlehen je m <sup>2</sup>	1225	1140	1055
Darlehen höchstens	73400	68350	63300

Eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenze von 60 m<sup>2</sup> ist um bis zu zehn Quadratmeter zulässig, wenn eine Wohnung, die den Erfordernissen nach DIN 18025 Teil 1 - Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlfahrer; Planungsgrundlagen - entspricht, zu Gunsten von schwerbehinderten Menschen mit spezifischen Wohnraumversorgungsproblemen nach Nummer 5.2.4 gebunden wird. Die Höchstbeträge für Zuschuss oder Darlehen erhöhen sich entsprechend.

Bei den Wohnungsgrößen ist eine Toleranz von den festgelegten Wohnungsgrößen von höchstens fünf Prozent zulässig. Die sich hieraus ergebende zusätzliche Wohnfläche ist nicht förderfähig.

Auf die Miete (siehe Nummer 5.2.3) findet eine aufgrund der Toleranz erhöhte tatsächliche Wohnfläche keine Anwendung (berücksichtigungsfähige Wohnfläche). Dagegen ist für die üblichen Verbrauchsabrechnungen (Heizung, Warmwasser usw.) auf die tatsächliche Wohnfläche abzustellen.

### 5.2.3 Miete

Die bei der Bewilligung festzusetzende Miete bei der Erstvermietung darf folgende Beträge je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich nicht übersteigen:

	Mieten je m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich in Gemeinden der		
	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
	Euro		
Neubau/-erwerb	5,40	4,60	4,10
Gebrauchterwerb	4,60	4,40	4,00

Die Miete darf während des Förderzeitraums von zwölf Jahren in der Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete frühestens nach Ablauf von jeweils zwei Jahren um höchstens 0,25 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht werden. Dies gilt entsprechend bei Wiedervermietung.

### 5.2.4 Miet- und Belegungsbindung

Die Wohnungen sind zwölf Jahre ab Bezugsfertigkeit zu Gunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung zu binden. Wohnungen für Rollstuhlnutzer nach DIN 18025 Teil 1 - Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlfahrer; Planungsgrundlagen - sind darüber hinaus für diesen Personenkreis zu binden. Der Gemeinde steht ein allgemeines Belegungsrecht zu. Die Wohnungen dürfen bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb des Förderzeitraums nur Personen im Sinne von Satz 1 oder Satz 2 überlassen werden, die durch eine Bescheinigung nach § 15 LWoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze nach Nummer 3.1.4.3 in Verbindung mit Nummer 3.1.4.5 und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen.

**Eine Wohnfläche von mindestens 28,5 m<sup>2</sup> und höchstens 45 m<sup>2</sup> ist regelmäßig für die Nutzung durch eine Person, eine Wohnfläche von mindestens 40 m<sup>2</sup> und höchstens 60 m<sup>2</sup> ist regelmäßig für die Nutzung durch zwei Personen als angemessen anzusehen. Eine Überschreitung dieser Wohnflächenobergrenzen ist um bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig, wenn der Wohnberechtigungsschein den Bezug einer Wohnung zulässt, die den Erfordernissen nach DIN 18025 Teil 1 entspricht.**

### 5.2.5 Mittelbare Belegung

Eine mittelbare Belegung ist bei Fördermaßnahmen nach Nummer 5.2.1 zulässig, wenn die Belegungsbindung auch durch Unterbringung im nicht gebundenen Wohnungsbestand (mittelbare Belegung) des Empfängers der Förderung unter folgenden Voraussetzungen erfüllt werden kann:

- Die mittelbar gebundene Wohnung (das heißt die Bestandswohnung) soll nach Größe und Raumzahl mit der neu gebauten Wohnung vergleichbar sein.  
Wegen des besonderen Zuwendungszwecks kann die bewilligende Stelle im Einzelfall davon absehen.

- Die mittelbar gebundene Wohnung unterliegt der Belegungsbindung nach Nummer 5.2.4. Die Miete darf die für diesen Personenkreis vorgesehene Miete (siehe Nummer 5.2.3) nicht übersteigen. Die Wohnung darf nicht schon anderweitig gebunden sein und muss frei sein. Die mittelbare Belegung darf erst nach der Veröffentlichung dieser Verwaltungsvorschrift zustande gekommen sein und muss spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der neu gebauten Wohnung erfolgt sein.
- Die mittelbar gebundene Wohnung muss in der Gemeinde liegen, auf deren Gebiet sich die neu geförderte Wohnung befindet. Die mittelbare Belegung bedarf der Zustimmung der Gemeinde.
- Der Empfänger der Förderung hat vor Antragstellung mit der Gemeinde abzustimmen und der L-Bank mitzuteilen, welche Wohnungen anstelle der neu zu errichtenden Mietwohnungen gebunden werden sollen. Die L-Bank wird in der Förderzusage bei entsprechender Mitteilung die Bestandswohnungen als gebundene Wohnungen festlegen. Ohne diese Mitteilung werden in der Förderzusage die neu errichteten Wohnungen der Belegungs- und Mietbindung unterworfen. Im Rahmen von § 22 LWoFG ist später weiterhin eine Übertragung der Belegungs- und Mietbindung durch die Gemeinde möglich.

### 5.2.6 Eigenleistung

Die angemessene Eigenleistung beträgt grundsätzlich 25 Prozent. Von der Eigenleistung in dieser Höhe kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn die Finanzierung gesichert ist.

### Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen

#### Förderfähige Maßnahmen

Gefördert wird die Schaffung von Mietwohnraum durch Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen (siehe Nummer 4.5.1).

Nicht gefördert wird die durchgreifende Modernisierung bereits zu Wohnzwecken nutzbaren Wohnraums.

Die Nummern 5.2.2, 5.2.3 (für Neubau /-erwerb), 5.2.4 bis 5.2.6 und 5.6.3 gelten entsprechend.

#### Art und Höhe der Förderung

Förderfähig sind im Falle von Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen die um die Eigenleistung zu kürzenden Änderungs- und Erweiterungskosten bis zur Höhe der Kosten eines vergleichbaren Neubaus; der Erwerb des umzubauenden Gebäudes wird dagegen nicht gefördert. Der Zuschuss oder das MB 12-Darlehen nach Nummer 5.2.2 ist um 20 Prozent reduziert.

Abweichend von Nummer 5.2.2 behält sich das Wirtschaftsministerium in besonderen Einzelfällen (zum Beispiel in denkmalgeschützten Gebäuden) vor, eine Toleranz von bis zu 15 Prozent zuzulassen.

### 5.3.1

### 5.3.2

## 5.4 Erwerb von Belegungsrechten ohne weitere Investitionsförderung

### 5.4.1 Erwerb von Belegungsrechten durch die Gemeinde

#### 5.4.1.1

##### Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden Gemeinden, wenn sie Belegungsrechte an leer stehenden Wohnungen zweckentsprechender Größe, für die keine sonstige Förderung nach einem Landeswohnraumförderungsprogramm oder einem Sonderprogramm der Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen wird, für die Dauer von mindestens zwölf Jahren für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung erwerben. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn der Gemeinde im Antragszeitpunkt bereits ein Belegungsrecht an den Wohnungen zusteht, die Begründung eines solchen beantragt ist (auch auf Grund einer kommunalen Förderung) oder sie sonst auf die Belegung bestimmenden Einfluss ausüben kann (zum Beispiel bei Wohnungen in direktem Eigentum oder in über ein eigenes Unternehmen vermitteltem Eigentum).

#### 5.4.1.2

##### Art und Höhe der Förderung

Es wird ein Zuschuss in Höhe von 60 Euro je Quadratmeter tatsächlicher Wohnfläche gewährt, höchstens jedoch für eine Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup>. Die förderfähige Wohnfläche kann bis zu 70 m<sup>2</sup> betragen, wenn es sich um eine Wohnung handelt, die den Erfordernissen nach DIN 18025 Teil 1 entspricht.

#### 5.4.1.3

##### Miete

Für die bei der Bewilligung festzusetzende Miete gilt als Obergrenze Nummer 5.2.3, ausgehend von der nach Nummer 5.4.1.2 förderfähigen Wohnfläche. Eine Förderung nach Nummer 5.4.1.1 und 5.4.1.2 erfolgt auch dann, wenn die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Belegungsrecht im Einzelfall Mietzuschüsse gewährt.

#### 5.4.1.4

##### Miet- und Belegungsbindung

Die Wohnungen sind für die Dauer von mindestens zwölf Jahren für Personen zu binden, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach Nummer 3.1.4.3 nicht übersteigt. Die Wohnung darf nur einem Mieter oder Wohnungssuchenden überlassen werden, der durch eine Bescheinigung nach § 15 LWoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze nach Nummer 3.1.4.3 in Verbindung mit Nummer 3.1.4.5 und der für ihn angemessenen Wohnungsgröße nachweist; Nummer 5.2.4 gilt entsprechend.

#### 5.4.2 Bereitstellung von Mietwohnraum durch Private

Gefördert wird die Bereitstellung von gut erhaltenem Mietwohnraum zweckentsprechender Größe für mindestens zwölf Jahre zu Gunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, für den keine weitere Förderung nach einem Landeswohnraumförderungsprogramm oder einem Sonderprogramm der Wohnraumförderung des Landes in Anspruch ge-

nommen wird. Ausgenommen ist Wohnraum, der den Kommunen, öffentlichen Unternehmen oder Trägern der Wohlfahrtspflege ohnehin bereits bisher für solche Haushalte zur Verfügung steht, an dem zu Gunsten der Gemeinde ein Belegungsrecht

besteht oder beantragt ist oder die genannten Stellen sonst bestimmenden Einfluss auf die Belegung ausüben können (auch auf Grund einer kommunalen Förderung). Der Zuschuss beträgt 150 Euro je Quadratmeter für eine Wohnfläche nach Nr. 5.4.1.2 je Wohneinheit.

Die Nummern 5.2.3 und 5.2.4 gelten entsprechend.

## 5.5

### Ergänzende Förderung von Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen

Förderungen nach den Nummern 5.2 bis 5.4 können im Rahmen der Projektförderung bis zur Höhe des dafür gewährten Zuschusses oder der entsprechenden Zinsverbilligung ergänzt werden, wenn gleichzeitig mit der Gemeinde abgestimmte, auf Dauer angelegte Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes oder zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen getroffen werden.

Dabei können insbesondere begleitende, auch strukturelle und personelle Maßnahmen einer Gemeinde, eines Gemeindeverbandes oder eines beauftragten Dritten gefördert werden, wenn diese den genannten Förderzweck nachhaltig unterstützen. Nicht zuwendungsfähig sind Einzelmaßnahmen, für die Finanzhilfen im Rahmen anderweitiger Förderungen gewährt werden. Personelle Maßnahmen können nur gefördert werden, soweit sie über die nach Nummer 5.1 vorausgesetzten Betreuungsangebote hinausgehen. Sie werden höchstens für einen Zeitraum von drei Jahren nach der Bezugsfertigkeit des nach den Nummern 5.2 und 5.3 geförderten Wohnraums bzw. der Begründung von Belegungsrechten an leer stehendem Mietwohnraum nach Nummer 5.4 gefördert. Eine Verlängerungsmöglichkeit besteht nicht. Die Förderung kann wahlweise als zinsverbilligtes MB 12-Darlehen oder als Zuschuss gewährt werden; personelle Maßnahmen können nur durch Zuschüsse gefördert werden. Die Förderung beläuft sich auf höchstens 40 Prozent der nachgewiesenen angefallenen Kosten. Die Tragung der übrigen Kosten ist im Rahmen des Antrages nachzuweisen. Die Auszahlung der ergänzenden Förderung steht ungeachtet weitergehender Voraussetzungen einer Auszahlung unter dem Vorbehalt des Beginns der nach den Nummern 5.2 bis 5.4 geförderten Maßnahme. Eine ergänzende Förderung ist ausgeschlossen, soweit beim Förderempfänger ein über den Ausgleich des wirtschaftlichen Nachteils hinausgehender finanzieller Vorteil zu erwarten ist. Die Maßnahmen im Sinne dieser Nummer einschließlich der dafür notwendigen Aufwendungen sowie

- ihrer Abdeckung sind im Antrag im Einzelnen darzustellen. Die Bewilligungsstelle kann sich zu deren Beurteilung der Hilfe Dritter bedienen. Auf die Prüfung der Verwendung der Zuwendung findet § 20 Abs. 2 LWoFG Anwendung.
- 5.6 **Allgemeines Verfahren**
- Förderanträge werden auf Vordruck 9010 (Eigentumsförderung) bzw. 9020 (Mietwohnraumförderung) der L-Bank (Bewilligungsstelle) bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle eingereicht. Sie können auch beim Bürgermeisteramt des Bauorts eingereicht werden, das sie an die zuständige Wohnraumförderungsstelle weiterleitet. Die von den Wohnraumförderungsstellen geprüften Förderanträge sind von dort unverzüglich der Bewilligungsstelle zur Bearbeitung zuzuleiten.
- Sind die Anträge der Bewilligungsstelle unvollständig zugegangen, ist der Antragsteller von dieser aufzufordern, innerhalb von einem Monat den Förderantrag mit den notwendigen Unterlagen zu vervollständigen. Kommt der Antragsteller ohne Nennung von Gründen der Aufforderung nicht nach, rechtfertigt dies eine Ablehnung des Förderantrags.
- Bei der Bearbeitung der Anträge ist auf größtmögliche Beschleunigung zu achten.
- 5.6.1 **Antragsunterlagen in der Mietwohnraumförderung**
- Im Antragsverfahren der Mietwohnraumförderung sind die gemäß dem Vordruck 9020 erforderlichen Antragsunterlagen der Bewilligungsstelle vorzulegen, mindestens aber
- ein amtlicher Lageplan im Sinne der BauVO (auch für das Garagengrundstück); bei Neubauten genügt zur Antragstellung eine Lageplanskizze,
  - baurechtlich genehmigte oder genehmigungsfähige Pläne,
  - eine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) mit Grundrissplänen,
  - eine Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277,
  - ein Finanzierungsplan mit Kostenaufstellung,
  - ein Grundstücksnachweis,
  - eine Erklärung des Antragstellers, dass eine weitere Förderung für dasselbe Bauvorhaben nicht beantragt wurde oder wird,
  - ein Nachweis über die Bebaubarkeit des Grundstücks (Erklärung der Gemeinde),
  - gegebenenfalls eine Erklärung über den Bau von behindertengerechten Wohnungen (siehe Nummer 4.2.4).
- 5.6.2 **Reservierungszusagen**
- Wohnungsunternehmen und Bauträger, die die einzelnen Wohnungen an Einzelerwerber verkaufen, können eine Reservierungszusage für die Projektförderung von der Bewilligungsstelle erhalten.
- Die Reservierungszusage ist bis 31. Dezember 2009 befristet, bei Vorhaben des innovativen Wohnungsbaus bis zum 31. Dezember 2010. Im begründeten Einzelfall ist eine einmalige Verlängerung der Frist durch die Bewilligungsstelle um höchstens sechs Monate möglich.
- 5.6.3 **Rücknahme der Bewilligung bei verzögerter Durchführung**
- Im Bewilligungsbescheid ist für alle Vorhaben der Neubauförderung im Mietwohnungsbereich der Baubeginn auf spätestens drei Monate nach Erteilung des Bewilligungsbescheids festzulegen. Die Monate Dezember bis Februar werden bei der Frist für den Baubeginn nicht angerechnet. Die Bewilligungsstelle kann in besonderen Fällen diese Frist verlängern. Im Bewilligungsbescheid sind die Empfänger der Fördermittel zu verpflichten, den Baubeginn der L-Bank anzuzeigen. Bei Fristüberschreitungen kann der Bewilligungsbescheid zurückgenommen werden.
- 6 **Hinweis auf das Mietwohnraumförderprogramm der L-Bank**
- Die L-Bank finanziert entsprechend dem Leitbild »Kinderland Baden-Württemberg« den Neubau von Mietwohnungen für Familien mit Kindern (Mindestgröße für die Kinderzimmer: für ein Kind mindestens 10 m<sup>2</sup>, für zwei Kinder mindestens 14 m<sup>2</sup>) und darüber hinaus den Neubau von seniorenrechtlichen Mietwohnungen (insbesondere barrierefreie Erreichbarkeit) und betreuten Seniorenwohnungen.
- Das Finanzierungsangebot der L-Bank gilt landesweit ohne Bindung an Einkommensgrenzen und ohne Begrenzung auf ein bestimmtes Programmvolumen.
- Es hat die Erfüllung der Anforderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nach dem Programm »Ökologisch Bauen« für sog. Energiesparhäuser 40, Passivhäuser oder Energiesparhäuser 60 - jeweils nach KfW-Standard - sowie die Inanspruchnahme des dazu von der KfW unterbreiteten zinsgünstigen Finanzierungsangebots für bis zu 50 000 Euro je Wohneinheit über die L-Bank zur Voraussetzung.
- Das Finanzierungsangebot der L-Bank ergänzt den genannten Finanzierungsbaustein der KfW durch ein bankeigenes Finanzierungsangebot, das sämtliche Restkosten (Grundstücks-, Bau- und Erschließungskosten) abzüglich Eigenkapital (mindestens 15 Prozent der Gesamtkosten) abdeckt. Zum Finanzierungsangebot der L-Bank im Einzelnen (siehe Anlage 4).
- 7 **In- und Außerkrafttreten**
- Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 2. Januar 2008 in Kraft. Sie tritt mit dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2009 außer Kraft.

**Anlage 1**  
(siehe Nummer 3.2)

**Belastungstabelle 2008**

Monatliches Bruttoeinkommen in Euro bis zu	Maximal zulässige Monatsbelastung in Euro					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
1000	120					
1100	160					
1200	220					
1300	280	30				
1400	330	80				
1500	380	130				
1600	420	190				
1700	460	240	50			
1800	500	300	130			
1900	540	350	190			
2000	590	400	260			
2100	630	450	330	40		
2200	670	500	380	100		
2300	710	540	430	160		
2400	750	580	470	220		
2500	790	620	510	280		
2600	830	670	560	320	60	
2700	870	710	600	360	100	
2800	910	740	640	400	160	
2900	950	780	680	430	200	
3000	990	810	710	470	240	
3100	1030	850	750	500	270	10
3200	1060	890	780	540	300	60
3300	1100	920	820	570	340	100
3400	1140	960	850	610	370	140
3500	1170	990	890	650	410	170
3600	1210	1030	930	690	440	210
3700	1250	1070	970	720	480	250
3800	1290	1110	1010	760	520	280
3900	1330	1150	1060	800	560	320
4000	1370	1200	1100	840	600	360
4100	1410	1240	1140	880	640	400
4200	1440	1280	1180	920	680	440
4300	1480	1320	1230	960	710	470
4400	1520	1360	1270	1000	750	510
4500	1560	1390	1310	1040	790	550
4600	1590	1430	1350	1080	830	580
4700	1630	1470	1390	1120	870	620
4800	1670	1510	1440	1160	900	650
4900	1700	1550	1480	1210	960	710
5000	1740	1590	1530	1260	1010	760

Monatliches Bruttoeinkommen in Euro bis zu	Maximal zulässige Monatsbelastung in Euro					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
5100	1770	1630	1590	1320	1060	810
5200	1810	1680	1640	1370	1120	870
5300	1840	1720	1690	1420	1170	920
5400	1890	1770	1760	1490	1230	990
5500	1940	1830	1820	1550	1300	1050
5600	1980	1880	1890	1620	1360	1120
5700	2030	1930	1950	1680	1430	1180
5800	2070	1980	2010	1740	1490	1240
5900	2120	2040	2080	1810	1550	1310
6000	2170	2100	2140	1870	1620	1370

**Erläuterungen zur Belastungstabelle**

Das monatliche Bruttoeinkommen ist bei Beamten und Pensionären zur rechnerischen Gleichstellung mit Angestellteneinkommen um 15 Prozent anzuheben.

**Die maximal zulässige Monatsbelastung**

- vermindert sich um 200 Euro für jede weitere zum Haushalt gehörende Person,
- steigt um 50 Euro im Monat je 100 Euro mehr Bruttoeinkommen, sofern das monatliche Bruttoeinkommen über 6000 Euro liegt,
- erhöht sich um Kindergeld und Lastenzuschuss (Wohngeld). Das Kindergeld beträgt für die ersten drei Kinder jeweils 154 Euro, für die weiteren Kinder jeweils 179 Euro im Monat.

Ist das Bruttoeinkommen so gering, dass in der Tabelle kein Wert für die maximal zulässige Belastung angegeben ist, so ist eine Darlehensgewährung im Grundsatz ausgeschlossen. Im Einzelfall kann die L-Bank unter Würdigung der Gesamtumstände die maximal zulässige Belastung davon abweichend festlegen.

**Anlage 2**  
(siehe Nummer 3.5)

**Darlehensart Z 15**

**Kapitalmarktdarlehen mit 15-jähriger Zinsverbilligung**

**Dauer der Zinsfestschreibung:** Die L-Bank legt den unverbilligten Zinssatz in marktüblicher Höhe fest, nach Wahl der Antragsteller für die Dauer von 15, 20 oder 30 Jahren.

**Zins:** Der unverbilligte Zinssatz wird in den ersten 2<sup>1/2</sup> Jahren um 3,25 Prozentpunkte verbilligt, höchstens aber auf 0,5 v. H. Diese Verbilligung verringert sich nach 2<sup>1/2</sup> Jahren um 0,25 Prozentpunkte sowie nach 4<sup>1/2</sup> Jahren, nach 6<sup>1/2</sup> Jahren, nach 8<sup>1/2</sup> Jahren, nach 10<sup>1/2</sup> und nach 12<sup>1/2</sup> Jahren um jeweils 0,5 Prozentpunkte auf 0,5 v. H.

Bei einer Zinsfestschreibung für die Dauer der Zinsverbilligung wird nach 15 Jahren der dann maßgebliche Kapitalmarktzinssatz erhoben.

	Bei Zinsfestschreibungen für die Dauer von 20 oder 30 Jahren ist nach Ablauf der Zinsverbilligung der unverbilligte Zinssatz zu zahlen.	Jahren, nach 6 Jahren, nach 8 Jahren und nach 10 Jahren nach der angenommenen Bezugsfertigkeit um jeweils 0,25 Prozentpunkte.
Tilgung:	1 bis 3 v. H. p. a. aus dem Ursprungskapital zuzüglich ersparter Zinsen (Annuitätendarlehen).	Bei einer Zinsfestschreibung für die Dauer der Zinsverbilligung wird ab dem 13. Jahr nach der angenommenen Bezugsfertigkeit der dann maßgebliche Kapitalmarktzinssatz erhoben. Bei längeren Zinsfestschreibungen ist nach Ablauf der Zinsverbilligung der unverbilligte Zinssatz zu zahlen.
Darlehenskosten:	Die L-Bank erhebt eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 1 v. H. und einmalige Geldbeschaffungskosten von 1 v. H.; die laufenden Verwaltungskosten von 0,5 v. H. sind im Zinssatz enthalten.	Tilgung:
Zahlungsweise der Zins- und Tilgungsleistungen:	Monatlich nachträglich, mit so- fortiger Tilgungsverrechnung.	Darlehenskosten:
<b>Optionsdarlehen</b> Kapitalmarktdarlehen ohne Zinsverbilligung		Zahlungsweise der Zins- und Tilgungsleistungen:
Zins, Dauer der Zinsfestschreibung:	Die L-Bank legt den Zinssatz in Abhängigkeit vom Kapitalmarktniveau fest, nach Wahl der Antragsteller für die Dauer von 10, 12 oder 15 Jahren.	Halbjährlich nachträglich, mit so- und Tilgungsverrechnung.
Tilgung:	1 bis 3 v. H. p. a. aus dem Ursprungskapital zuzüglich ersparter Zinsen (Annuitätendarlehen).	
Bereitstellungszinsen:	3 v. H. ab der 7. Woche nach Darlehenszusage aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag.	
Zahlungsweise der Zins- und Tilgungsleistungen:	Monatlich nachträglich, mit so- und Tilgungsverrechnung.	
<b>Zuschuss in der Mietwohnraumförderung</b>		
Zuschuss:	Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt im Regelfall nach Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnung. Beim Erwerb von Belegungsrechten erfolgt die Auszahlung des Zuschusses, nachdem die Gemeinde den Beginn des Belegungsrechts nachgewiesen hat.	
Zuschusskosten:	Die L-Bank erhebt eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 1 v. H.	
<b>Darlehensart MB 12</b> Kapitalmarktdarlehen mit 12-jähriger Zinsverbilligung		
Dauer der Zinsfestschreibung:	Die L-Bank legt den unverbilligten Zinssatz in marktüblicher Höhe fest, nach Wahl der Antragsteller für die Dauer der Zinsverbilligung oder für einen längeren Zeitraum.	
Zins:	Der unverbilligte Zinssatz wird in den ersten 2 Jahren nach der angenommenen Bezugsfertigkeit um 4 Prozentpunkte verbilligt, höchstens aber auf 0,5 v. H. Diese Verbilligung verringert sich alle 2 Jahre, also nach 2 Jahren, nach 4	

Anlage 3  
(siehe Nummer 3.6)

#### Einteilung der Städte und Gemeinden in Gebietskategorien

##### Kategorie I

##### 1. Groß- und Universitätsstädte

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

##### 2. Sonstige Gemeinden der Kategorie I

Affalterbach	Bad Friedrichshall
Aichtal	Bad Wimpfen
Aichwald	Baltmannsweiler
Aidlingen	Bammental
Albershausen	Bempflingen
Allensbach	Benningen am Neckar
Altbach	Besigheim
Altdorf (Lkr. Böblingen)	Bietigheim-Bissingen
Altdorf (Lkr. Esslingen)	Binzen
Altenriet	Birkenfeld
Asperg	Blaustein
Au	Böblingen
Backnang	Bönnigheim

Bötzingen	Göppingen	Laudenbach (Rhein-Neckar-Kreis)	Pliezhausen
Bruchsal	Grafenau	Lauffen am Neckar	Plochingen
Brühl	Grafenberg	Leimen	Plüderhausen
Deizisau	Grenzach-Wyhlen	Leinfelden-Echterdingen	Radolfzell am Bodensee
Denkendorf	Großbettlingen	Leingarten	Rauenberg
Denzlingen	Gundelfingen	Leonberg	(Rhein-Neckar-Kreis)
Dettenhausen	(Lkr. Brsg.-Hochschw.)	Leutenbach	Ravensburg
Dettingen unter Teck	Heddesheim	Lichtenwald	Reichenbach an der Fils
Ditzingen	Heimsheim	Linkenheim-Hochstetten	Remchingen
Dornstadt	Hemmingen	Löchgau	Remseck am Neckar
Dossenheim	Hemsbach	Lörrach	Remshalden
Durmersheim	(Rhein-Neckar-Kreis)	Ludwigsburg	Renningen
Ebersbach an der Fils	Herrenberg	Magstadt	Rheinfelden (Baden)
Edingen-Neckarhausen	Hessigheim	Marbach am Neckar	Rheinstetten
Eggenstein-Leopoldshafen	Hildrizhausen	March	Riederich
Ehningen	Hirschberg an der Bergstraße	Markgröningen	Rielasingen-Worblingen
Eimeldingen	Hochdorf (Lkr. Esslingen)	Mauer	Rutesheim
Eisingen	Hockenheim	Meckenbeuren	Salach
Eislingen /Fils	Holzgerlingen	Merzhausen	Sandhausen
Ellhofen	Holzmaden	Metzingen	St. Leon-Rot
Emmendingen	Illerkirchberg	Möglingen	Schlaitdorf
Eningen unter Achalm	Ilvesheim	(Lkr. Ludwigsburg)	Schönaich
Eppelheim	Ingersheim	Mühlacker	Schorndorf
Erbach	Inzlingen	Mundelsheim	Schriesheim
Erdmannhausen	Ispringen	Murr	Schwaikheim
Erlenbach (Lkr. Heilbronn)	Kämpfelbach	Neckargemünd	Schwetzingen
Erligheim	Karlsbad	Neckarsulm	Schwieberdingen
Esslingen am Neckar	Karlsdorf-Neuthard	Neckartailfingen	Sersheim
Ettlingen	Kernen im Remstal	Neckartenzlingen	Sindelfingen
Fellbach	Ketsch	Neuhausen auf den Fildern	Singen (Hohentwiel)
Filderstadt	Kirchentellinsfurt	Niefern-Öschelbronn	Staig
Flein	Kirchheim am Neckar	Nordheim	Steinenbronn
Forst	Kirchheim unter Teck	Notzingen	Steinheim an der Murr
Freiberg am Neckar	Kirchzarten	Nürtingen	Stutensee
Freudental	Köngen	Nufringen	Süßen
Frickenhausen	Königsbach-Stein	Nußloch	Tamm
Friedrichshafen	Kohlberg	Oberboihingen	Uhingen
Gärtringen	Korb (Rems-Murr-Kreis)	Oftersheim	Umkirch
Gäufelden	Korntal-Münchingen	Ostfildern	Unteresesheim
Gaiberg	Kornwestheim	Owen	Unterensingen
Geislingen an der Steige	Kuchen	Pfintal	Urbach
Gemrigheim	Kusterdingen	Pfullingen	Vaihingen an der Enz
Gerlingen	Ladenburg	Plankstadt	Waiblingen
Gingen an der Fils		Pleidelsheim	Waldbronn

Walddorfhäslach	Weinheim
Waldenbuch	Weinsberg
Waldkirch	Weinstadt
Walheim	Weissach im Tal
Walldorf	Wendlingen am Neckar
Wannweil	Wernau (Neckar)
Weil am Rhein	Wiesloch
Weil der Stadt	Wilhelmsfeld
Weilheim an der Teck	Winnenden
Weil im Schönbuch	Winterbach
Weingarten (Lkr. Ravensburg)	Wolfschlugen

### Kategorie II

Große Kreisstädte außerhalb der Verdichtungsräume  
(einschließlich Stadtkreis Baden-Baden)

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

### Kategorie III

Sonstige Städte und Gemeinden

Anlage 4  
(siehe Nummer 6)

## L-Bank Mietwohnraumförderprogramm

- Merkblatt -

Das L-Bank Mietwohnraumförderprogramm dient der langfristigen Finanzierung des Neubaus von Mietwohnungen. Dabei steht die Zielsetzung des energiesparenden Bauens und der Bereitstellung von Wohnungen für junge Ehepaare, Familien mit Kindern sowie Senioren im Vordergrund.

Das Finanzierungsangebot gilt landesweit ohne Bindung an Einkommensgrenzen.

### Wer kann Anträge stellen?

Investoren, die vermietete Wohngebäude erstellen (z. B. Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände sowie sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, Privatpersonen, die Erfahrungen im Mietwohnungsbau haben).

### Was wird finanziert?

Finanziert wird der Neubau von Mietwohngebäuden, deren Wohnungen überwiegend an junge Ehepaare und Familien mit Kindern oder Senioren vermietet werden und die den Anforderungen der KfW Energiesparhäuser 40, Passivhäusern oder KfW Energiesparhäusern 60 entsprechen.

### In welchem Umfang kann finanziert werden?

Die Finanzierung besteht aus folgenden Bausteinen:

- Bei KfW Energiesparhäusern 40 oder 60 sowie Passivhäusern werden 100 % der Bauwerkskosten (Baukosten ohne Grundstück), maximal 50 000,00 € pro Wohneinheit finanziert.
- Grundstückskosten und Baukosten bis zur Gesamthöhe können über das L-Bank Darlehen finanziert werden. Es wird ein Eigenkapitaleinsatz in Höhe von mindestens 15% der Gesamtkosten erwartet.

#### Baustein 1 a:

KfW Energiesparhaus 40 /  
Passivhaus:

Max. 50 000 EUR  
pro Wohneinheit  
Zinsbindung: 10 Jahre

Zinssatz nominal:  
freibleibend\*

Auszahlung: 100 %

Darlehenslaufzeit: 30 Jahre

#### Baustein 1 b:

KfW Energiesparhaus 60:

Max. 50 000 EUR  
pro Wohneinheit  
Zinsbindung: 10 Jahre

Zinssatz nominal:  
freibleibend\*

Auszahlung: 96 %

Darlehenslaufzeit: 30 Jahre

#### Baustein 2:

L-Bank Darlehen

Zinsbindung: 10 Jahre

Zinssatz nominal: freibleibend\*

(nach dem 5. Jahr erfolgt eine Erhöhung  
um 0,30 %)

Auszahlung: 100 %

Tilgung: 1 %

\* entsprechend dem Zeitpunkt der Bewilligung.

Die aktuellen Zinssätze und weitere Informationen können Sie unter 07 21 / 1 50-18 56 bzw. 07 21 / 1 50-39 00 erhalten. Nach Ablauf der Zinsfestschreibungszeit kann mit der L-Bank eine weitere Zinsfestschreibung vereinbart werden.

Wie erfolgt die Antragstellung?

Die Anträge werden direkt bei der L-Bank gestellt.