

Sozialer Wohnungsbau

- Programme -

	Kommunalinvestitionsprogramm StAnz. 7/2016, Seite 219	Sozialer Wohnungsbau StAnz. 18/2016, Seite 468	Mittlere Einkommen StAnz. 18/2016, Seite 472	Modernisierung StAnz. 18/2016, S. 478	Studentisches Wohnen StAnz. 18/2016, Seite 481
--	--	---	---	--	---

<b>Betroffene Kommunen</b>	alle	alle	Alsbach-Hähnlein, Bickenbach, Erzhausen, Griesheim, Mühlthal, Pfungstadt, Seeheim-Jugenheim, Weiterstadt	alle	alle
<b>Kommunale Finanzierungsbeitrag</b>		10.000 Euro je Wohneinheit oder Ausfallbürgschaft für den rangletzten Teilbetrag des Darlehens nach diesen Richtlinien in Höhe von mindestens 20.000 Euro je Wohneinheit übernehmen.  Mit der kommunalen Beteiligung kann sich die Gemeinde Belegungsrechte sichern. Wird Wohnraum von Genossenschaften ausschließlich zur Vermietung an deren Mitglieder errichtet, kann auf eine kommunale Mitfinanzierung verzichtet werden	6.000 Euro je Wohneinheit oder Ausfallbürgschaft für den rangletzten Teilbetrag des Darlehens nach diesen Richtlinien in Höhe von mindestens 12.000 Euro je Wohneinheit übernehmen		
<b>Förderhöhe</b>	Die Darlehenshöhe ist von den Baukosten unabhängig und pauschaliert. Folgende pauschalierte Darlehensbeträge je m² Wohnfläche differenziert nach den örtlichen Bodenpreisen werden bereitgestellt:	Die Darlehenshöhe ist von den Baukosten unabhängig und pauschaliert. Folgende pauschalierte Darlehensbeträge je m² Wohnfläche differenziert nach den örtlichen Bodenpreisen werden bereitgestellt:	Die Darlehenshöhe ist von den Baukosten unabhängig und pauschaliert. Folgende pauschalierte Darlehensbeträge je m² Wohnfläche differenziert nach den örtlichen Bodenpreisen werden bereitgestellt:	Bis zu 85% der förderungsfähigen Kosten.	Bei einer Bindung von 20 Jahren werden folgende Pauschalbeträge je m² förderungsfähiger Wohnfläche differenziert nach den örtlichen Bodenpreisen bereitgestellt:
Grundstückswert je m² Boden einschl. Erschließungskosten und Kosten der Herrichtung des Grundstücks	Darlehen je m² Wohnfläche Grundbetrag	Darlehen je m² Wohnfläche Grundbetrag	Darlehen je m² Wohnfläche Grundbetrag		Grundstückswert je m² Boden einschl. Erschließungskosten
					Darlehen je m² Wohnfläche
Bis 150 Euro	1.300 Euro	900 Euro	400 Euro		
150 Euro bis unter 200 Euro	1.400 Euro	1.000 Euro	500 Euro		
200 Euro bis unter 250 Euro	1.500 Euro	1.100 Euro	600 Euro		unter 250 Euro
250 Euro bis unter 300 Euro	1.600 Euro	1.200 Euro	700 Euro		ab 250 Euro bis unter 350 Euro
300 Euro bis unter 350 Euro	1.700 Euro	1.300 Euro	800 Euro		
350 Euro bis unter 400 Euro	1.800 Euro	1.400 Euro	900 Euro		ab 350 Euro bis unter 450 Euro
400 Euro bis unter 450 Euro	1.900 Euro	1.500 Euro	1.000 Euro		
Ab 450 Euro	2.000 Euro	1.600 Euro	1.100 Euro		ab 450 Euro
Zuschläge je m² förderfähiger Wohnfläche:					
Rollstuhlgerechte Wohnung (DIN 18040 Teil 2)	150 Euro	150 Euro	150 Euro		

**Sozialer Wohnungsbau – Programme –**

	Kommunalinvestitionsprogramm StAnz. 7/2016, Seite 219	Sozialer Wohnungsbau StAnz. 18/2016, Seite 468	Mittlere Einkommen StAnz. 18/2016, Seite 472	Modernisierung StAnz. 18/2016, S. 478	Studentisches Wohnen StAnz. 18/2016, Seite 481
Barrierefreie Wohnung (DIN 18040 Teil 2 ohne „R“-Anforderungen)	50 Euro	50 Euro	50 Euro		
Passivhaus	150 Euro	150 Euro	150 Euro		
Zinszuschuss	Für die Dauer der ersten 15 Jahre der Laufzeit des Darlehens trägt das Land Hessen die Zinsen in vollem Umfang in Form von Zinszuschüssen.	10% des Darlehens	10% des Darlehens	5% des Darlehens	10% des Darlehens
Mittelbare Belegung		Die WfBank kann im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium die mittelbare Belegung der Förderwohnungen nach § 22 HwofG zulassen. Für die freigestellten Förderwohnungen ist entsprechender Ersatzwohnraum bereitzustellen. Dazu werden gesonderte Verfahrensregelungen getroffen.	Die WfBank kann im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium die mittelbare Belegung der Förderwohnungen nach § 22 HwofG zulassen. Für die freigestellten Förderwohnungen ist entsprechender Ersatzwohnraum bereitzustellen. Dazu werden gesonderte Verfahrensregelungen getroffen.	Die WfBank kann im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium die mittelbare Belegung der Förderwohnungen nach § 22 HwofG zulassen. Für die freigestellten Förderwohnungen ist entsprechender Ersatzwohnraum bereitzustellen. Dazu werden gesonderte Verfahrensregelungen getroffen.	
Bindungsdauer	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
Wohnflächengrenzen	Berücksichtigt wird die tatsächliche Wohnfläche, höchstens jedoch	Die förderungsfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche) beträgt	Die förderungsfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche) beträgt		Die förderungsfähige Wohnfläche beträgt bis zu 25 m <sup>2</sup> je Wohnplatz. Die Mindestgröße der Appartements bzw. der Individualräume in Wohnungen soll 18/12 m <sup>2</sup> nicht unterschreiten.
bei Wohnungen für 1 Person	bis 45 m <sup>2</sup> ,	bis 45 m <sup>2</sup> ,	bis 45 m <sup>2</sup> ,		
bei Wohnungen für 2 Personen	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>		
bei Wohnungen für 3 Personen					
für jede weitere Person	12 m <sup>2</sup> mehr	12 m <sup>2</sup> mehr	12 m <sup>2</sup> mehr		
Miethöhe	Bei der Vermietung muss die höchstzulässige Miete ohne Betriebskosten mindestens 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen	Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen	Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen	Die durch die Modernisierung bedingte Mieterhöhung ist auf 2,00 Euro je qm Wohnfläche begrenzt.	Mindestens 15% unter der sonst für vergleichbaren Studentischen Wohnraum am örtlichen Wohnungsmarkt verlangten Miete

Sozialer Wohnungsbau

- Programme -

	Kommunalinvestitionsprogramm StAnz. 7/2016, Seite 219	Sozialer Wohnungsbau StAnz. 18/2016, Seite 468	Mittlere Einkommen StAnz. 18/2016, Seite 472	Modernisierung StAnz. 18/2016, S. 478	Studentisches Wohnen StAnz. 18/2016, Seite 481
	Gesetzbüches (BGB) liegen. Bei Bauvorhaben, die in Passivhausbauweise erstellt werden kann dieser Betrag um bis zu 0,30 Euro je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat erhöht werden. In besonders begründeten Einzelfällen kann durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium ein höherer Zuschlag zugelassen werden.	abzüglich 15 % vereinbart werden. Bei Bauvorhaben, die in Passivhausbauweise erstellt werden kann dieser Betrag um bis zu 0,30 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat erhöht werden. In besonders begründeten Einzelfällen kann ein höherer Zuschlag zugelassen werden, der Zuschlag wird dann auf die Hälfte der Heizkostensparnis begrenzt	abzüglich 10 % vereinbart werden. Bei Bauvorhaben, die in Passivhausbauweise erstellt werden kann dieser Betrag um bis zu 0,30 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat erhöht werden. In besonders begründeten Einzelfällen kann ein höherer Zuschlag zugelassen werden, der Zuschlag ist auf die Hälfte der nachweislichen Heizkostensparnis begrenzt		(höchstens 8,50€/qm)
<b>Einkommensgrenzen</b>					
Für einen Einkommenshaushalt	15 572 Euro	15 572 Euro	18.686 Euro,	15.572 Euro	15.572 Euro
für einen Zweipersonenhaushalt	23 626 Euro	23 626 Euro	28.351 Euro	23.626 Euro	
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5 370 Euro	5 370 Euro	6.444 Euro	5.370 Euro	
Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere	650 Euro jährlich	650 Euro jährlich.	650 Euro jährlich.	650 Euro jährlich	
	Die Einkommensgrenze wird regelmäßig angepasst.	Die Einkommensgrenze wird regelmäßig überprüft und angepasst	Die Einkommensgrenze wird regelmäßig überprüft und angepasst	Die Einkommensgrenze wird regelmäßig überprüft und angepasst	