

# 5. Baden-Württembergischer Kämmerertag

## Soziale Mietwohnraumförderung BW

Peter Jakob

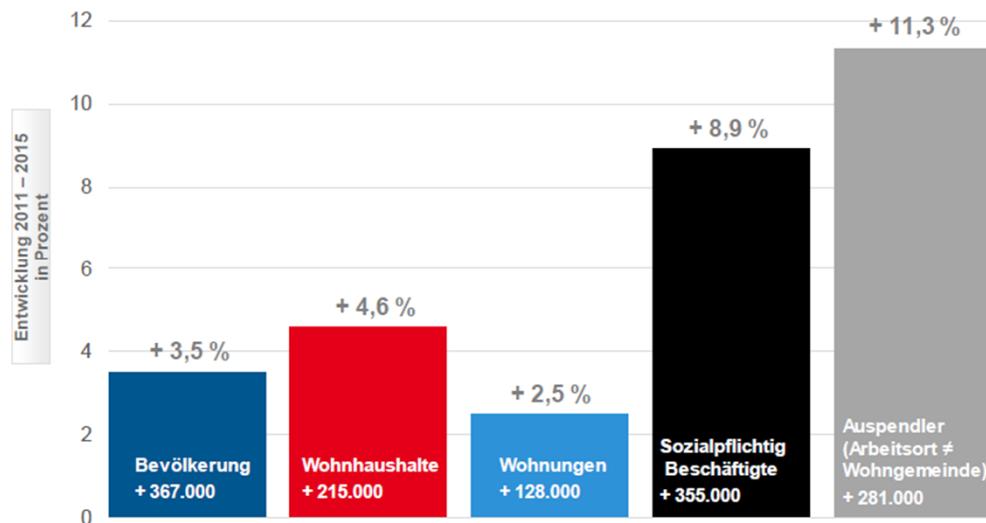
Senior Referent  
Bereich Wohnungsunternehmen



## PROGNOS-Studie – Wohnraum-Allianz

### Angebot/ Nachfrage Wohnraum

Abbildung 1: Gegenüberstellung ausgewählter Entwicklungsindikatoren von Wohnungsangebot und -nachfrage in Baden-Württemberg 2011-2015 in %



Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistischem Landesamt Baden-Württemberg sowie Bundesagentur für Arbeit (2017)

bis 2010  
stagnierend/ rückläufig

ab 2011  
dynamischer Anstieg

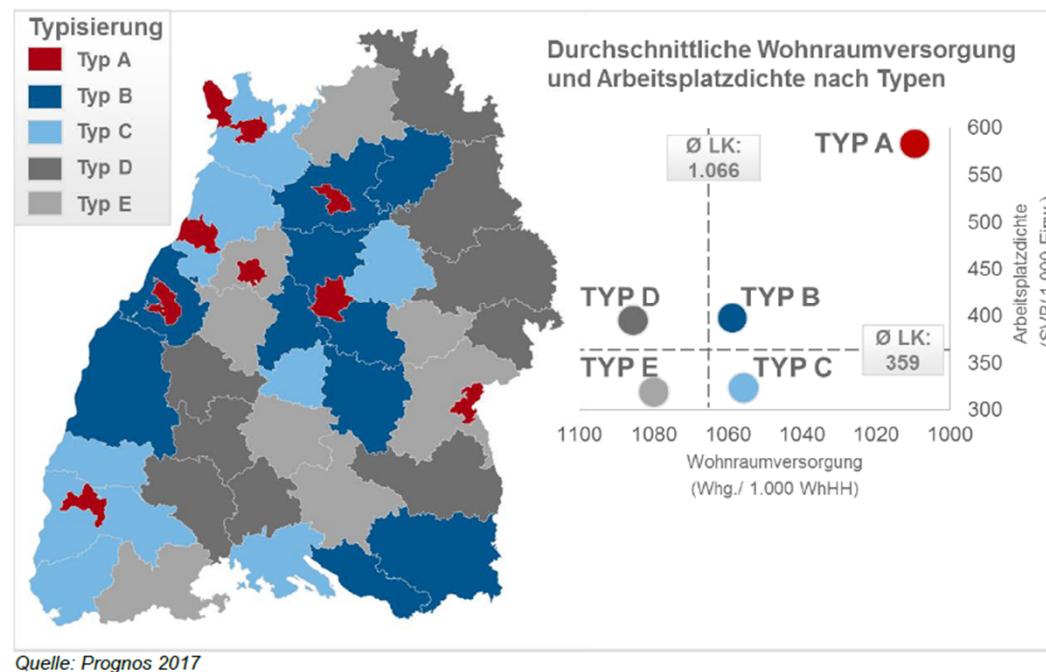
→Ungleichgewicht

-Zuwanderung (D + Europa)  
-Wirtschaftswachstum  
-Trend zu kleineren Haushalten

## PROGNOS-Studie

### Regionale Wohnungsmärkte

Abbildung 2: Typisierung der regionalen Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg



**A-C** sehr angespannte  
Märkte in Bezug auf

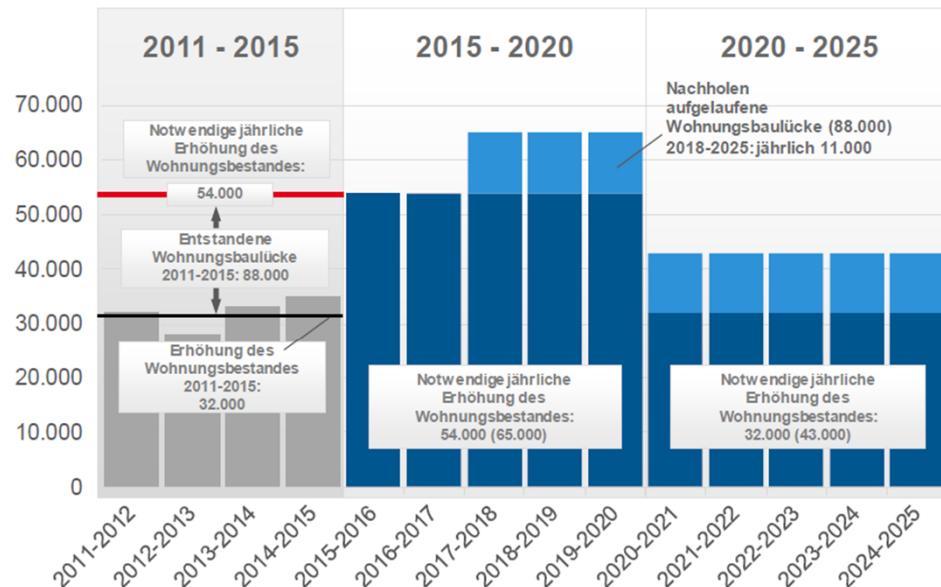
- Wohnungsmarkt
- Arbeitsmarkt
- Arbeitsplatzdichte

82% der Gemeinden sind  
wachsend bzw. über-  
durchschnittlich wachsend

## PROGNOS-Studie

### Wohnraumbedarf

Abbildung 3: Darstellung des Wohnraumbedarfs in Baden-Württemberg bis 2025



Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistischem Landesamt sowie Prognos Demografiemodell (Hauptvariante) (2017). Vereinfachte Annahme: aufgelaufene Wohnungsbaulücke wird im Zeitraum von 8 Jahren (2018-2025) nachgeholt. Hinweis: Die jeweils dargestellten Jahreswerte beziehen sich auf die Entwicklung zwischen den jeweiligen Stichtagen 31.12. der genannten Jahre.

### 2011-2015

Bedarf p.a. 54.000 WE, tatsächlich nur 32.000 WE p.a. gebaut  
→ entstandene Wohnungsbaulücke von 88.000 WE

### 2016-2020

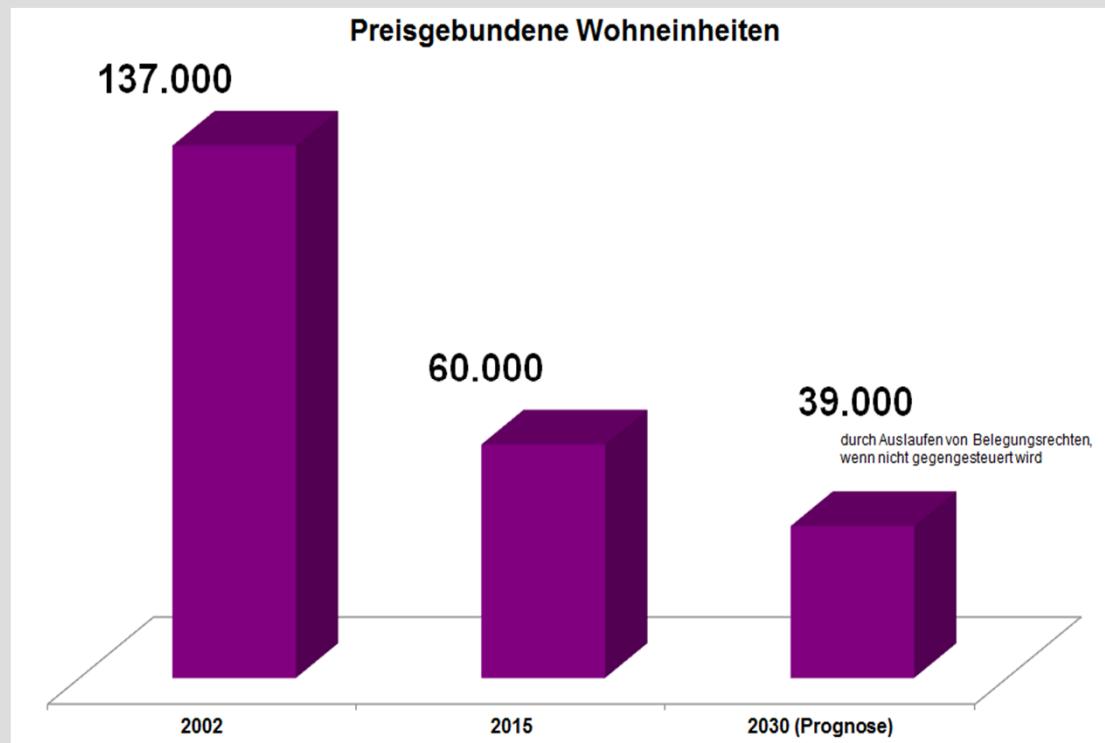
Bedarf 65.000 WE p.a.\*

### 2021-2025

Bedarf 43.000 WE p.a.\*

\*inkl. Abbau Lücke 11.000 WE p.a.

## Sozialer Wohnungsbau – gebundene Wohneinheiten



### Bedarf

1.500 WE (Erhalt)- 6.000 WE p.a.

2018: 2.228 geförderte WE

- Neubau (1.798 WE)
- Ankauf von Belegungsrechten (430 WE)

## Handlungsempfehlungen PROGNOS-Studie

- gemeinsame Kraftanstrengung der Landes- und Kommunalpolitik und Wohnungswirtschaft notwendig
- Erweiterung des Wohnungsangebotes v.a. im Mehrfamilienhaussegment
- zügige Aktivierung von Innen- und Außenflächen und Verdichtung
- Verfestigung und Verstärkung der sozialen Wohnraumförderung
- Beschleunigung und Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsverfahren
- Vernetzung der Wohn- und Gewerbebeflächenpolitik mit der Verkehrspolitik

## Wohnungsbau BW 2019 - Volumen 250 Mio. EUR

Volumen	250,00 Mio. EUR
Mietwohnraumförderung	182,95 Mio. EUR
Förderung selbstgenutzten Wohnraums	60,05 Mio. EUR
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergemeinschaften	6,50 Mio. EUR
Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen	0,50 Mio. EUR

## Was wird gefördert ?

- **Neubau** (auch Ersatzneubau) neuen Mietwohnraums
- **Erwerb** neuen Mietwohnraums

**Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Mietwohnraums einschließlich etwaiger vorheriger Erwerb**

- z.B. Ausbau Dachgeschoss, Aufstocken eines Gebäudes, Anbau an ein Gebäude
- Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten (z.B. ehemalige Gewerbeflächen)
- Erneuerung leer stehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind

## Wohnungsgrößen

		min. qm*	max. qm *
	1 Wohnraum	23,00	47,25
bis zu	2 Wohnräume	23,00	63,00
bis zu	3 Wohnräume	42,75	78,75
bis zu	4 Wohnräume	57,00	94,50
bis zu	5 Wohnräume	71,25	110,25

\* inkl. der zulässigen 5%-igen  
Unter-/Überschreitung

+ 15 qm Zuschlag, wenn barrierefrei nach DIN 18040-2

## Wie wird gefördert ? - Basisförderung

- Basisförderung beträgt bis zu **80 % der Gesamtkosten** des Vorhabens und setzt sich zusammen aus:
- **Grundstückskosten** (Kostengruppe 100): Obergrenze der berücksichtigungsfähigen Kosten für ein Grundstück ist der jeweilige Grundstückskaufpreis (3-Jahres-Regel) nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertkartei, erhöht um 10 Prozent.
- **Baukosten** (Kostengruppe 200 bis 700 gemäß DIN 276) - Die Baukosten sind in Höhe eines **Festbetrages** von 3.000 Euro je m<sup>2</sup> berücksichtigungsfähig. Bei Unterschreitung des Festbetrags wird der nicht ausgeschöpfte Subventionswert als Teilzuschuss gewährt.

## Zusatzförderung

- KfW-Effizienzhaus 55 oder besser
- für die **Barrierefreiheit** durch Darlehenserhöhung um bis zu 400 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die nachweisbaren Mehrkosten (Voraussetzung: Einhaltung der nach der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN-Norm 18040-2)
- Erhöhung der Basisförderung um bis zu 25 % für **innovative Vorhaben** zur Deckung der innovativbedingten, nachweisbaren Mehrkosten (z.B. **DGNB-Zertifizierung**)
- Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfelds sowie zur Stabilisierung von Quartiersstrukturen

## Wie sind die Konditionen?

- Zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen mit 10-, 15-, 25- oder 30-jähriger Sollzinsbindung und **Zinsverbilligung auf derzeit 0,0 % p.a.**
- 100 % Auszahlung
- keine Bereitstellungszinsen
- Tilgung 2%, 3% oder 4 %
- Möglichkeit der mittelbaren Belegung
- wahlweise abgezinster Zuschuss in Höhe von 25 %, 50 % oder 100 %

## Zuschuss

- wahlweise Förderung durch einen abgezinsten Zuschuss in Höhe von 25 %, 50 % oder 100 % des vom Förderdarlehen abgeleiteten Subventionswertes
- Zuschuss ist abhängig von gewählter Bindungsdauer und aktuellem Zinsniveau

Bei 10/ 15/ 25/ 30 Jahren Bindung ergibt sich derzeit\* ein Vollzuschuss (ohne Grundstücksförderung) in Höhe von 357,00 EUR/ 588,00 EUR/ 911,00 EUR/ 994,00 EUR pro qm Wohnfläche

## Mietpreis-und Belegungsbindung

- **Belegung** - Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen (WBS)

- **Mietpreis/ Miethöhe**

Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung (10,15, 25 oder 30 Jahre)

Absenkung der Kaltmiete wahlweise zwischen 20 und 40% der ortsüblichen

Vergleichsmiete (OVM) bei entsprechender Anpassung des Subventionswertes

- volle Förderung bei Regelabsenkung= 33 % der OVM

*bei abweichender Absenkung Kaltmiete erfolgt die Förderung prozentual*

*Beispiel: Absenkung 20 % = 60,6 % der Förderung (20/33)*

## Einkommensgrenzen

### **Belegung: Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen (WBS)**

- Dynamisierung der Einkommensgrenzen (akt. Erhöhung rd. 2 % p.a.)

1 Person	49.300 €
2 Personen	49.300 €
3 Personen	58.300 €
4 Personen	67.300 €
5 Personen	76.300 €
Zuschläge pro Person	9.000 €

## Wie wird die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) ermittelt?

- **Mietspiegel** ( § § 558c, 558d BGB),
- eine Auskunft aus einer **Mietdatenbank** ( § 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes **Gutachten** eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte für einzelne **vergleichbare Wohnungen**; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

## Nachfrageprämie an Gemeinden

- Je neu fertiggestellter und bezugsfertiger im Rahmen des Programms Wohnungsbau BW 2018/2019 geförderter Mietwohnung wird der **Standortgemeinde** eine Prämie in Höhe von **2.000 Euro** als Zuschuss gezahlt.
- die Prämie ist ebenfalls zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken einzusetzen.

## Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand

### Förderung durch Zuschuss

- 10 Jahre Miet- und Belegungsbindung 335 EUR/m<sup>2</sup> Wfl.
- 15 Jahre Miet- und Belegungsbindung 457 EUR/m<sup>2</sup> Wfl.
- 25 Jahre Miet- und Belegungsbindung 640 EUR/m<sup>2</sup> Wfl.
- 30 Jahre Miet- und Belegungsbindung 711 EUR/m<sup>2</sup> Wfl.

## Voraussetzungen

- **Einräumung** von Belegungsrechten an **freiem** bestehenden Wohnraum
- oder **Fortführung** eines für die Dauer von mindestens 10 Jahren bestehenden Belegungsrechts wenn die neu begründete Miet- und Belegungsbindung unmittelbar an bestehende Bindungen anschließt
- Keine besonderen Voraussetzungen für den Energiestandard des Objekts
- Bestehender Wohnraum muss gut erhalten sein
- Größe der Wohnung gem. LWoFG

## Ausschluss einer Überkompensation als Fördervoraussetzung

### Grundlage: DAWI-Beschlüsse der Europäischen Kommission

- Objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Antragsstellung (anhand von projektbezogenen Kalkulationsschemata)
- Überprüfung im Dreijahresrhythmus während des Betrauungszeitraums
- Kapitalrendite auf Basis des Swap-Satzes über 40 Jahre zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten gilt als angemessen, alternativ kann (derzeit) eine **Kapitalrendite von 4 % p.a.** genehmigt werden

## Wie wird die Landeswohnraumförderung beantragt?

- Einreichung der Antragsunterlagen bei der für den Investitionsort zuständigen Wohnraumförderungsstelle beim Landratsamt
- Diese leitet den Antrag an die L-Bank
- Kreditzusage und Auszahlung der Darlehen/ Zuschuss durch die L-Bank

Vorhabensbeginn erst nach Eingang des Antrags bei der Wohnraumförderungsstelle

- im Vorfeld zulässig: Planungsleistungen, Grundstückserwerb



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

# PROJEKT MÜHLSTRASSE

Von der Industriebrache zum bezahlbaren Wohnraum



## Mittelzentrum im Nordosten der Region Stuttgart

- **Historische Altstadt** (950 Jahre alt)
- **High-Tech-Standort** (Wandel von Leder- und Textilindustrie zu Satellitentechnik und Anlagebau )
- **Mittelzentrum** mit rund 37.000 Einwohnern und starkem Einwohnerzuwachs
- Wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt für rund **120.000 Menschen im Einzugsgebiet**
- Sehr gute **Verkehrsanbindung** durch S3 und S4 an die Nahregionen Stuttgart und Ludwigsburg; A81 nur 17 km entfernt
- Überdurchschnittliches **Angebot** an Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sowie Einzelhandelsgeschäften
- Familienfreundliche und vielfältige **Schulstadt** mit 32 Kindergärten (1.700 Kinder) und 17 Schulen (7.700 Schüler)



Backnanger Satellitentechnik (Bildquelle: DeSK/TUB)



Historisches Rathaus Backnang



### Tochterunternehmen der Stadt Backnang (100 %)

- **Gründung** der Gesellschaft am 09.05.1979
- **Unternehmenszweck** sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für die breiten Schichten der Bevölkerung
- Die **Bilanzsumme** zum 31.12.2017 beträgt rund 20 Mio. Euro
- Das **Bauvolumen** der begonnenen Neubauprojekte mit insgesamt 60 öffentlich geförderten Mietwohnungen liegt bei rund 16 Mio. Euro
- Die **Zielsetzung** lautet mittelfristig 100 neue bezahlbare Mietwohnungen zu errichten und den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig halten
- Zur Schaffung neuer Mietwohnungen werden bevorzugt **Förderprogramme** des Bundes und des Landes in Anspruch genommen
- Die **Wirtschaftlichkeit** wird durch die Einbringung des notwendigen Eigenkapitals durch die Stadt Backnang sicher gestellt

---



### (1) Herausforderung

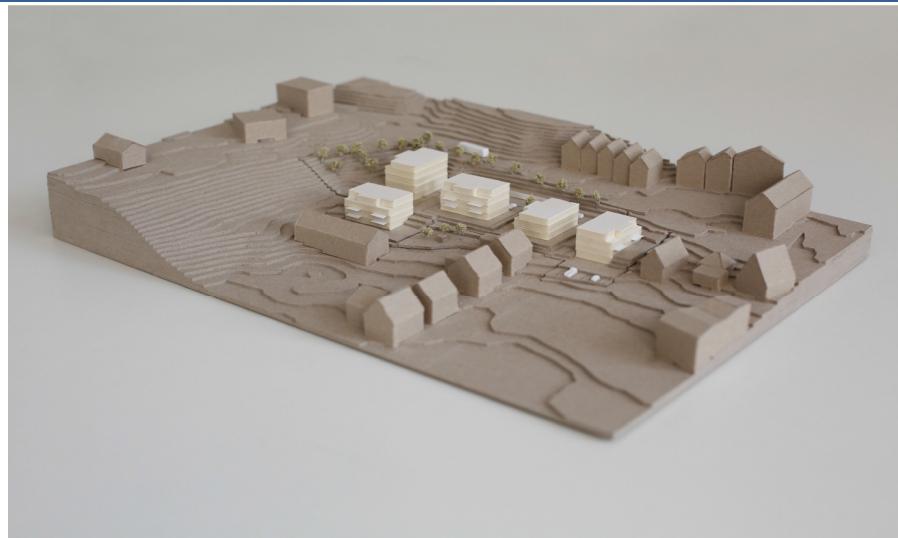


## (2) Zielsetzung

- Revitalisierung Industriebrache
- Schaffung **bezahlbaren Wohnraums** in Zusammenarbeit mit der Städtischen Wohnbau und mit Hilfe aktueller Förderprogramme des Landes
- Möglichst **kostengünstiges und nachhaltiges Bauen**
- **Kein Abmangel**

# PROJEKT MÜHLSTRASSE

Von der Industriebrache zum bezahlbaren Wohnraum



Neubau Wohngebäude Mühlstraße Backnang

STEINHOFF / HAENNEL ARCHITEKTEN

## (3) Vorgehensweise

- Ausweisung eines **Sanierungsgebietes** (Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme)
- Prüfung des Erhalts möglicher **Fördermittel** für Altlastenuntersuchungen, Abbruch und Bodensanierung
- **Grundstücksneuordnung** und Erschließungsplanung

## Projektbeteiligte



**Städtische Wohnbau Backnang GmbH**  
(Projektmanagement)

Bund	Land	L-Bank	Landkreis	Stadt	Stadtwerke
KfW-Tilgungszuschuss EneV 55	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Wilhelmstraße/Mühlstraße	Zinsloses Darlehen	Orientierende Untersuchungen	Einbringung Grundstück als Sacheinlage	Wärmeliefervertrag
	Zuschuss für Abbruch gem. Städtebauförderrichtlinien	Bindungsdauer 30 Jahre	Boden-sanierungen	Kapitaleinlagen	Blockheizkraftwerk
	Zuschuss für Altlastenbeseitigung	Miete 33 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete		Erschließungsarbeiten	

## Zeitlicher Ablauf

**2014-2015**

- Erste Vorplanungen seitens der Stadt für eine Nachnutzung der Industriebrache
- Erste Planentwürfe des Architekturbüros

**2016**

- Aufnahme in das Sanierungsgebiet
- Anträge Fördermittel für Altlasten, Abbruch und Bodensanierung
- Grundstücksneuordnung (Verschmelzung mehrerer Grundstücke zu Baugrundstück)

**2017**

- Grundstücksübertragung der Stadt
- Mehrmalige Bohr-/Untersuchungsarbeiten
- Abbrucharbeiten Fabrikhalle, Wohngebäude, DRK-Garagen ab Oktober

**2018**

- Erschließungsarbeiten ab März (Verlängerung der Mühlstraße mit Wendeplatte und Fußwegverbindung zur Schöntaler Höhe)
- Spatenstich Oktober
- Baubeginn Haus B (Mühlstraße 11/3) im November

**2019**

- Baubeginn Haus E (Mühlstraße 13) im Februar
- Baubeginn Haus D (Mühlstraße 11/1) im März
- Baubeginn Haus A (Mühlstraße 11/4) und Haus C (Mühlstraße 11/2) im August

**2020**

- Fertigstellung aller Gebäude voraussichtlich Ende September



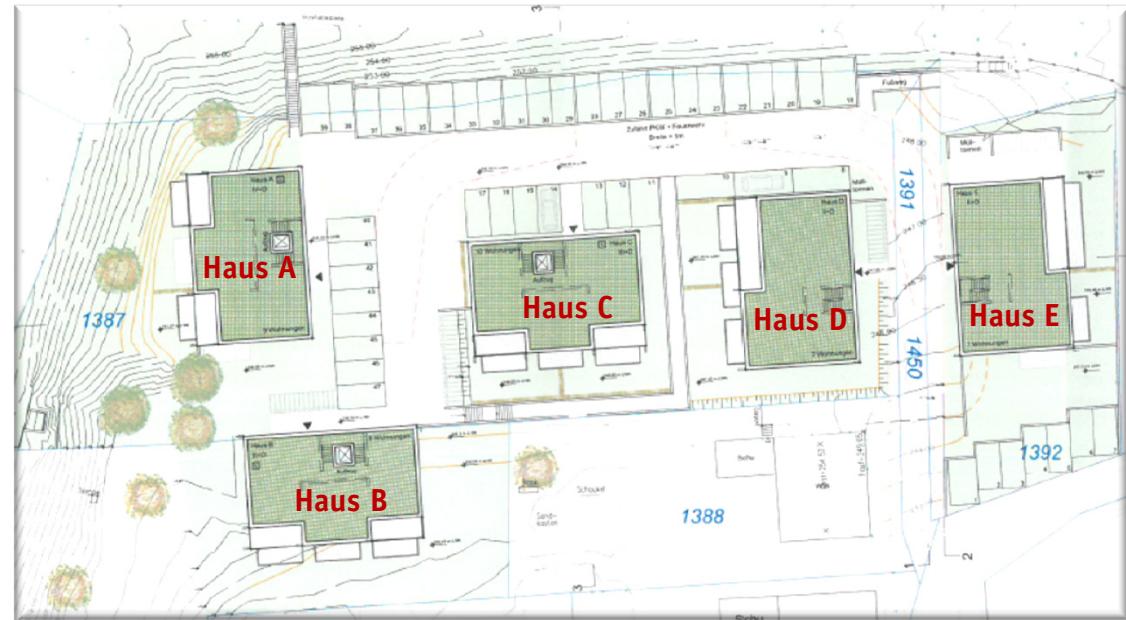
Planung

# PROJEKT MÜHLSTRÄßE

Von der Industriebrache zum bezahlbaren Wohnraum

## Wohnungsmix

1-Zimmer-Wohnung	6 WE
2-Zimmer-Wohnung	9 WE
3-Zimmer-Wohnung	21 WE
4-Zimmer-Wohnung	5 WE
5-Zimmer-Wohnung	1 WE
<hr/>	
Gesamt	42 WE



## Investitionen

Aufstellung	
Grundstücke	559.000 €
Abbruch/Altlasten	495.000 €
Erschließung	244.000 €
Baukosten (GU)	9.883.000 €
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>11.181.000 €</b>

## Finanzierung

### Finanzierungsplanung

Eigenkapital	1.902.000 €	Eigenkapital 20 %
Zuschüsse	359.000 €	
L-Bank-Darlehen	7.300.000 €	Fremdkapital 80 %
Zusatzdarlehen Hausbank	1.620.000 €	
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>11.181.000 €</b>	<b>100 %</b>



# PROJEKT MÜHLSTRASSE

Von der Industriebrache zum bezahlbaren Wohnraum

**Start mit Haus B – Mühlstraße 11/3 – im November 2018**



Fertigstellung der 42 Wohneinheiten voraussichtlich im September 2020



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**