

**Verwaltungsvorschrift
des Innenministeriums zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2005
(VwV-LWFPr 2005)**

Vom 15. März 2005 - Az.: 6-2711.1-05/7 -

Inhaltsübersicht

- 1 EINFÜHRUNG**

- 2 WOHNRAUMFÖRDERMITTEL**

- 3 ALLGEMEINE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN**
 - 3.1 Förderungsbestimmungen**
 - 3.2 Wärmeschutz und Anlagentechnik**
 - 3.3 Ergänzende Bestimmungen für die Eigentumsförderung**
 - 3.4 Ergänzende Bestimmungen für die Mietwohnraumförderung**
 - 3.5 Kumulierung von Fördermitteln**
 - 3.6 Art der Fördermittel**
 - 3.7 Die Gebietskategorien**

- 4 EIGENTUMSFÖRDERUNG**
 - 4.1 Bau und Erwerb von neuem Wohnraum zur Selbstnutzung**
 - 4.1.1 Grundförderung
 - 4.1.2 Intensivförderung
 - 4.1.3 Sonderprogramme der Neubau- bzw. Neuerwerbsförderung aus früheren Jahren
 - 4.2 Erwerb von vorhandenem Wohnraum**
 - 4.2.1 Grundförderung
 - 4.2.2 Kostengünstige Mieterprivatisierung
 - 4.3 Hilfen für schwerbehinderte Menschen**
 - 4.3.1 Zusatzförderung für schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen
 - 4.3.2 Anpassung von vorhandenem Wohnraum an die besonderen Bedürfnisse von schwerbehinderten Menschen und in schweren Fällen von Pflegebedürftigkeit

- 4.4 **Fördergegenstand und Kostenobergrenze**
- 4.5 **Eigenleistung**
- 4.6 **Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 WoFG**
- 4.7 **Zusatzförderung für Härte- und Sonderfälle sowie in besonderen Notlagen**
- 4.8 **Verfahren**

- 5 **MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG**
- 5.1 **Allgemeine Fördergrundsätze**
- 5.2 **Zielgruppen**
- 5.3 **Einkommensorientierte Mietwohnraumförderung**
 - 5.3.1 Allgemeine Grundsätze
 - 5.3.2 Art und Höhe der Förderung
 - 5.3.2.1 Grundförderung
 - 5.3.2.2 Zusatzförderung
 - 5.3.2.3 Sonstige Fördervarianten
 - 5.3.3 Miete
 - 5.3.3.1 Basismiete
 - 5.3.3.2 Endmiete nach Abzug des Mietzuschusses
 - 5.3.4 Belegungsbindung
 - 5.3.5 Überprüfung der Einkommen
 - 5.3.6 Mieten bei barrierefrei gebauten Wohnungen
 - 5.3.7 Eigenleistung
 - 5.3.8 Mittelbare Belegung
- 5.4 **Allgemeine Mietwohnungen für schwerbehinderte Menschen**
 - 5.4.1 Fördervorrang
 - 5.4.2 Zusatz- und Anpassungsförderung für schwerbehinderte Menschen
 - 5.4.3 Belegungsbindung
- 5.5 **Betreute Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren sowie schwerbehinderte Menschen**
 - 5.5.1 Förderungsfähige Bauvorhaben
 - 5.5.1.1 Betreute Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren
 - 5.5.1.2 Betreute Mietwohnungen für schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen
 - 5.5.2 Förderungsfähige Wohnfläche
 - 5.5.3 Art und Höhe der Förderung
 - 5.5.4 Vermietung bei steuerpflichtigen Bauherren (Kapitalanlegern)
 - 5.5.5 Zusatzförderung bei Wohnungen für Rollstuhlbenutzer

- 5.5.6 Eigenleistung
- 5.5.7 Belegungsbindungen bei 10-jähriger Förderung
- 5.5.7.1 Besondere Bindung bei Wohnungen für Rollstuhlbenutzer
- 5.5.8 Miete
- 5.6 Mietwohnraum für soziale Randgruppen**
- 5.6.1 Art und Höhe der Förderung
- 5.6.2 Miete
- 5.6.3 Belegungsbindung
- 5.6.4 Mittelbare Belegung
- 5.6.5 Eigenleistung
- 5.7 Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 WoFG zur Errichtung von Mietwohnraum**
- 5.7.1 Förderungsfähige Maßnahmen
- 5.7.2 Sonstige Bestimmungen
- 5.8 Modernisierung von Mietwohnraum bei Einräumung von Belegungsbindung**
- 5.8.1 Allgemeine Grundsätze
- 5.8.2 Förderungsfähige Maßnahmen
- 5.8.2.1 Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts
- 5.8.2.2 Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und der Verminderung des Heizenergieverbrauchs
- 5.8.2.3 Instandsetzungsmaßnahmen
- 5.8.2.4 Nicht zuwendungsfähige Maßnahmen
- 5.8.3 Art und Höhe der Förderung
- 5.8.4 Miete
- 5.8.5 Belegungsbindung
- 5.8.6 Mittelbare Belegung
- 5.9 Erwerb von Belegungsrechten ohne weitere Investitionsförderung**
- 5.9.1 Erwerb von Belegungsrechten
- 5.9.1.1 Förderungsfähige Maßnahmen
- 5.9.1.2 Art und Höhe der Förderung
- 5.9.1.3 Miete
- 5.9.1.4 Belegungsbindung
- 5.9.2 Erwerb von Belegungsrechten für soziale Randgruppen
- 5.10 Verfahren**
- 5.10.1 Allgemeines Verfahren bei der Förderung von Mietwohnraum
- 5.10.2 Reservierungszusage
- 5.10.3 Rücknahme der Bewilligung bei verzögerter Durchführung

6 AUßERKRAFTTRETEN

Anlage 1 Belastungstabelle 2005

Anlage 2 Art der Fördermittel

Anlage 3 Eigenheimzulage-Darlehen, Eigenheimzulage-Vorfinanzierungsdarlehen

Anlage 4 Einteilung der Städte und Gemeinden in Gebietskategorien

1 EINFÜHRUNG

Schwerpunkte des Landeswohnraumförderungsprogramms 2005 sind:

- Unterstützung von Haushalten mit mindestens zwei Kindern in den Verdichtungsräumen sowie landesweit von Haushalten mit mindestens drei Kindern beim Erwerb von neuem Wohneigentum,
- Unterstützung von Haushalten mit mindestens zwei Kindern landesweit beim Erwerb von gebrauchtem Wohneigentum,
- Verbesserung der Wohnungsversorgung von Seniorinnen und Senioren, schwerbehinderten Menschen sowie sozialer Randgruppen,
- Förderung von neuem Mietwohnraum in den Verdichtungsräumen und in spezifischen Einzelfällen,
- Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand.

Bund, Land, Gemeinden und Gemeindeverbände wirken bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen (§ 3 Abs. 1 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung; Wohnraumförderungsgesetz - WoFG - vom 13. September 2001, BGBl. I S. 2376). Die Gemeinden und die Gemeindeverbände werden daher gebeten, sich entsprechend den Leistungen von Bund und Land an der sozialen Wohnraumförderung zu beteiligen.

2 WOHNRAUMFÖRDERMITTEL

Das Innenministerium 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.

3 ALLGEMEINE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

3.1 Förderungsbestimmungen

Es gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Zuwendungen zur Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2002) vom 2. Januar 2002 (GABl. S. 194).

Die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346 ff.) findet Anwendung.

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.

Abweichungen von diesen Richtlinien im Einzelfall sind nur mit Zustimmung des Innenministeriums zulässig.

3.2 Wärmeschutz und Anlagentechnik

Ein Vorhaben muss den Anforderungen der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 2. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3146) entsprechen.

Wurde vor dem 1. Februar 2002 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige erstattet, so gilt:

Neubauten müssen in Niedrigenergiebauweise errichtet werden; der Jahres-Heizwärmebedarf des Gebäudes darf 75 Prozent der nach Anlage 1 Tabelle 1 der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) zulässigen Werte nicht überschreiten. Dies gilt für das gesamte Gebäude, auch wenn die Förderungsmaßnahme sich auf einzelne Wohnungen bezieht.

Soll die mit dieser Vorgabe angestrebte Unterschreitung der Werte der Wärmeschutzverordnung um mindestens 25 Prozent durch andere Maßnahmen als in der Wärmeschutzverordnung vorgesehen erreicht werden, ist dies der L-Bank

nachzuweisen.

3.3 Ergänzende Bestimmungen für die Eigentumsförderung

- Es dürfen nur solche Maßnahmen gefördert werden, die noch nicht begonnen worden sind (zum "Beginn des Vorhabens" siehe Nummer 3.2 WFB 2002).

In begründeten Fällen steht ein bereits abgeschlossener Kaufvertrag der Förderung dann nicht entgegen, wenn darin vereinbart ist, dass der Käufer vom Vertrag zurücktreten kann, falls er keine Wohnraumförderung erhält. Dabei darf eine eventuell vom Käufer zu leistende Abstandszahlung nur die bis zum Rücktritt entstandenen Kosten des Verkäufers umfassen. Dies gilt entsprechend für Verträge über die Vergabe von Rohbauarbeiten, Verträge über die schlüsselfertige Erstellung eines Wohngebäudes oder die Lieferung eines Fertighauses und sonstige Verträge mit entsprechendem wirtschaftlichen Inhalt (siehe Nummer 3.2.3 WFB 2002). Diese Regelungen finden nicht auf Verträge Anwendung, die vor dem Start des Landeswohnraumförderungsprogramms 2005 abgeschlossen wurden.

Voraussetzung ist weiterhin, dass die nach Nummer 4.4 maßgebliche Kostenobergrenze eingehalten wird.

- Die Belastungstabelle 2005 nach Nummer 3.3.3.1 WFB 2002 ist als **Anlage 1** abgedruckt.
- Ergänzend zu dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2005 bietet die L-Bank ein Eigenheimzulage-Darlehen (EHZ-Darlehen) beziehungsweise eine Vorfinanzierung der Eigenheimzulage (EV-Darlehen) an, deren Zinsenkung beziehungsweise Tilgung aus der Eigenheimzulage finanziert wird (siehe Nummer 3.6).

3.4 Ergänzende Bestimmungen für die Mietwohnraumförderung

- Die Förderdarlehen und Zuschüsse werden jeweils auf volle 500 Euro auf- oder abgerundet.
- Die Wohnungen werden nur gefördert, wenn sie auch zweckentsprechend genutzt werden können. Die Wohnungen und der Wohnungszuschnitt müssen so bemessen sein, dass die Wohnungen die in Nummer 5.3.2.1

festgelegten Wohnungsgrößen nicht überschreiten (für einen Einpersonenhaushalt bis zu 45 m², für einen Zweipersonenhaushalt bis zu 60 m² und so weiter). Auf einen familiengerechten Zuschnitt ist zu achten; Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 61 m² und 75 m² sollten mindestens über ein Kinderzimmer, Wohnungen mit einer Wohnfläche über 76 m² bis 90 m² mindestens über zwei kleine oder ein größeres Kinderzimmer und Wohnungen von über 90 m² mindestens über ein kleineres und ein größeres Kinderzimmer verfügen. Abweichende Wohnflächenregelungen gelten bei Wohnungen für Seniorinnen und Senioren sowie schwerbehinderte Menschen nach Nummer 5.5.

- Der Baubeginn darf erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen (siehe Nummer 3.2 WFB 2002), es sei denn, das Vorhaben wurde in das Landeswohnraumförderungsprogramm aufgenommen (siehe Nummer 3.2.2.1 WFB 2002) oder es wurde eine Ausnahme vom Verbot des vorzeitigen Beginns erteilt (siehe Nummer 3.2.2.2 WFB 2002). An die Stelle des Baubeginns tritt der Abschluss des notariellen Kaufvertrags, wenn der Antragsteller eine neue Wohnung zum Zwecke der Vermietung erwirbt, der Baubeginn ist hier förderunschädlich (siehe Nummer 3.2.1 WFB 2002).
- Für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden. Für sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters (zum Beispiel Stellung der KÜcheneinrichtung) darf ein Zuschlag auf die Ausgangsmiete von höchstens 0,51 Euro je m² Wohnfläche monatlich erhoben werden. Wird der Zuschlag wegen Stellung der KÜcheneinrichtung vereinbart, darf stattdessen ein Pauschalbetrag von höchstens 26 Euro monatlich vereinbart werden.
- Die geförderten Wohnungen sind nach § 32 Abs. 2 WoFG in der Wohnungsbindungskartei zu erfassen.
- Die Gemeinde überwacht die Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen (siehe Nummer 5.4.1 WFB 2002). Als Nachweis der Einkommensgrenze dienende Wohnberechtigungsscheine dürfen nicht älter als ein Jahr sein. Bei den betreuten Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren sowie schwerbehinderte Menschen nach Nummer 5.5 überwacht die Gemeinde ferner die Durchführung des Betreuungskonzeptes. Vor Aufnahme in das Programm ist der Wohnraumförderungsstelle eine entsprechende Erklärung der Gemeinde vorzulegen.

3.5 Kumulierung von Fördermitteln

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

3.6 Art der Fördermittel

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

Die Konditionen des EHZ-Darlehens und EV-Darlehens der L-Bank (siehe Nummer 3.3) ergeben sich aus der **Anlage 3**.

3.7 Die Gebietskategorien

Die für den Einsatz der Fördermittel maßgebliche Einteilung der Gemeinden in Gebietskategorien ergibt sich aus der **Anlage 4**. Zugrunde liegt die gemeindscharfe 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 m² (ohne Erschließungskosten) betragen hat und dieser Kaufpreis auch dem ortsüblichen Verkehrswert entspricht. Diese Regelung gilt nicht hinsichtlich der geförderten Zielgruppen.

4. EIGENTUMSFÖRDERUNG

4.1 Bau und Erwerb von neuem Wohnraum zur Selbstnutzung

4.1.1 Grundförderung

Gefördert werden Bauvorhaben (siehe Nummer 4.4) von

- Familien, auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften und Alleinerziehenden mit zwei Kindern in den Verdichtungsräumen (Gebietskategorie I),

- Familien, auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften und Alleinerziehenden mit mindestens drei Kindern (Gebietskategorie I - III),
- schwerbehinderten Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen (siehe Nummer 2.6 WFB 2002) (Gebietskategorie I – III),
- Personen, die sanierungsbedingt Wohneigentum aufgeben müssen (Gebietskategorie I – III),

wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht um mehr als 30 Prozent übersteigt.

Art und Höhe der Förderung

Es wird ein Kapitalmarktdarlehen mit 12-jähriger Zinsverbilligung und einer mindestens 15-jährigen Zinsfestschreibung (F 15 - Darlehen) angeboten (siehe Anlage 2).

Ein Haushalt mit drei Kindern erhält als Fünfpersonenhaushalt ein Förderdarlehen bis zu folgenden Darlehensbeträgen:

Einkommen bis zu ... des WoFG	Darlehens- art	Gemeinden der		
		Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
		Euro		
§ 9 Abs. 2 + 30 Prozent	F 15	110.000	90.000	70.000

Bei mehr oder weniger als fünf Haushaltsangehörigen im Sinne von § 18 WoFG erhöht oder vermindert sich das Darlehen je Angehörigen um 5.000 Euro. Das F 15-Darlehen wird bei kinderreichen Familien höchstens in Höhe von 150.000 Euro gewährt.

Zur Förderung von Haushalten mit zwei Kindern oder mit einem Kind siehe Nummer 4.1.3.

Wird ein Vorhaben ohne Inanspruchnahme der Zusatzförderung für schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen (siehe Nummer 4.3.1) barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 (Barrierefreie Wohnungen – Planungsgrundlagen -) erstellt, wird zusätzlich ein F 15 – Darlehen in Höhe von 10.000 Euro gewährt.

4.1.2 Intensivförderung

Gefördert werden Bauvorhaben (siehe Nummer 4.4) in den Gebietskategorien I – III von

- Familien, auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften und Alleinerziehenden mit mindestens drei Kindern,
 - schwerbehinderten Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen (siehe Nummer 2.6 WFB 2002),
 - Personen, die sanierungsbedingt Wohneigentum aufgeben müssen,
- wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht übersteigt.

Art und Höhe der Förderung

Es wird als Grundförderung ein um 20.000 Euro gegenüber Nummer 4.1.1 erhöhtes Kapitalmarktdarlehen mit 12-jähriger Zinsverbilligung und einer mindestens 15-jährigen Zinsfestschreibung (F 15 - Darlehen) angeboten (siehe Anlage 2).

Zusätzlich wird ein zinsloses Darlehen mit einer Laufzeit von 25 Jahren (A-Darlehen) in Höhe von 15.000 Euro gewährt (siehe Anlage 2).

Ein Haushalt mit drei Kindern erhält als Fünfpersonenhaushalt Förderdarlehen bis zu folgenden Darlehensbeträgen:

Einkommen bis zu ... des WoFG	Darlehensart	Darlehensbeträge in		
		Gemeinden der		
		Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
Euro				
§ 9 Abs. 2	F 15	130.000	110.000	90.000
	A	15.000	15.000	15.000

Bei mehr oder weniger als fünf Haushaltsangehörigen im Sinne von § 18 WoFG erhöht oder vermindert sich das F 15- Darlehen je Angehörigen um 5.000 Euro. Das F 15-Darlehen wird bei kinderreichen Familien höchstens in Höhe von 170.000 Euro gewährt.

4.1.3 Sonderprogramme der Neubau - bzw. Neuerwerbsförderung aus früheren Jahren

Die Sonderprogramme „Attraktive Innenstadt“ und „Modellprojekte des ökologischen und innovativen Bauens“ werden im Jahr 2005 nicht mehr angeboten.

In bereits anerkannten Projekten dieser Sonderprogramme können letztmals abweichend von Nummer 4.1.1 – ebenso wie in Projekten des bis 2001 aufgelegten Reihenhausesprogramms oder der bis 2001 aufgelegten Wohnungsbauintiative „Innerstädtisches und stadtnahes Wohnen“ – auch Familien, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind gefördert werden, wenn sie die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG zuzüglich 30 Prozent einhalten.

Voraussetzung ist weiterhin, dass die im jeweiligen Sonderprogramm festgelegte Kostenobergrenze eingehalten wird.

4.2 Erwerb von vorhandenem Wohnraum

4.2.1 Regelförderung

Gefördert wird der Erwerb von vorhandenem Wohnraum (siehe Nummer 4.4) zur Selbstnutzung in den Gebietskategorien I – III von

- Familien, auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften und Alleinerziehenden mit mindestens zwei Kindern,
- schwerbehinderten Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen (siehe Nummer 2.6 WFB 2002),
- Personen, die sanierungsbedingt Wohneigentum aufgeben müssen,

wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht um mehr als 30 Prozent übersteigt.

Sofern der vorhandene 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 Wohnraum, der gut erhalten und familiengerecht ist.

Art und Höhe der Förderung

Es wird ein Kapitalmarktdarlehen mit 12-jähriger Zinsverbilligung und einer mindestens 15-jährigen Zinsfestschreibung (F 15 - Darlehen) angeboten (siehe Anlage 2).

Ein Haushalt mit zwei Kindern als Vierpersonenhaushalt erhält Förderdarlehen bis zu folgenden Darlehensbeträgen:

Einkommen bis zur Einkommens- grenze des	Darlehens- art	Darlehensbeträge in Gemeinden der		
		Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
		Euro		
§ 9 Abs. 2 WoFG + 30 Prozent	F 15	85.000	65.000	45.000

Bei mehr oder weniger als vier Haushaltsangehörigen im Sinne von § 18 WoFG erhöht oder vermindert sich das Darlehen je Angehörigen um 5.000 Euro.

4.2.2 Kostengünstige Mieterprivatisierung

Neue Schwerpunkte der kostengünstigen Mieterprivatisierung werden im Jahr 2005 nicht mehr anerkannt.

Gefördert wird letztmals der Erwerb von vorhandenem Wohnraum als Eigentumswohnung in von der L-Bank bereits anerkannten Projekten der „kostengünstigen Mieterprivatisierung“ von

- Familien, auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften und Alleinerziehenden mit mindestens einem Kind,
- schwerbehinderten Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsprob-

lemen (siehe Nummer 2.6 WFB 2002),

wenn das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht um mehr als 30 Prozent übersteigt.

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass

- die Wohnung von den Erwerbern seit mindestens einem Jahr selbst bewohnt wird oder die Erwerber eine andere freie Wohnung in dem als Privatisierungsschwerpunkt anerkannten Gebäude, in dem sie seit mindestens einem Jahr wohnen, erwerben,
- sowie das Gebäude, in dem die zu erwerbende Wohnung liegt, grundlegend modernisiert ist.

Art und Höhe der Förderung

Es wird ein Kapitalmarktdarlehen mit 12-jähriger Zinsverbilligung und einer mindestens 15-jährigen Zinsfestschreibung (F 15 - Darlehen) angeboten (siehe Anlage 2).

Ein Haushalt mit einem Kind als Dreipersonenhaushalt erhält Förderdarlehen bis zu folgenden Darlehensbeträgen:

Einkommen bis zur Einkommens- grenze des	Darlehens- art	Darlehensbeträge in Gemeinden der		
		Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
Euro				
§ 9 Abs. 2 WoFG + 30 Prozent	F 15	80.000	60.000	40.000

Bei mehr oder weniger als drei Haushaltsangehörigen des Antragstellers im Sinne von § 18 WoFG erhöht oder vermindert sich das Darlehen je Angehörigen um 5.000 Euro.

4.3 Hilfen für schwerbehinderte Menschen

Schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen (siehe Nummer 2.6 WFB 2002) können in allen Programmteilen der Eigentums-

förderung gefördert werden.

Spezifische Wohnungsversorgungsprobleme im Sinne dieser Bestimmung liegen vor, wenn ein schwerbehinderter Mensch auf Grund seiner Behinderung mit besonderen Wohnungsversorgungsproblemen konfrontiert ist, das heißt wenn er spezielle Wohnungsbedürfnisse (Grundriss, Ausstattung) hat. Entscheidend sind dabei die tatsächlichen Verhältnisse; dies ist einzelfallbezogen unter Berücksichtigung der besonderen Umstände festzustellen. Spezifische Wohnungsversorgungsprobleme liegen zum Beispiel bei Rollstuhlbenutzern oder bei Blinden vor. Das Vorliegen des Schwerbehindertenausweises allein reicht nicht aus. Die Entscheidung trifft die Wohnraumförderungsstelle nach pflichtgemäßem Ermessen.

4.3.1 Zusatzförderung für schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen

Bei der Förderung des Baus und Ersterwerbs von selbst genutztem Wohnraum nach Nummer 4.1 kann eine zusätzliche Förderung zur Deckung nachweisbarer Mehrkosten gewährt werden, die für besondere bauliche Maßnahmen entstehen, welche durch Art und Grad der Behinderung bedingt sind. Dabei sind entsprechend den Bedürfnissen des Einzelfalls die DIN 18025 Teil 1 Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlfahrer – Planungsgrundlagen – (Ausgabe Dezember 1992; siehe Nummer 3.5.3 WFB 2002) anzuwenden.

Art und Höhe der Förderung

Als zusätzliche Förderung können bis zu 75 Prozent der nachweisbaren Mehrkosten als F 15–Darlehen (siehe Anlage 2) gewährt werden, je Wohnung aber nicht mehr als 30.000 Euro, bei Wohnungen für Rollstuhlbenutzer nicht mehr als 60.000 Euro.

4.3.2 Anpassung von vorhandenem Wohnraum an die besonderen Bedürfnisse von schwerbehinderten Menschen und in schweren Fällen von Pflegebedürftigkeit

Besondere bauliche Maßnahmen, die zur Anpassung von vorhandenem Wohnraum an die Bedürfnisse von schwerbehinderten Menschen erforderlich sind, sind förderfähig. Die Förderung kann auch neben der Förderung nach Nummer 4.2 gewährt werden.

Die Baumaßnahmen müssen Art und Grad der Behinderung bzw. der Pflegebedürftigkeit berücksichtigen. Dabei sind entsprechend den Bedürfnissen des Einzelfalles die DIN 18025 Teil 1 Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlfahrer – Planungsgrundlagen – (Ausgabe Dezember 1992; siehe Nummer 3.5.3 WFB 2002) anzuwenden.

Voraussetzung der Förderung ist, dass das Gesamteinkommen des Antragstellers die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht um mehr als 30 Prozent übersteigt.

Art und Höhe der Förderung

Es kann ein F 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.

4.4 Fördergegenstand und Kostenobergrenze

Selbst genutzter Wohnraum soll in der Regel nicht gefördert werden, wenn die Gesamtkosten abzüglich der Grundstücks- und Finanzierungskosten 1.800 Euro je m² Wohnfläche (Landeshauptstadt Stuttgart 2.000 Euro je m²) überschreiten.

Für die kostengünstige Mieterprivatisierung gelten nachstehende Kostenobergrenzen:

- 1.500 Euro je m² Wohnfläche in den Groß- und Universitätsstädten,
- 1.200 Euro je m² Wohnfläche in sonstigen Gemeinden der Kategorie I,
- 1.100 Euro je m² Wohnfläche in Gemeinden der Kategorie II sowie
- 1.000 Euro je m² Wohnfläche in Gemeinden der Kategorie III.

In jedem Fall sollen folgende Beträge nicht überschritten werden:

- Einfamilienhaus 250.000 Euro,
- selbst genutzte Eigentumswohnung bzw.
selbst genutzte Wohnung im eigenen Mehr-
familienhaus 200.000 Euro.

Diese Kostenobergrenzen umfassen auch die Kosten von Garagen, Carports und Stellplätzen / Tiefgaragenplätzen.

Überschreitungen der Kostenobergrenzen können im Einzelfall bei besonderen Verhältnissen, insbesondere bei Vorhaben sehr großer Familien 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.

Sofern es sich um Bauvorhaben aus Sonderprogrammen früherer Jahre handelt (siehe Nummer 4.1.3), gelten die seinerzeit festgelegten Kostenobergrenzen.

4.5 Eigenleistung

Die Förderung setzt eine angemessene Eigenleistung voraus (siehe Nummern 3.8.1 und 3.8.2 WFB 2002). Diese beträgt bei der Förderung nach den Nummern 4.1.2 und 4.1.3 grundsätzlich 15 Prozent, im Übrigen 25 Prozent der Gesamtkosten. Bei einer erstrangigen Absicherung der Förderdarlehen beträgt die Eigenleistung generell 15 Prozent der Gesamtkosten. Bei Inanspruchnahme des Eigenheimzulage-Darlehens und des Eigenheimzulage-Vorfinanzierungsdarlehens (siehe Anlage 3) kann die Eigenleistung auf 15 Prozent der Gesamtkosten gesenkt werden.

4.6 Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 WoFG

Es gilt Nummer 3.9 WFB 2002. Ergänzend wird bestimmt:

- Förderungsfähig sind die um die Eigenleistung (siehe Nummer 4.5) zu kürzenden Änderungs- und Erweiterungskosten bis zur Höhe der Kosten eines vergleichbaren Neubaus; der Erwerb des umzubauenden Gebäudes wird dagegen nicht gefördert (auch nicht nach Nummer 4.2).
- Gewährt werden die für die Neubauförderung vorgesehenen Darlehen (siehe Nummern 4.1.1 und 4.1.2).

Im Übrigen gelten die für die Neubauförderung getroffenen Bestimmungen entsprechend.

4.7 Zusatzförderung für Härte- und Sonderfälle sowie in besonderen Notlagen

Hilfen in Härte- und Notfällen können bei Einhaltung der Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG zuzüglich 30 Prozent gewährt werden.

Eine zusätzliche Förderung setzt voraus, dass bereits eine soziale Wohnraumförderung gewährt worden ist. Die besondere Hilfe beträgt höchstens bis 20 Prozent der bereits im Rahmen eines früheren Landeswohnraumförderungsprogramms gewährten Eigentumsförderung.

Eine Zusatzförderung 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 zu-

sätzlichen Hilfe auf Dauer tragbar erscheint.

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

4.8 Verfahren

Die Anträge sind beim Bürgermeisteramt des Bauorts auf dem Vordruck Nummer 9010 der L-Bank einzureichen. Auf Nummer 6.2 WFB 2002 wird hingewiesen. Die Anträge sind der L-Bank unverzüglich vorzulegen.

5 MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG

5.1 Allgemeine Fördergrundsätze

Angesichts des stark reduzierten Bewilligungsrahmens ist eine landesweite Förderung von Mietwohnraum nicht möglich. Allgemeine Sozialmietwohnungen und der Neubau betreuter Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren sowie schwerbehinderte Menschen nach Nummer 5.5 werden nur in Gemeinden der Gebietskategorie I gefördert. Für Vorhaben in Groß- und Universitätsstädten gilt ein Fördervorrang unter Berücksichtigung der regionalen Ausgewogenheit der Gesamtförderung.

Im Übrigen erfolgt eine Förderung von einzelnen ausgewählten Projekten, insbesondere

- von Wohnungen in Gebieten des Programms „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“, in Gebieten der städtebaulichen Erneuerung, im Rahmen von Konversionsmaßnahmen sowie in sonst vorbildlichen und zukunftsweisenden Modellprojekten (wie dem Möglinger Modell),
- von Wohnungen für schwerbehinderte Menschen, einschließlich der Anpassung von bestehendem Wohnraum,
- von Wohnungen für soziale Randgruppen (bis 60 m²),
- sowie der Erwerb von Belegungsrechten.

5.2 Zielgruppen

Die geförderten Wohnungen sind vorrangig bestimmt für Wohnungssuchende,

deren Unterbringung besondere Schwierigkeiten bereitet.

Dies sind insbesondere:

- Familien und Alleinerziehende mit Kindern,
- schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen,
- Seniorinnen und Senioren sowie
- sonstige Wohnungssuchende mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.

5.3 Einkommensorientierte Mietwohnraumförderung

5.3.1 Allgemeine Grundsätze

Das Land fördert den Neubau von allgemeinem Mietwohnraum einkommensorientiert, das heißt neben der Grundförderung des Landes wird eine kommunale oder anderweitige (zum Beispiel vom Arbeitgeber beigetragene) Zusatzförderung eingesetzt.

Mit der Grundförderung (Objektförderung) wird die vom Investor an sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erwartete Miete auf die Basismiete herabsubventioniert. Durch die kommunale oder anderweitige Zusatzförderung (Subjektförderung) wird die vom jeweiligen Einkommen der Mieter abhängige Endmiete, die der Mieter zu entrichten hat, erreicht. Die Kombination von Objekt- und Subjektförderung kann im Wege einer Zwischenanmietung, aber auch im Wege eines gesondert dem Mieter oder dem Vermieter gewährten Zuschusses erreicht werden. Bei der vertraglichen Ausgestaltung der Rechtsbeziehungen zwischen Investor, Zuschussgeber und Mieter ist darauf zu achten, dass der einkommensabhängige Abbau der Zusatzförderung nicht mit der Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach den §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kollidiert.

5.3.2 Art und Höhe der Förderung

5.3.2.1 Grundförderung

Die Förderung erfolgt durch Kapitalmarktdarlehen mit einer zehnjährigen Zinsverbilligung der Darlehensart OS 10 (siehe Anlage 2).

Die Förderhöhe bemisst sich für die allgemeinen Mietwohnungen nach Festbeträgen je Wohnung in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnräume.

Es ist von folgenden Wohnungsgrößen auszugehen:

- 1 Wohnraum 35 – 45 m²,
- 2 Wohnräume 46 – 60 m²,
- 3 Wohnräume 61 – 75 m²,
- 4 Wohnräume 76 – 90 m²,
- 5 Wohnräume 91 – 105 m².

Maßgebend für die Bemessung des Förderbetrags ist die Anzahl der Wohnräume. Bei den Wohnungsgrößen ist eine geringe Abweichung von der festgelegten Flächenobergrenze von höchstens + 5 Prozent zulässig. In besonderen Einzelfällen, zum Beispiel in denkmalgeschützten Gebäuden, behält sich das Innenministerium im Rahmen der Programmaufnahme vor, eine Toleranz von bis zu + 15 Prozent zuzulassen.

Auf die Mieten (siehe Nummer 5.3.3) findet die aufgrund der Toleranz erhöhte tatsächliche Wohnfläche keine Anwendung. Dagegen ist für die üblichen Verbrauchsabrechnungen (Heizung, Warmwasser, usw.) auf die tatsächliche Wohnfläche abzustellen.

Anzahl der Wohnräume	Festbetrag nach Anzahl der Wohnräume in		
	Gemeinden der		
	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
Euro			
1	40.000	36.000	32.000
2	55.000	49.500	44.000
3	70.000	63.000	56.000
4	85.000	76.500	68.000
5	100.000	90.000	80.000

Hinzu kommt im Einzelfall eine Zusatzförderung für schwerbehinderte Menschen (siehe Nummer 5.4.2).

Wird ein Vorhaben ohne Inanspruchnahme der Zusatzförderung für schwerbehinderte Menschen (siehe Nummer 5.4.2) barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 (Barrierefreie Wohnungen – Planungsgrundlagen -) erstellt, wird ein um 10.000 Euro höheres OS 10 - Darlehen gewährt.

5.3.2.2 Zusatzförderung

Die vom Einkommen des jeweiligen Mieters abhängige Zusatzförderung (Subjektförderung) ist bis zur Bewilligung der Grundförderung mit dem Subventionsgeber zu vereinbaren. Die Subjektförderung erfolgt bis zu folgender Höhe (monatlicher Betrag je m² Wohnfläche):

Zusatzförderung	je m² Wohnfläche monatlich		
	in Gemeinden der		
	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
	Euro		
§ 9 Abs. 2 WoFG	2,40	2,10	1,50
+ 10 Prozent	2,00	1,70	1,10
+ 20 Prozent	1,50	1,20	0,70
+ 30 Prozent	1,00	0,70	0,30
+ 40 Prozent	0,50	0,30	0,00

Gewähren Gemeinden eine Zusatzförderung, wird sie vom Land auf der Grundlage einer jährlichen Abrechnung in Höhe der Hälfte des in einem Jahr ausgezahlten Gesamtbetrages nachträglich erstattet. Die Gemeinde legt der L-Bank eine vom Rechnungsprüfungsamt bestätigte Abrechnung bis zum 31. März des Folgejahres vor. Im ersten Jahr des Bewilligungszeitraums (zwölf Monate ab Erstbezug der Wohnung) wird darüber hinaus auch die andere Hälfte des für diesen Zeitraum ausgezahlten Gesamtbetrags bis zu höchstens 1.000 Euro je Wohneinheit erstattet.

5.3.2.3 Sonstige Fördervarianten

Verzicht auf kommunale Zusatzförderung

Die Grundförderung kann in folgenden Fällen auch gewährt werden, wenn die Zusatzförderung nicht von der Gemeinde erbracht wird. Die vorgesehene Konzeption ist im Einzelnen bei Beantragung der Förderung darzulegen.

- Die Zusatzförderung wird vom Investor, Vermieter oder einer sonstigen Person erbracht. Die Erstvermietung bei mindestens der Hälfte der geförderten Wohnungen ist dabei an Wohnungssuchende vorzunehmen, die die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG einhalten. Im Übrigen ist mindestens die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG zuzüglich 40 Prozent einzuhalten. Dabei darf die geforderte Miete die festgelegte einkommensorientierte Endmiete (Nummer 5.3.3.2) nicht übersteigen; bei Folgevermietungen darf das Einkommen die Grenze des § 9 Abs. 2 WoFG zuzüglich 40 Prozent nicht übersteigen, die in der Förderzusage festgelegten Endmieten dürfen nicht überschritten werden.

Die Einzelheiten sind vertraglich zwischen Gemeinde und Zuwendungsempfänger zu regeln; dabei ist sicherzustellen, dass die Gemeinde die Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen überwacht.

Der Investor verpflichtet sich, mit der Gemeinde eine Vereinbarung über die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen einer geförderten Wohnung auf eine Ersatzwohnung abzuschließen (§ 31 WoFG). Es sind die für die mittelbare Belegung vorgesehenen Vorgaben (Nummer 5.3.8) zu beachten, insbesondere bedarf die mittelbare Belegung der Zustimmung der Gemeinde, der an der mittelbar gebundenen Wohnung ein Belegungsrecht für den gesamten Bindungszeitraum einzuräumen ist.

Modellprojekte der Gemeinde

Die Gemeinde kann die Zusatzförderung, die zur Grundförderung hinzutritt, individuell regeln, zum Beispiel indem sie im Einzelfall errechnete Mietzuschüsse nach einer von ihr festgelegten sozialverträglichen Belastungsquote gewährt. Das Land beteiligt sich an einer solchen Zusatzförderung ebenfalls hälftig, maximal in Höhe seiner Beteiligung, die sich bei Anwendung der in Nummer 5.3.2.2 vorgesehenen Tabelle ergeben würde.

5.3.3 Miete

5.3.3.1 Basismiete

Die bei der Bewilligung zu vereinbarende Basismiete für den Investor darf bei einem Bauvorhaben folgende Beträge je m² Wohnfläche monatlich nicht übersteigen:

Basismieten je m² Wohnfläche monatlich in				
der Stadt Stuttgart	Groß-und Universitätsstädten	sonstigen Gemeinden der Kategorie I	Gemeinden der Kategorie II	Gemeinden der Kategorie III
Euro				
7,50	7,00	6,70	6,30	5,60

Die Basismiete darf während des Förderzeitraums (Dauer der Belegungs- und Mietbindung) nur alle zwei Jahre um höchstens 0,30 Euro je m² Wohnfläche monatlich angehoben werden.

Diese Mietfestlegungen sind Obergrenzen; liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für die Vermietung neu gebauter Wohnungen unter diesem Betrag, ist von ihr als Basismiete auszugehen.

5.3.3.2 Endmiete nach Abzug des Mietzuschusses

Die bei der Bewilligung zu vereinbarende Endmiete für den Mieter darf bei einem Bauvorhaben folgende Beträge - abhängig vom Einkommen der jeweiligen Mieter - nach Abzug der Zusatzförderung nicht überschreiten:

Einkommen des Mieters bis zur Einkommens- grenze des	Endmieten je m ² Wohnfläche monatlich in				
	der Stadt Stuttgart	Groß- und Universitäts- städten	sonstigen Gemein- den der Kategorie I	Gemein- den der Kategorie II	Gemein- den der Kategorie III
	Euro				
§ 9 Abs. 2 WoFG	5,10	4,60	4,30	4,20	4,10
+ 10 Prozent	5,50	5,00	4,70	4,60	4,50
+ 20 Prozent	6,00	5,50	5,20	5,10	4,90
+ 30 Prozent	6,50	6,00	5,70	5,60	5,30
+ 40 Prozent	7,00	6,50	6,20	6,00	5,60

Ändert sich das Einkommen des Mieters im Verlauf des Mietverhältnisses, ist bei der Festlegung der Endmiete von diesen Höchstbeträgen, zuzüglich des Betrages, um den zwischenzeitlich die Basismiete nach Nummer 5.3.3.1 erhöht worden ist, auszugehen. Bei Neuabschlüssen während des Förderzeitraums können bei Basis- und Endmiete die zwischenzeitlichen Mieterhöhungen berücksichtigt werden.

5.3.4 Belegungsbindung

Die Wohnungen unterliegen zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit dem allgemeinen Belegungsrecht der Gemeinden nach § 26 Abs. 2 WoFG zu Gunsten von Familien und Alleinerziehenden mit Kindern sowie sonstigen Wohnungssuchenden mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnungsversorgung.

Die Wohnung darf bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb des Förderzeitraums nur einem Mieter überlassen werden, der durch eine Bescheinigung nach § 27 WoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze (§ 9 Abs. 2 WoFG zuzüglich 40 Prozent) und die für ihn angemessene Wohnungsgröße nachweist.

Wird die Zusatzförderung von der Gemeinde erbracht, so hat sie an den Wohnungen für zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit zusätzlich ein Besetzungsrecht zu Gunsten von Familien und Alleinerziehenden mit Kindern sowie sonstigen Wohnungssuchenden mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnungsversorgung.

Bei der Erstbelegung soll mindestens die Hälfte der Wohnungen mit Haushalten belegt werden, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG nicht übersteigt.

5.3.5 Überprüfung der Einkommen

Die die Zusatzförderung gewährende Stelle ist berechtigt, zum Zwecke der Anpassung der Zusatzförderung an die Einkommensentwicklung das Einkommen des Mieters regelmäßig zu überprüfen (in der Regel alle zwei Jahre). Der Vermieter ist verpflichtet, diese Berechtigung in den Mietvertrag mit dem Endmieter aufzunehmen und den Mieter zu verpflichten, die zur Berechnung der Zusatzförderung erforderlichen Angaben zu machen. Verweigert der Mieter die erforderlichen Angaben, entfällt die Zusatzförderung.

5.3.6 Mieten bei barrierefrei gebauten Wohnungen

Bei Wohnungen, die barrierefrei unter vollständiger Einhaltung der DIN 18025 Teil 2 Barrierefreie Wohnungen - Planungsgrundlagen gebaut werden und die nicht speziell für schwerbehinderte Menschen gebunden werden, darf die Miete (Basis- bzw. Endmiete) mit Zustimmung der Gemeinde gegenüber den in den Nummern 5.3.3.1 und 5.3.3.2 festgelegten Beträgen um bis zu 0,25 Euro je m² Wohnfläche monatlich höher angesetzt werden.

5.3.7 Eigenleistung

Die angemessene Eigenleistung beträgt in der Regel 25 Prozent der Gesamtkosten (siehe Nummern 3.8.1 und 3.8.2 WFB 2002); von der Eigenleistung in dieser Höhe kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn die Finanzierung gesichert ist.

5.3.8 Mittelbare Belegung

Eine mittelbare Belegung von Neubaumietwohnungen ist nicht zulässig, wenn eine Zusatzförderung nach Nummer 5.3.2.2 und/oder nach Nummer 5.4.2 in Anspruch genommen wird.

Wird keine Zusatzförderung nach Nummer 5.3.2.2 in Anspruch genommen, kann die Belegungsbindung (siehe Nummer 5.3.4)

- nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 WoFG auf Grund der Förderzusage oder
- nach § 31 WoFG im Rahmen einer Vereinbarung über die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen nach der Förderzusage

auch durch Unterbringung im nichtgebundenen Wohnungsbestand (mittelbare Belegung) des Darlehensnehmers unter folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die mittelbar gebundene Wohnung (das heißt die Bestandswohnung) muss nach Größe und Raumzahl mit der neu gebauten Wohnung vergleichbar sein.
- Die Miete der neu gebauten Wohnung darf die nach Nummer 5.3.3.1 maßgebliche Basismiete nicht überschreiten; eine Überschreitung ist nur in besonderen Fällen mit Zustimmung der Gemeinde möglich.
- Die mittelbar gebundene Wohnung unterliegt der Belegungsbindung nach Nummer 5.3.4. Die Miete darf die für diesen Berechtigtenkreis vorgesehene Endmiete (siehe Nummer 5.3.3.2) 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 Darlehensnehmer 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 § 31 WoFG ist später weiterhin eine Übertragung der Belegungs- und Mietbindung durch die Gemeinde möglich.

5.4 Allgemeine Mietwohnungen für schwerbehinderte Menschen

5.4.1 Fördervorrang

Bauvorhaben mit Wohnungen für schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen (siehe Nummer 4.3), bei denen insbesondere die Erdgeschosswohnungen unter Einhaltung der technischen Regeln rollstuhlgerecht (DIN 18025 Teil 1, siehe auch Nummer 3.5.3 WFB 2002) ausgeführt werden, sind vorrangig zu fördern.

5.4.2 Zusatz- und Anpassungsförderung für schwerbehinderte Menschen

Zusätzlich zur Förderung von Mietwohnraum nach Nummer 5.3.2 kann zur Deckung nachweisbarer Mehrkosten eine zusätzliche Förderung gewährt werden, die für besondere bauliche Maßnahmen entstehen, welche durch Art und Schwere der Behinderung bedingt sind. Dabei sind entsprechend den Bedürfnissen des Einzelfalls die Planungsgrundlagen DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 anzuwenden. Diese Förderung kann auch als Anpassungsförderung gewährt werden, wenn die baulichen Maßnahmen zur Anpassung von vorhandenem Wohnraum an die Bedürfnisse von schwerbehinderten Menschen erforderlich sind.

Es können Kapitalmarktdarlehen mit einer zehnjährigen Zinsverbilligung (OS 10 – Darlehen) nach Maßgabe der näheren Bestimmungen in Anlage 2 bis zu 75 Prozent der nachweisbaren Mehrkosten oder Kosten zur Anpassung von vorhandenem Wohnraum an die Bedürfnisse von schwerbehinderten Menschen gewährt werden, je Wohnung aber nicht mehr als 12.500 Euro, je rollstuhlgerechter Wohnung nicht mehr als 25.000 Euro.

5.4.3 Belegungsbindung

Bei Zusatzförderung dürfen die Wohnungen zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit nur an schwerbehinderte Personen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen vermietet werden, die durch eine Bescheinigung nach § 27 WoFG nachweisen, dass ihr Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet und sie ihre angemessene Wohnungsgröße einhalten.

Bei der Anpassungsförderung unterliegen die Wohnungen zehn Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme dem allgemeinen Belegungsrecht der Gemeinden nach § 26 Abs. 2 WoFG und dürfen nur an schwerbehinderte Personen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen vermietet werden, die durch eine Bescheinigung nach § 27 WoFG nachweisen, dass ihr Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet und sie ihre angemessene Wohnungsgröße einhalten.

Die Miete darf die in Nummer 5.3.3.2 festgelegte Endmiete nicht übersteigen.

5.5 Betreute Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren sowie schwerbehinderte Menschen

5.5.1 Förderungsfähige Bauvorhaben

5.5.1.1 Betreute Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren

Gefördert wird der Neubau von betreuten Mietwohnungen („Service-Wohnungen“) für Seniorinnen und Senioren in Gebieten nach Nummer 5.1. Dies sind Mietwohnungen für eine oder zwei Personen beziehungsweise für Gruppen von Personen bei zukunftsweisenden Modellprojekten, die nach Lage, Zuschnitt und Ausstattung den Bedürfnissen älterer und / oder schwerbehinderter Menschen entsprechen und diesen eine *selbstständige* Haushaltsführung ermöglichen.

Hierzu gehört beispielsweise die Möglichkeit, die Wohnung eigenständig zu möblieren, zu kochen, Zusatzeinrichtungen zu installieren (zum Beispiel Waschmaschine, Spülmaschine), zusätzliche Abstellräume verfügbar zu haben, eine separate Klingel und ein ausschließlich der Wohnung zugeordneter Briefkasten.

Für betreute Mietwohnungen ist ein Grundservice mit folgenden Dienstleistungen zu gewährleisten:

- Hausmeisterbetreuung / Technische Hilfsleistungen,
- Einrichtung, Betrieb, Wartung und Instandhaltung der Notrufeinrichtung,
- Gebäudereinigung und Winterdienst (Kehrwoche und Schneeräumen),

- Führung, Reinigung und Wartung der Gemeinschaftsräume,
- Auskunft und Beratung in Fragen des täglichen Lebens und über zusätzliche Dienstleistungsangebote.

Über den Grundservice hinaus ist für betreute Mietwohnungen ein bedarfsorientierter abrufbarer Wahlservice mit Dienstleistungen für hauswirtschaftliche, persönliche und pflegerische Hilfen (wie zum Beispiel ambulante Pflegeleistungen, Essensversorgung, Wohnungsreinigung, Wäschedienst oder Fahrdienst) anzubieten. Beim Wahlservice steht den Mietern die Wahl des Anbieters frei.

Voraussetzung für eine Förderung ist die Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Betreuungskonzeptes für den Grundservice und den abrufbaren Wahlservice sowie eine Bedarfsbestätigung des Landkreises. Führen Dritte das Betreuungskonzept durch, so ist dessen Durchführbarkeit durch entsprechende Bescheinigungen nachzuweisen.

Ab zehn betreuten Wohnungen sind Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen vorzusehen; sie können auch in benachbarten Gebäuden bereitgestellt werden. Bei den Gemeinschaftsräumen sollte aus wirtschaftlichen Gründen eine Mehrfachnutzung angestrebt werden.

Der Umfang solcher Einrichtungen richtet sich im Wesentlichen nach den örtlichen Verhältnissen und der Anzahl der betreuten Wohnungen.

Bei Wohngruppen ist für jede Person ein eigener Raum sowie für alle Bewohner gemeinsam ein Raum zur gemeinschaftlichen Nutzung vorzusehen.

Neben den betreuten Wohnungen können auch Personalwohnungen für Hausmeister oder Betreuungspersonal gefördert werden. Diese sind ebenfalls behindertengerecht auszuführen.

Um für die Betreuung wirtschaftlich leistungsfähige Einheiten zu erreichen sowie allen Bevölkerungsschichten betreutes Wohnen im Alter zu ermöglichen, sollen neben geförderten Seniorenmietwohnungen auch frei finanzierte Seniorenwohnungen vorgesehen werden. Frei finanzierte Wohnungen können bei entsprechendem Bedarf auch größer bemessen sein als geförderte Wohnungen.

Förderungsfähig sind grundsätzlich nur Vorhaben in zentraler Ortslage, in Gebieten der städtebaulichen Erneuerung oder in Wohngebieten, in denen ein geeignetes Wohnumfeld gewährleistet ist (zum Beispiel in räumlichem Zusammenhang mit einem Altenpflegeheim, gute Infrastruktur).

Eine Förderung solcher Wohnungen setzt weiter voraus, dass die Wohnanlage barrierefrei gebaut wird. Dabei ist die mit der Liste der Technischen Baubestimmungen eingeführte DIN 18 025 Teil 1 und 2 zu beachten.

Die Wohnanlage ist nutzerfreundlich auszugestalten. Außenanlagen und Gebäudezugänge müssen so gestaltet werden, dass sie hindernis- und gefahrungsfrei sowohl für ältere Menschen als auch für Rollstuhlfahrer sind. Alle gemeinschaftlichen Einrichtungen der Wohnanlage sowie alle nicht rollstuhlge-rechten Wohnungen müssen stufenlos, gegebenenfalls mit einem Aufzug oder mit einer Rampe, erreichbar sein.

Soweit die Wohnungen für Rollstuhlfahrer geplant und ausgeführt werden, ist die DIN 18 025 Teil 1 Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlfahrer - Planungsgrundlagen (Ausgabe Dezember 1992) verbindlich anzuwenden. Abweichungen sind zulässig, wenn dies auf Grund der Behinderung der zukünftigen Bewohner erforderlich ist.

Wohnungen, die nicht speziell für Rollstuhlfahrer geplant werden, sind barrierefrei nach DIN 18 025 Teil 2 Barrierefreie Wohnungen - Planungsgrundlagen (Ausgabe Dezember 1992) zu gestalten.

Die Erdgeschosswohnungen sollen rollstuhlgerecht (DIN 18025 Teil 1) ausgeführt werden.

Auf die Bestimmungen in Nummer 3.5.3 der WFB 2002 wird verwiesen.

Es wird empfohlen, die Pläne von Seniorenwohnanlagen bereits vor der Programmaufnahme der L-Bank zur Prüfung, ob die bautechnischen Fördervoraussetzungen eingehalten sind, bzw. zur Beratung zuzuleiten.

Nicht förderfähig sind stationäre Pflegeeinrichtungen (Pflegeheime) und solche Einrichtungen, auf die das Heimgesetz Anwendung findet.

5.5.1.2 Betreute Mietwohnungen für schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen

Betreute Mietwohnungen für schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen (siehe Nummern 2.6 und 3.5.3 WFB 2002) werden nach den selben Regelungen wie betreute Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren gefördert.

Soweit bekannt, ist die Zweckbestimmung der baulichen Anlage, zum Beispiel für Blinde, Sehbehinderte, Gehörlose und Hörgeschädigte bei der Anwendung der Norm zu beachten.

5.5.2 Förderungsfähige Wohnfläche

Es ist von folgenden Wohnungsgrößen auszugehen:

Einpersonenhaushalt : 1 Wohnraum 40 – 55 m²,

Zweipersonenhaushalt : 2 Wohnräume 50 – 66 m².

Grundsätzlich sollen etwa 70 Prozent der Wohnungen für Einpersonenhaushalte und etwa 30 Prozent der Wohnungen für Zweipersonenhaushalte bzw. für Gruppen von Personen bestimmt sein.

Soweit die Mindestgröße der betreuten Mietwohnungen (zum Beispiel beim Einpersonenhaushalt 40 m², beim Zweipersonenhaushalt 50 m²) um mehr als fünf Prozent unterschritten wird, ist keine Förderung möglich.

Die höchstens zulässige Wohnfläche beträgt bei Wohnungen für Einpersonenhaushalte 55 m² je Wohnung - sofern Wohnungen für Rollstuhlbenutzer gebunden werden 65 m² je Wohnung - und bei Wohnungen für Zweipersonenhaushalte 66 m² je Wohnung - sofern Wohnungen für Rollstuhlbenutzer gebunden werden 76 m² je Wohnung.

Für Wohngruppen können im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

5.5.3 Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt durch Kapitalmarktdarlehen mit einer zehnjährigen Zinsverbilligung der Darlehensart MB 10 (siehe Anlage 2).

Die Förderung bemisst sich nach einem pauschalierten Festbetrag entsprechend der Wohnungskategorie wie folgt:

Wohnungskategorie	In Gemeinden der		
	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
	Pauschale		
	Euro		
Einpersonenhaushalt	50.000	46.000	42.000
Zweipersonenhaushalt / Zweipersonenwohngruppen/ Personalwohnung	60.000	56.000	52.000
für die dritte und jede weitere Person bei Wohngruppen	15.000	13.500	12.000

Für jeweils 20 betreute Wohnungen in einer Wohnanlage kann neben den betreuten Mietwohnungen eine Personalwohnung für Hausmeister oder Betreuungspersonal gefördert werden.

5.5.4 Vermietung bei steuerpflichtigen Bauherren (Kapitalanlegern)

Voraussetzung für die Förderung ist, dass eine ordnungsgemäße Vermietung für die Dauer der Förderung sowie der Belegungs- und Mietbindungen gewährleistet ist. Sofern Wohnungen von Kapitalanlegern gebaut oder erworben werden, die dies nicht gewährleisten können, müssen diese mit einem in der sozialen Wohnraumförderung erfahrenen Unternehmen oder mit der Gemeinde einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Verwaltung der Wohnungen abschließen.

5.5.5 Wohnungen für Rollstuhlbenutzer

Bei Wohnungen für Rollstuhlbenutzer sind die Planungsgrundlagen DIN 18025

Teil 1 anzuwenden. Die Zusatzförderung für Rollstuhlbenutzer kann in einem Bauvorhaben nicht generell, sondern nur für einen angemessenen Teil der Wohnungen gewährt werden.

Art und Höhe der Förderung

Es können Förderdarlehen bis zu 75 Prozent der nachweisbaren Mehrkosten als MB 10 - Darlehen (siehe Anlage 2) gewährt werden, je rollstuhlgerechter Wohnung aber nicht mehr als 15.000 Euro.

5.5.6 Eigenleistung

Die einzusetzende Eigenleistung soll mindestens 15 Prozent der Gesamtaufwendungen (Baukosten, Baunebenkosten, Außenanlagen, Grundstück, Mehrwertsteuer) betragen.

5.5.7 Belegungsbindungen

Die Wohnungen unterliegen ab Bezugsfertigkeit mindestens zehn Jahre einem allgemeinen Belegungsrecht der Gemeinden zu Gunsten von älteren oder schwerbehinderten Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen.

Die Wohnungen dürfen nur Personen überlassen werden, die durch eine Bescheinigung nach § 27 WoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze (§ 9 Abs. 2 WoFG zuzüglich 60 Prozent) und ihre angemessene Wohnungsgröße nachweisen. Diese Regelungen über die Einhaltung der Einkommensgrenze gelten auch für Personalwohnungen.

Der Gemeinde steht ein Besetzungsrecht zu, falls sie zusätzliche Leistungen erbringt (zum Beispiel verbilligte Bereitstellung von Grundstücken).

5.5.7.1 Besondere Bindung bei Wohnungen für Rollstuhlbenutzer

Bei Wohnungen mit Zusatzförderung für Rollstuhlbenutzer nach Nummer 5.5.5 besteht das allgemeine Belegungsrecht zu Gunsten von Rollstuhlbenutzern.

5.5.8 Miete

Die Ausgangsmiete je m² Wohnfläche bei den betreuten Mietwohnungen kann mit Zustimmung der Gemeinde um bis zu 1 Euro je m² Wohnfläche erhöht werden. Die Miete wird in diesen Fällen bei höheren Einkommen als nach § 9 Abs.2 WoFG abhängig vom Einkommen der Mieter gestaffelt:

Ausgangsmiete	je m ² Wohnfläche monatlich		
	in Gemeinden der		
	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
	bis zuEuro		
§ 9 Abs. 2 WoFG	5,20	4,90	4,60
§ 9 Abs. 2 WoFG + 15 Prozent	5,45	5,15	4,85
§ 9 Abs. 2 WoFG + 30 Prozent	5,70	5,40	5,10
§ 9 Abs. 2 WoFG + 45 Prozent	5,95	5,65	5,35
§ 9 Abs. 2 WoFG + 60 Prozent	6,20	5,90	5,60

Die Miete darf während des Förderzeitraums nur alle zwei Jahre um höchstens 0,25 Euro je m² Wohnfläche monatlich erhöht werden.

Neben der Miete und den allgemeinen Betriebskosten darf für die Kosten des Grundservice (Betreuung, Organisation der Notrufeinrichtung und Hausmeisterdienst/Haustechnik) mit Genehmigung der Gemeinde eine Leistungspauschale erhoben werden. Bei der Genehmigung ist von den Entscheidungskriterien des § 9 Abs. 6 WoBindG auszugehen.

5.6 Mietwohnraum für soziale Randgruppen

5.6.1 Art und Höhe der Förderung

Für neue Wohnungen zu Gunsten von sozialen Randgruppen (Ein- und Zweipersonenhaushalte) wird eine Förderung je m² Wohnfläche (zulässige Wohnungsgröße für ein und zwei Wohnräume siehe Nummer 5.3.2.1) in der Darle-

hensart MB 10 (siehe Anlage 2) sowie in der Form eines zu diesem Darlehen hinzukommenden Zuschusses wie folgt gewährt:

	in Gemeinden der		
	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
	Euro		
Grundbetrag (MB 10-Darlehen)	1.100	900	700
Zuschuss je m ² Wohnfläche, Zuschuss höchstens je Wohneinheit für	350	325	300
Einpersonenhaushalte	12.500	11.500	10.500
Zweipersonenhaushalte	18.000	16.500	15.000

Voraussetzung ist, dass diese Wohnungen im Rahmen von Konzeptionen der Kommunen, Träger der Wohlfahrtspflege oder karitativen Organisationen für soziale Randgruppen gebaut oder erworben werden, für die spezielle Betreuungsangebote bestehen. Mit Zustimmung der Kommunen können auch Wohnungen gefördert werden, die als Einfachwohnungen mit einem geringeren Ausbaustandard gebaut werden oder zunächst nicht endgültig ausgebaut werden, sondern als Einfachwohnungen vorläufig für die sozialen Randgruppen mit verdichteter Belegung zur Verfügung gestellt werden; dies muss im Rahmen einer sozialpolitischen Konzeption der einzelnen Kommune oder eines von ihr beauftragten Trägers erfolgen. Bevorzugt werden Maßnahmen, bei denen die künftigen Bewohner Arbeitsleistungen erbringen.

5.6.2 **Miete**

Die bei der Bewilligung zu vereinbarende Ausgangsmiete darf folgende Beträge je m² Wohnfläche monatlich nicht übersteigen:

Ausgangsmieten je m ² Wohnfläche monatlich		
in Gemeinden der		
Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
Euro		
4,60	4,40	4,10

Die Miete darf während des Förderzeitraums nur alle zwei Jahre um höchstens 0,25 Euro je m² Wohnfläche erhöht werden.

5.6.3 Belegungsbindung

Die Wohnungen unterliegen zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit dem allgemeinen Belegungsrecht der Gemeinden nach § 26 Abs. 2 WoFG zu Gunsten von sozialen Randgruppen, insbesondere wohnungslosen Alleinstehenden. Die Wohnung darf bei Erst- und Wiedervermietung innerhalb des Förderzeitraums nur einem Mieter überlassen werden, der durch eine Bescheinigung nach § 27 WoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG und die für ihn angemessene Wohnungsgröße nachweist.

5.6.4 Mittelbare Belegung

Eine mittelbare Belegung ist unter den in Nummer 5.3.8 Abs. 2 festgelegten Voraussetzungen zulässig. Bei der Feststellung der Gleichwertigkeit der Wohnungen kann wegen des besonderen Zweckes davon abgesehen werden, dass die mittelbar gebundene Wohnung (das heißt die Bestandswohnung) nach Größe und Raumzahl der neu gebauten Wohnung entspricht.

5.6.5 Eigenleistung

Die angemessene Eigenleistung beträgt grundsätzlich 25 Prozent (siehe Nummern 3.8.1 und 3.8.2 WFB 2002); von der Eigenleistung in dieser Höhe kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn die Finanzierung gesichert ist.

5.7 **Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 WoFG zur Errichtung von Mietwohnraum**

5.7.1 Förderungsfähige Maßnahmen

Gefördert wird die Schaffung von Mietwohnraum nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 WoFG (siehe Nummer 3.9 WFB 2002), insbesondere durch

- 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 leerstehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind.

Nicht gefördert wird nach Nummer 5.7 die durchgreifende Modernisierung nutzbaren Wohnraums.

5.7.2 Sonstige Bestimmungen

Im Übrigen gelten die Nummern 5.1 bis 5.6 entsprechend. Förderungsfähig sind 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.

5.8 **Modernisierung von Mietwohnraum bei Einräumung von Belegungsbindung**

5.8.1 Allgemeine Grundsätze

Die Förderung des Landes richtet sich an Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die mindestens zehn Wohnungen aus ihrem Bestand einer umfassenden Modernisierung unterziehen.

Ziele der Förderung sind:

- Erhöhung des Gebrauchswerts von Wohnraum,

- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse,
- Energieeinsparung,
- CO₂-Minderung infolge der Modernisierung,
- sozialverträgliche Miete nach der Modernisierung.

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

5.8.2 Förderfähige Maßnahmen

Landesweit wird die umfassende Modernisierung von bestehendem Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1984 bezugsfertig geworden ist, gefördert, wenn mindestens zehn Wohnungen mit einem Mindestaufwand von 200,00 Euro je Quadratmeter modernisiert werden und wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen erfolgt (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 WoFG).

Förderfähig sind:

5.8.2.1 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, insbesondere durch behindertengerechte Maßnahmen nach DIN 18025 (barrierefreie Wohnungen),
- der natürlichen Belichtung und Belüftung,
- des Schallschutzes, wobei für die Förderung von Schallschutzfenstern mindestens der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 vorliegen muss,
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der sanitären Einrichtungen (Bad, Dusche, WC).

5.8.2.2 Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und der Verminderung des Heizenergieverbrauchs

Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und der Verminderung des Heizenergiebedarfs sind

- 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, insbesondere
 - Wärmepumpen, einschließlich der durch die Wärmepumpennutzung veranlassten Maßnahmen,
 - solarthermische Anlagen,
 - Biomasse- und Biogas-Anlagen,
 - geothermische Anlagen,
 - Wärmetauscher,
 - Wärmerückgewinnungsanlagen.

Die Erneuerung heiztechnischer Anlagen ist förderfähig, wenn sie in Verbindung mit Wärmedämmungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt.

Die Kosten dieser Maßnahmen sind zuwendungsfähig, wenn sie auf der Grundlage einer energetischen Bewertung des Gebäudes und der Heizungsanlage durchgeführt werden. Diese Bewertung ist der bewilligenden Stelle vorzulegen und beinhaltet die Erfassung des energetischen Ist-Zustandes sowie Vorschläge

für energetische Sanierungsmaßnahmen mit Angaben zu erzielbaren Energieeinsparungen. Die energetische Bewertung ist von einer sachkundigen Person durchzuführen, die sich durch Ausbildung oder berufliche Tätigkeit, gegebenenfalls ergänzt durch eine Zusatzausbildung, die dafür notwendigen Fachkenntnisse erworben hat. Die Kosten eines externen Sachverständigen für die energetische Bewertung sind zuwendungsfähig.

5.8.2.3 Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel durch Reparatur und Erneuerung sind nur zuwendungsfähig, wenn sie zusammen mit Modernisierungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen durchgeführt werden und

- durch die Modernisierung verursacht werden, oder
- notwendig sind, weil ohne sie der Modernisierungszweck einschließlich Energieeinsparung nicht erreicht würde.

Die Kosten für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen dürfen höchstens 30 Prozent der insgesamt zuwendungsfähigen Kosten betragen.

5.8.2.4 Nicht zuwendungsfähige Maßnahmen

Nicht zuwendungsfähig sind Maßnahmen, zu deren Durchführung der Eigentümer verpflichtet ist oder bei denen die durchschnittlichen Modernisierungskosten je Wohnung 5.000 Euro nicht übersteigen.

5.8.3 Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt mit einem Kapitalmarktdarlehen mit zehnjähriger Zinsverbilligung der Darlehensart OS 10 (siehe Anlage 2). Die Förderhöhe bemisst sich nach Quadratmetern Wohnfläche und beträgt höchstens je 350,00 Euro.

Sind die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche geringer als 350,00 Euro, so sind für das Förderdarlehen die durch Rechnung nachweisbaren Kosten maßgebend. Liegen die Kosten je Quadratmeter Wohnfläche unter 200,00 Euro, ist eine Förderung ausgeschlossen.

Das OS 10 - Darlehen ist mit Darlehen anderer Modernisierungsprogramme,

zum Beispiel der L-Bank oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), kumulierbar.

Die erforderliche Eigenleistung bemisst sich nach Nummer 5.3.7.

5.8.4 Miete

Für die bei der Bewilligung zu vereinbarende Ausgangsmiete gilt abzüglich 0,25 Euro je Quadratmeter die ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze. Die Miete darf entsprechend der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden. Einkommensveränderungen des Mieters im Verlauf des Mietverhältnisses bleiben unberücksichtigt.

5.8.5 Belegungsbindung

Die Wohnungen sind für die Dauer von zehn Jahren für Berechtigte zu binden, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 40 Prozent übersteigt. Die Wohnung darf nur einem Mieter oder Wohnungssuchenden überlassen werden, der durch eine Bescheinigung nach § 27 WoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze (§ 9 Abs. 2 WoFG zuzüglich 40 Prozent) und die für ihn angemessene Wohnungsgröße nachweist.

5.8.6 Mittelbare Belegung

Eine mittelbare Belegung ist unter den in Nummer 5.3.8 festgelegten Voraussetzungen bei gleicher Anzahl von Wohnungen und mindestens gleicher Wohnfläche zulässig.

5.9 Erwerb von Belegungsrechten ohne weitere Investitionsförderung

5.9.1 Erwerb von Belegungsrechten

5.9.1.1 Förderungsfähige Maßnahmen

Gefördert werden Gemeinden, wenn sie Belegungsrechte an Wohnungen, für die keine sonstige Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm in Anspruch genommen wird, für die Dauer von mindestens zehn Jahren erwerben. Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn der Gemeinde bereits ein Bele-

gungsrecht an den Wohnungen zusteht oder sie auf die Belegung bestimmenden Einfluss ausüben kann (zum Beispiel bei Wohnungen in direktem Eigentum oder in über ein eigenes Unternehmen vermitteltem Eigentum).

5.9.1.2 Art und Höhe der Förderung

Es wird ein Zuschuss in Höhe von 60 Euro je m² tatsächlicher Wohnfläche gewährt.

5.9.1.3 Miete

Für die bei der Bewilligung zu vereinbarende Ausgangsmiete gilt als Obergrenze Nummer 5.6.2. Eine Förderung nach Nummer 5.9.1.1 und 5.9.1.2 erfolgt auch dann, wenn die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Belegungsrecht im Einzelfall errechnete Mietzuschüsse nach einer von ihr festgelegten Belastungsquote gewährt.

5.9.1.4 Belegungsbindung

Die Wohnungen sind für die Dauer von zehn Jahren für Berechtigte zu binden, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 40 Prozent übersteigt. Die Wohnung darf nur einem Mieter oder Wohnungssuchenden überlassen werden, der durch eine Bescheinigung nach § 27 WoFG die Einhaltung der Einkommensgrenze (§ 9 Abs. 2 WoFG zuzüglich 40 Prozent) und die für ihn angemessene Wohnungsgröße nachweist.

5.9.2 Erwerb von Belegungsrechten für soziale Randgruppen

5.9.2.1 Gefördert wird auch der Erwerb von Belegungsrechten an gut erhaltenem Mietwohnraum, der zu Gunsten der Wohnungsversorgung sozialer Randgruppen gebunden wird. Ausgenommen sind Wohnungen, die den Kommunen, öffentlichen Unternehmen und Trägern der Wohlfahrtspflege ohnehin zur Verfügung stehen. Der Zuschuss beträgt 150 Euro je m², höchstens 7.500 Euro je Wohneinheit. Der Zuschuss kann auch zur Zinsverbilligung eines Darlehens, das zum Erwerb der Belegungsrechte verwendet wird, eingesetzt werden. Die genauen Darlehenskonditionen sind im Einzelfall mit der L-Bank zu vereinbaren. Voraussetzung ist, dass der Kommune für mindestens zehn Jahre ein Besetzungsrecht

an der Wohnung eingeräumt wird. Die Nummern 5.6.2 und 5.6.3 gelten entsprechend.

- 5.9.2.2 Bei Wohnungen, die in früheren Programmen mit MB-10 Darlehen gefördert und für soziale Randgruppen gebunden oder die mit sozialen Randgruppen belegt sind, kann zum Ablauf der Zinsfestschreibung des MB-10 Darlehens der Zuschuss nach Nummer 5.9.2.1 zur Herabsetzung des Zinssatzes der Anschlussfinanzierung verwendet werden. Für die bei der Bewilligung zu vereinbarende Miete gilt als Obergrenze die Miete der geförderten Wohnung zum Zeitpunkt des Auslaufens der früheren Bindung; eine Erhöhung der Miete ist nach §§ 556 bis 560 BGB möglich. Der Kommune muss für mindestens zehn Jahre ein Besetzungsrecht an der Wohnung eingeräumt werden. Nummer 5.6.3 gilt entsprechend.

5.10 Verfahren

5.10.1 Allgemeines Verfahren bei der Förderung von Mietwohnraum

Die Förderanträge sind beim Bürgermeisteramt des Bauorts auf den Vordrucken Nummer 9020 der L-Bank einzureichen.

In Ergänzung der Nummer 6.2 Abs. 2 WFB 2002 wird bestimmt:

Im Antragsverfahren sind bereits die Antragsunterlagen gemäß dem Vordruck der L-Bank Nummer 9020 vorzulegen, mindestens aber

- ein Lageplan,
- baurechtlich genehmigte oder genehmigungsfähige Pläne,
- eine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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),
- eine Erklärung der Gemeinde über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für neugebauten Mietwohnraum (siehe Nummer 5.3.3.1),
- gegebenenfalls eine Darstellung der Konzeption, wenn auf die kommunale Zusatzförderung verzichtet wird (siehe Nummer 5.3.2.3),
- gegebenenfalls eine Erklärung über den Bau von behindertengerechten Wohnungen (siehe Nummer 5.4.1),
- bei betreuten Mietwohnungen (siehe Nummer 5.5) ein Betreuungskonzept einschließlich Bestätigungen der künftigen Träger, eine Erklärung der Gemeinde zur Überwachung der Durchführung des Betreuungskonzeptes (siehe Nummern 5.5.1.1 und 5.5.1.2), eine Bedarfsbestätigung des Landkreises sowie ein beim Innenministerium oder bei der Wohnraumförderungsstelle erhältlichem Bearbeitungsbogen.

Die Wohnraumförderungsstellen legen Programmanschläge dem Innenministerium zur Genehmigung vor.

Bei den Programmanschlägen für allgemeine Sozialmietwohnungen, den Neubau betreuter Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren sowie schwerbehinderte Menschen nach Nummer 5.5 ist zu beachten, dass eine Förderung nur in Gemeinden der Gebietskategorie I sowie von einzelnen ausgewählten Projekten erfolgt (siehe Nummer 5.1).

Spätester Zeitpunkt für die Einreichung von entscheidungsreifen Anträgen für Vorhaben des betreuten Wohnens bei den Wohnraumförderungsstellen ist der **31. Mai 2005**.

Spätester Zeitpunkt für die Einreichung von entscheidungsreifen Anträgen für sonstige Vorhaben der Mietwohnraumförderung bei den Wohnraumförderungsstellen ist der **15. Juni 2005**.

Die Wohnraumförderungsstellen unterrichten die Antragsteller nach der Genehmigung ihrer Programmanschläge von der Aufnahme in das Programm und weisen sie dabei ausdrücklich darauf hin, dass die Aufnahme in das Programm noch keine Zusage von Fördermitteln bedeutet, insbesondere das Vorhaben vor Bewilligung von Fördermitteln noch aus bankmäßiger Sicht zu prüfen ist.

Die Förderanträge sind unverzüglich nach Aufnahme in das Programm von den Wohnraumförderungsstellen der L-Bank zur Bearbeitung weiterzuleiten.

Bei der Bearbeitung der Anträge ist auf größtmögliche Beschleunigung zu achten.

5.10.2 Reservierungszusagen

Wohnungsunternehmen und Bauträger, die die einzelnen Wohnungen an Einzelerwerber verkaufen, können eine Reservierungszusage für die Projektförderung von der L-Bank erhalten.

Die Reservierungszusage ist bis 31. Dezember 2006 befristet. Im begründeten Einzelfall ist eine einmalige Verlängerung der Frist durch die Bewilligungsstelle um höchstens sechs Monate möglich.

5.10.3. Rücknahme der Bewilligung bei verzögerter Durchführung

Ist ein Mietwohnraumbauvorhaben in das Programm aufgenommen worden und sind die Anträge der L-Bank zugegangen, ist der Bauträger von der L-Bank aufzufordern, innerhalb von einem Monat den Förderantrag mit den notwendigen Unterlagen zu vervollständigen.

Im Bewilligungsbescheid ist für alle Vorhaben der Mietwohnraumförderung 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 AUßERKRAFTTRETEN

Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2006 außer Kraft.

Anlage 1 (siehe Nummer 3.3)

Belastungstabelle 2005						
Monatliches Brutto- einkommen in Euro bis zu	Maximal zulässige Monatsbelastung in EUR					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
1.000	120					
1.100	160					
1.200	220					
1.300	280	30				
1.400	330	80				
1.500	380	130				
1.600	420	190				
1.700	460	240	50			
1.800	500	300	130			
1.900	540	350	190			
2.000	590	400	260			
2.100	630	450	330	40		
2.200	670	500	380	100		
2.300	710	540	430	160		
2.400	750	580	470	220		
2.500	790	620	510	280		
2.600	830	670	560	320	60	
2.700	870	710	600	360	100	
2.800	910	740	640	400	160	
2.900	950	780	680	430	200	
3.000	990	810	710	470	240	
3.100	1.030	850	750	500	270	10
3.200	1.060	890	780	540	300	60
3.300	1.100	920	820	570	340	100
3.400	1.140	960	850	610	370	140
3.500	1.170	990	890	650	410	170
3.600	1.210	1.030	930	690	440	210
3.700	1.250	1.070	970	720	480	250
3.800	1.290	1.110	1.010	760	520	280
3.900	1.330	1.150	1.060	800	560	320
4.000	1.370	1.200	1.100	840	600	360
4.100	1.410	1.240	1.140	880	640	400
4.200	1.440	1.280	1.180	920	680	440
4.300	1.480	1.320	1.230	960	710	470
4.400	1.520	1.360	1.270	1.000	750	510
4.500	1.560	1.390	1.310	1.040	790	550
4.600	1.590	1.430	1.350	1.080	830	580
4.700	1.630	1.470	1.390	1.120	870	620
4.800	1.670	1.510	1.440	1.160	900	650
4.900	1.700	1.550	1.480	1.210	960	710
5.000	1.740	1.590	1.530	1.260	1.010	760
5.100	1.770	1.630	1.590	1.320	1.060	810
5.200	1.810	1.680	1.640	1.370	1.120	870
5.300	1.840	1.720	1.690	1.420	1.170	920
5.400	1.890	1.770	1.760	1.490	1.230	990
5.500	1.940	1.830	1.820	1.550	1.300	1.050
5.600	1.980	1.880	1.890	1.620	1.360	1.120
5.700	2.030	1.930	1.950	1.680	1.430	1.180
5.800	2.070	1.980	2.010	1.740	1.490	1.240
5.900	2.120	2.040	2.080	1.810	1.550	1.310
6.000	2.170	2.100	2.140	1.870	1.620	1.370

Erläuterungen zur Belastungstabelle

Das monatliche Bruttoeinkommen ist

- bei Beamten und Pensionären zur rechnerischen Gleichstellung mit Angestellteinkommen um 15 Prozent anzuheben.
- um ein Zwölftel der jährlich ausbezahlten Eigenheimzulage (einschließlich Kinderzulage) zu erhöhen, sofern der Darlehensnehmer insgesamt frei über sie verfügen kann.
- Kann der Darlehensnehmer nur teilweise über die Eigenheimzulage frei verfügen, darf ein Zwölftel des freien Anteiles der jährlichen Rate dem monatlichen Bruttoeinkommen hinzugerechnet werden.

Die maximal zulässige Monatsbelastung

- vermindert sich um 200 EUR für jede weitere zum Haushalt gehörende Person,
- steigt um 50 Euro im Monat je 100 Euro mehr Bruttoeinkommen, sofern das monatliche Bruttoeinkommen über 6.000 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.

Art der Förderungsmittel

Darlehensart A

Baudarlehen

Zins:	Bis auf Widerruf auf 0 v.H. gesenkt.
Tilgung:	1 bis 3 v.H. p.a. aus dem Ursprungskapital; der nach 25 Jahren noch nicht getilgte Darlehensbetrag ist zu diesem Zeitpunkt zur Rückzahlung fällig. Er ist in einer Summe zurückzuzahlen oder kann zu den dann maßgeblichen Kapitalmarktbedingungen umgeschuldet werden.
Darlehenskosten:	Die L-Bank erhebt eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 1 v.H. sowie laufende Verwaltungskosten von 0,5 v.H.
Zahlungsweise der Zins- und Tilgungsleistungen:	Halbjährlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung.

Darlehensart F 15

Kapitalmarktdarlehen mit 12-jähriger Zinsverbilligung und mindestens 15 Jahren Zinsfestschreibung

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 ½ Jahren um 2,00 Prozentpunkte verbilligt, höchstens aber auf 0,5 v.H. Diese Verbilligung verringert sich nach 2 ½, nach 4½, nach 6 ½, nach 8 ½, und nach 10 ½ Jahren um jeweils 0,25 Prozentpunkte bis auf 0,75 Prozentpunkte. Bei Zinsfestschreibungen für die Dauer von 15, 20 oder 30 Jahren ist nach Ablauf der Zinsverbilligung der unverbilligte Zinssatz zu zahlen.
Tilgung:	1 bis 3 v.H. p.a. aus dem Ursprungskapital zuzüglich ersparter Zinsen (Annuitätendarlehen).
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.
Zahlungsweise der Zins- und Tilgungsleistungen:	Monatlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung.

Anlage 2 (siehe Nummer 3.6)

Darlehensart MB 10

Kapitalmarktdarlehen mit 10-jähriger Zinsverbilligung

Dauer der Zinsfest-schreibung:	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:	<p>Der unverbilligte Zinssatz wird ab Auszahlung 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 Jahren, nach 6 Jahren und nach 8 Jahren nach der angenommenen Bezugsfertigkeit um jeweils 0,25 Prozentpunkte.</p> <p>Bei einer Zinsfestschreibung für die Dauer der Zinsverbilligung wird ab dem 11. Jahr nach der angenommenen Bezugsfertigkeit der dann maßgebliche Kapitalmarktzinssatz erhoben. Bei längeren Zinsfestschreibungen ist nach Ablauf der Zinsverbilligung der unverbilligte Zinssatz zu zahlen.</p>
Tilgung:	1 bis 3 v.H. p.a. aus dem Ursprungskapital zuzüglich ersparter Zinsen (Annuitätendarlehen).
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.
Zahlungsweise der Zins- und Tilgungsleistungen:	Halbjährlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung.

Darlehensart OS 10 (Einkommensorientierte Förderung)

Kapitalmarktdarlehen mit 10-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 ab Auszahlung in den ersten 2 Jahren nach der angenommenen Bezugsfertigkeit um 3,0 Prozentpunkte verbilligt, höchstens aber auf 0,5 v.H. Diese Verbilligung verringert sich alle 2 Jahre, also nach 2 Jahren, nach 4 Jahren, nach 6 Jahren und nach 8 Jahren nach der angenommenen Bezugsfertigkeit um jeweils 0,25 Prozentpunkte. Bei einer Zinsfestschreibung für die Dauer der Zinsverbilligung wird ab dem 11. Jahr nach der angenommenen Bezugsfertigkeit der dann maßgebliche Kapitalmarktzinssatz erhoben. Bei längeren Zinsfestschreibungen ist nach Ablauf der Zinsverbilligung der unverbilligte Zinssatz zu zahlen.
Tilgung:	1 bis 3 v.H. p.a. aus dem Ursprungskapital zuzüglich ersparter Zinsen (Annuitätendarlehen).
Darlehenskosten:	Die L-Bank erhebt eine einmalige Bearbeitungsgebühr von 1 v.H. und einmalige Geldbeschaffungskosten von 0,5 v.H.; die laufenden Verwaltungskosten von 0,5 v.H. sind im Zinssatz enthalten.
Zahlungsweise der Zins- und Tilgungsleistungen:	Halbjährlich nachträglich, mit sofortiger Tilgungsverrechnung.

Zuschuss

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.

Anlage 3 (siehe Nummer. 3.6)

**Eigenheimzulage-Darlehen der L-Bank
(EHZ-Darlehen)**

Antragsteller können von der L-Bank ein Kapitalmarktdarlehen mit fünfzehnjähriger Zinssenkung (EHZ - Darlehen) erhalten. Zur Finanzierung der Zinssenkung hat der Antragsteller maximal sieben Raten seiner Eigenheimzulage (einschl. Kinderzulage) nach dem Eigenheimzulagengesetz (EigZulG) einzusetzen.

Höhe des Eigenheimzulage-Darlehen

Das EHZ-Darlehen beträgt bei voller Ausschöpfung der Bemessungsgrundlage nach § 9 EigZulG in der am 31. Dezember 2003 geltenden Fassung bei Neubauten und Bestandserwerb bis zu 35.000 Euro.

Gehören zum Haushalt des Antragstellers Kinder, so erhöht sich das EHZ-Darlehen um bis zu 25.000 Euro für jedes Kind, das zur Inanspruchnahme der Kinderzulage berechtigt, höchstens jedoch auf 110.000 Euro.

Darlehenskonditionen

Zins:	Die L-Bank legt den Ausgangszinssatz fest in Abhängigkeit vom Kapitalmarktniveau und dem nicht zur Zinssenkung benötigten Anteil am Barwert der Eigenheimzulage (einschl. Kinderzulage). Bei steigenden Kapitalmarktzinsen bleibt ein Ausgangszinssatz über dem Kapitalmarktniveau vorbehalten, um eine Reduzierung der Darlehensbeträge zu vermeiden. Der Ausgangszinssatz wird für die Dauer der Zinssenkung festgeschrieben; danach wird der dann maßgebliche Kapitalmarktzins erhoben. Der Ausgangszinssatz wird in den ersten 4 Jahren um 2,5 Prozentpunkte gesenkt. Die Zinssenkung beträgt im 5. und 6. Jahr 2 Prozentpunkte, im 7. und 8. Jahr 1,5 Prozentpunkte, im 9. und 10. Jahr 1 Prozentpunkt und vom 11. bis 15. Jahr 0,5 Prozentpunkte.
Finanzierung der Zinssenkung:	Zahlung von sieben Jahresraten, die von der L-Bank nach Fälligkeit und Höhe so festgelegt werden, dass sie mit der zu erwartenden Eigenheimzulage (einschl. Kinderzulage) voraussichtlich erbracht werden können. Die erste Rate der Eigenheimzulage (einschl. Kinderzulage) verbleibt dem Antragsteller zur freien Verfügung.
Tilgung:	In den ersten 15 Jahren 1, 2 oder 3 v.H. p.a. aus dem Ursprungskapital; danach 1 v.H. p.a. aus dem Ursprungskapital zuzüglich ersparter Zinsen.

Anlage 3 (siehe Nummer 3.6)

Darlehenskosten:	Im Zinssatz bzw. in den Jahresraten zur Finanzierung der Zinssenkung sind die Darlehenskosten (einschließlich der bankenüblichen Bereitstellungszinsen) enthalten.
Zahlungsweise der Zins- und Tilgungsleistungen:	Monatlich nachträglich mit sofortiger Tilgungsverrechnung im Lastschriftverfahren.

**Eigenheimzulage-Vorfinanzierungsdarlehen der L-Bank
(EV-Darlehen)**

Antragsteller können von der L-Bank zur Vorfinanzierung der Eigenheimzulage (einschl. Kinderzulage) ein Kapitalmarktdarlehen erhalten. Die Laufzeit des Darlehens beträgt wahlweise acht oder neun Jahre und richtet sich nach dem voraussichtlichen Beginn der Nutzung der hergestellten oder angeschafften Wohnung zu eigenen Wohnzwecken. Die Eigenheimzulage (einschl. Kinderzulage) ist zur Tilgung des EV-Darlehens einzusetzen.

Höhe des Eigenheimzulage-Vorfinanzierungsdarlehens

Das EV-Darlehen beträgt bei voller Ausschöpfung der Bemessungsgrundlage nach § 9 EigZulG in der am 31. Dezember 2003 geltenden Fassung bei Neubauten und Bestandserwerb bis zu 10.000 Euro.

Gehören zum Haushalt des Antragstellers Kinder, so erhöht sich das EV-Darlehen um bis zu 6.000 Euro für jedes Kind, das zur Inanspruchnahme der Kinderzulage berechtigt.

Darlehenskonditionen

Zins:	Die L-Bank legt den Zinssatz in Abhängigkeit vom Kapitalmarktniveau fest. Darlehenskosten sind im Zinssatz enthalten.
Tilgung:	Das Darlehen ist zu den von der L-Bank festgesetzten Terminen in 8 Jahresraten in Höhe der Eigenheimzulage (einschl. Kinderzulage) zu tilgen.
Bereitstellungszinsen:	3 v.H. p.a. ab der 7. Woche nach Darlehenszusage aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag.
Zahlungsweise der Zinsen:	Monatlich nachträglich im Lastschriftverfahren.

Einteilung der Städte und Gemeinden in Gebietskategorien

Kategorie I

1. Groß- und Universitätsstädte

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

2. Sonstige Gemeinden der Kategorie I

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

Noch: 2. Sonstige Gemeinden der Kategorie I

Murr	Remshalden	Unterensingen
Neckargemünd	Renningen	Urbach
Neckarsulm	Rheinfelden (Baden)	Vaihingen an der Enz
Neckartailfingen	Rheinstetten	Waiblingen
Neckartenzlingen	Riederich	Waldbronn
Neuhausen auf den Fildern	Rielasingen-Worblingen	Walddorfhäslach
Niefern-Öschelbronn	Rutesheim	Waldenbuch
Nordheim	Salach	Waldkirch
Notzingen	Sandhausen	Walheim
Nürtingen	St. Leon-Rot	Walldorf
Nufringen	Schlaitdorf	Wannweil
Nußloch	Schönaich	Weil am Rhein
Oberboihingen	Schorndorf	Weil der Stadt
Oftersheim	Schriesheim	Weilheim an der Teck
Ostfildern	Schwaikheim	Weil im Schönbuch
Owen	Schwetzingen	Weingarten (Lkr. Ravensburg)
Pfinztal	Schwieberdingen	Weinheim
Pfullingen	Sersheim	Weinsberg
Plankstadt	Sindelfingen	Weinstadt
Pleidelsheim	Singen (Hohentwiel)	Weissach im Tal
Pliezhausen	Staig	Wendlingen am Neckar
Plochingen	Steinenbronn	Wernau (Neckar)
Plüderhausen	Steinheim an der Murr	Wiesloch
Radolfzell am Bodensee	Stutensee	Wilhelmsfeld
Rauenberg (Rhein-Neckar-Kreis)	Süßen	Winnenden
Ravensburg	Tamm	Winterbach
Reichenbach an der Fils	Uhingen	Wolfschlugen
Remchingen	Umkirch	
Remseck am Neckar	Untereisesheim	

Kategorie II

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

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

Kategorie III

Sonstige Städte und Gemeinde

