

Allgemeine Mietwohnungen

Wer wird gefördert?

Gefördert werden Bauherren oder Erwerber von neuen Wohngebäuden und Eigentumswohnungen, die eine 10-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung vereinbaren. Vermietet wird an Personen mit Wohnberechtigungsschein, die die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG + 40 % einhalten, bei einer Basismiete zwischen 5,60 EUR und 7,50 EUR/qm Wohnfläche je nach Gebietskategorie.

Was wird gefördert?

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

- Neubau oder Erwerb (vor Erstvermietung) von Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen, die die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllen bzw. in Niedrigenergiebauweise errichtet werden.
- die Neuschaffung von Mietwohnungen durch
 - Ausbau eines Dachgeschosses
 - Aufstocken eines Gebäudes
 - Anbau an ein Gebäude
 - Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher nicht zu Wohnzwecken dienen
 - Erneuerung leerstehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind.

Förderfähig sind nur die Ausbau-, Umbau- und Erweiterungskosten (ohne Erwerbskosten). In diesem Programmteil werden durchgreifende Modernisierungen nicht gefördert.

Gefördert werden nur Wohnungen in Gemeinden der Gebietskategorie I. Im Übrigen erfolgt eine Förderung von einzelnen ausgewählten Projekten, insbesondere

- in Gebieten des Programms "Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt".
- in Gebieten der städtebaulichen Erneuerung.
- im Rahmen von Konversionsmaßnahmen.
- in sonst vorbildlichen und zukunftsweisenden Modellprojekten.

Wie wird gefördert?

Sie erhalten

- als Grundförderung (Objektförderung) ein OS 10-Darlehen und
- von der Gemeinde oder Dritten eine einkommensorientierte Zusatzförderung, die auch der Wohnungseigentümer selbst durch einen entsprechenden Mietverzicht erbringen kann.

Mit dieser einkommensorientierten Zusatzförderung wird die Basismiete auf die vom Mieter zu zahlende Endmiete zwischen 4,10 EUR/qm und 7,00 EUR/qm Wohnfläche je nach Bauort und Einkommen des Mieters verbilligt.

Die Förderung erfolgt durch **OS 10-Darlehen**. Die Förderhöhe bemisst sich nach Festbeträgen je Wohnung in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnräume:

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

Es ist von folgenden Wohnungsgrößen auszugehen:

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

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 vom Hundert zulässig. In besonderen Einzelfällen, zum Beispiel in denkmalgeschützten Gebäuden, behält sich das Innenministerium im Rahmen der Programmaufnahme vor, eine Toleranz von bis zu + 15 vom Hundert zuzulassen.

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

Bei behindertengerechtem Ausbau der Wohnung gibt es ein zusätzliches **OS 10-Darlehen** in Höhe von 75 % der nachweisbaren Mehrkosten, höchstens aber

- 12.500 EUR je Wohnung
- 25.000 EUR je rollstuhlgerechter Wohnung.

Wird ein Vorhaben ohne Inanspruchnahme der Zusatzförderung für schwerbehinderte Menschen barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 erstellt, wird ein Zuschlag in Höhe von 10.000 EUR **OS 10-Darlehen** gewährt.

Die einkommensorientierte Förderung als **Zuschuss** beträgt bis zu

- 2,40 EUR/qm Wohnfläche in Gebietskategorie I
- 2,10 EUR/qm Wohnfläche in Gebietskategorie II
- 1,50 EUR/qm Wohnfläche in Gebietskategorie III

Eine zusätzliche Finanzierungshilfe bietet das Ergänzungsdarlehen (E-Darlehen).

Die Frist zur Aufnahme der Anträge in das Landeswohnungsbauprogramm läuft am 15. Juni 2005 ab. Einzelfälle können unter Umständen auch noch zu einem späteren Termin in das Landeswohnungsbauprogramm aufgenommen werden.