

Wohnraumförderung des Landes – Chancen nutzen

Dr. Eckart Meyberg
Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen
Baden-Württemberg



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Inhaltsübersicht

I. Soziale Wohnraumförderung des Landes

1. Struktur und Grundlagen
2. allgemeine soziale Mietwohnraumförderung
3. kommunale Förderlinie

II. Förderung von Wohnraum für Geflüchtete

III. Grundstücksfonds als Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums



I. Soziale Wohnraumförderung des Landes

1. Struktur und Grundlagen

- befristetes wechselseitiges Austauschverhältnis:

wirtschaftlicher Vorteil für konkreten Wohnraum
(Zuschuss/Darlehensverbilligung)

gegen

Beschränkung der Befugnisse, bei Vermietung insbesondere im Hinblick auf
zulässige Miethöhe und die Wahl des Mieters (Miet- und Belegungsbindung)



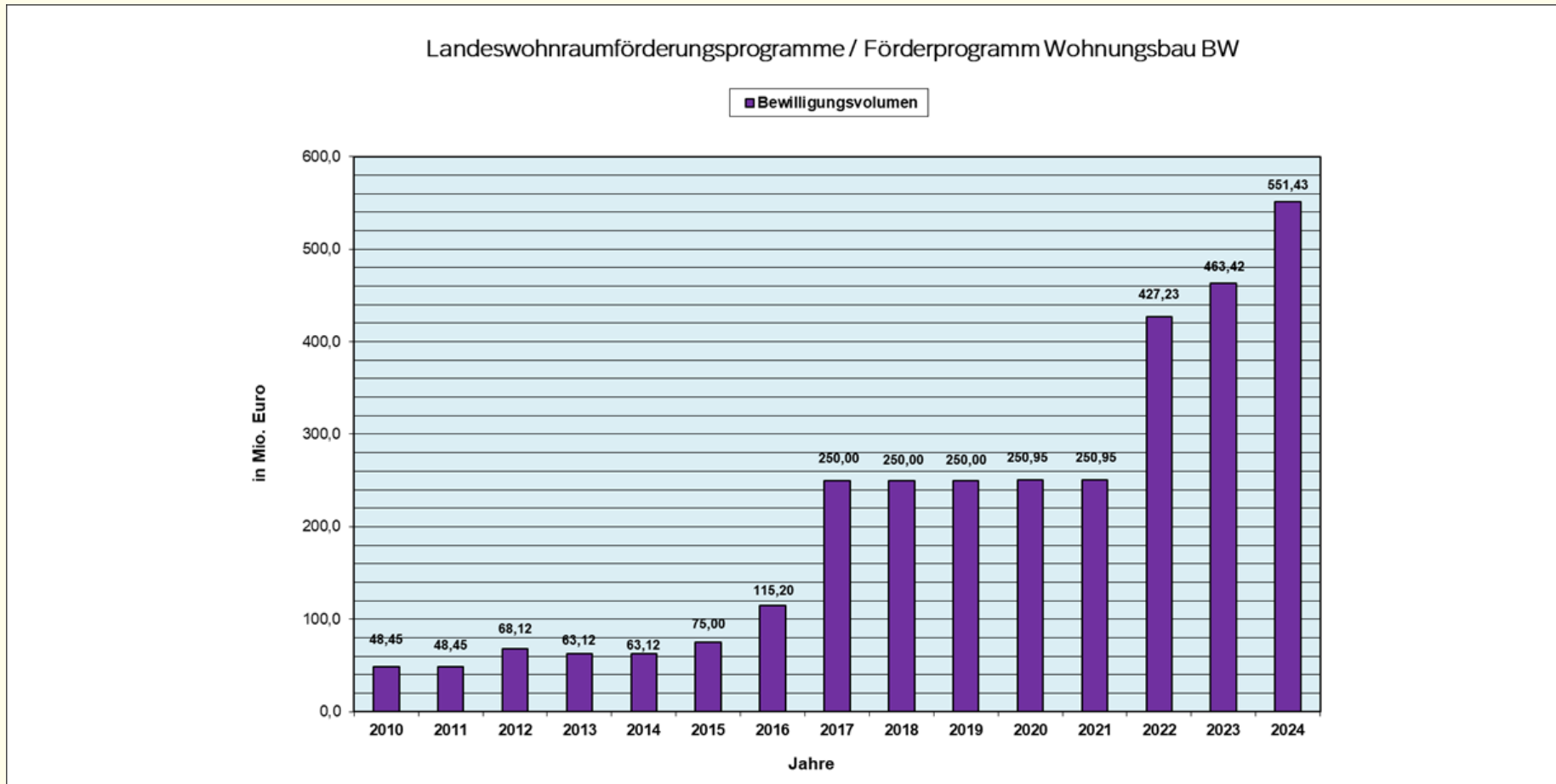
Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

- europäisches Beihilferecht als Grenze
- Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)
- Verwaltungsvorschrift des MLW zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 (VwV-Wohnungsbau BW 2022)
gilt mit Änderungen in 2023 fort



- Staatshaushaltsplan



- Einkommensobergrenzen 2023

Haushaltsgröße	Mietwohnraum	Eigentum
1 Person	52.700 €	62.000 €
2 Personen	52.700 €	62.000 €
3 Personen	61.700 €	71.500 €
4 Personen	70.700 €	81.000 €
5 Personen	79.700 €	90.500 €

ggf. nächste Anpassung: Frühsommer 2023



2. allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

- Neubau / Neuerwerb / Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen

Zielgruppe	wohnberechtigte Haushalte, die zu Beginn des Mietverhältnisses Einkommengrenzen einhalten
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	wahlweise für 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre zugunsten wohnberechtigter Haushalte
Mietvergünstigung	wahlweise zwischen 20 % und 40 % gegenüber der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM)



Neubau / Neuerwerb / Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen

<p>Ergänzende Subvention für höhere energetische Standards</p>	<p>ab Energiesparhaus (entsprechend EH 40): zusätzlicher landesseitiger Tilgungszuschuss (4.000 Euro pro Wohneinheit)</p>
<p>Ergänzende Subvention für die Herstellung von Barrierefreiheit durch vollumfängliche Umsetzung der DIN 18040-2</p>	<p>Bei Herstellung der Barrierefreiheit von Wohnungen, für die die LBO keine Anforderungen stellt, wird der Festbetrag für kostengünstiges Bauen um 5 % für die barrierefreie Wohnfläche erhöht.</p>



Basisförderung Neubau / Neuerwerb / Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen

Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung – Basisförderung (Neubau)			
Zugrundeliegende Parameter:			
Bindungsdauer	10 Jahre (Mindestbindungsdauer)	30 Jahre (Regelbindungsdauer)	40 Jahre (Maximalbindungsdauer)
Mietabsenkung gegenüber OVM	20 % (Mindestmietabsenkung)	33 % (Regelmietabsenkung)	40 % (Maximalmietabsenkung)
angenommener fallspezifischer Grundstücks-kostenanteil / m ² Wfl.	500 EUR		
+ Festbetrag Baukosten / m ² Wfl.	4.600 EUR		
= berücksichtigungsfähige Kosten	5.100 EUR		
- Eigenkapitalanteil	20 %		
= förderfähige Gesamtkosten	4.080 EUR		
Subventionswert / m² Wfl.	326,40 EUR (=8%) (4.080 EUR*8:100)	1.632 EUR (= 40 %) (4.080*40 : 100)	2.632 EUR (= 64,5%) (4.080*64,5 : 100)



Berechnungsbeispiel Neubau / Neuerwerb / Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen

Berechnungsbeispiel bezogen auf eine 75 m ² Wohneinheit:			
Grundstückskostenanteil	37.500 EUR		
+ Festbetrag Baukosten	345.000 EUR		
= berücksichtigungsfähige Kosten	382.500 EUR		
- Eigenkapitalanteil	20 %		
= förderfähige Gesamtkosten	306.000 EUR		
Subventionswert für 75 m² Wfl.	24.480 EUR (326,40 EUR * 75m ²)	122.400 EUR (1.632 EUR * 75m ²)	197.400 EUR (2.632 * 75m ²)



- Bestand - grundsätzlich bezugsfertiger freier Mietwohnraum vorausgesetzt

Zielgruppe	wohnberechtigte Haushalte, die die Einkommensgrenzen einhalten
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	wahlweise für 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre zugunsten wohnberechtigter Haushalte
Mietvergünstigung	allgemein: wahlweise zwischen 20 % und 40 % gegenüber der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) bei einer Regelabsenkung von 33 %



Basisförderung Bestand

Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung – Basisförderung (Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum)			
Zugrundeliegende Parameter:			
Bindungsdauer	10 Jahre (Mindestbindungsdauer)	30 Jahre (Regelbindungsdauer)	40 Jahre (Maximalbindungsdauer)
Mietabsenkung gegenüber OVM	20 % (Mindestmietabsenkung)	33 % (Regelmietabsenkung)	40 % (Maximalmietabsenkung)
Zuschusshöhe <u>pro m²</u> Wohnfläche in Höhe von:	305 EUR	1.045 EUR	1.487 EUR
Berechnungsbeispiel bezogen auf eine 75 m² Wohneinheit:			
Gesamtsubvention (Zuschuss) für 75 m² Wfl. :	22.875 EUR	78.375 EUR	111.548 EUR



- **Beihilferecht: im gewerblichen Bereich Begrenzung der Subvention auf den sog. Nachteilsausgleich**
 - nur Ausgleich für die bindungsbedingt eintretenden Nachteile zulässig, keine Gewährleistung „grundsätzlicher“ Wirtschaftlichkeit
 - Eigenkapitalrendite bis 4,5 % aus dem konkret geförderten Wohnungsbestand als Obergrenze
 - Kalkulationsschema der L-Bank als Berechnungsbasis



3. kommunale Förderlinie

- Neubau - Abweichungen

Zuwendungsempfänger	ausschließlich kommunale Gebietskörperschaften, auch in kommunaler Zusammenarbeit in den Formen von öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen und Zweckverbänden.
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	wahlweise für 30 oder 40 Jahre zugunsten wohnberechtigter Haushalte. Besonderheit: Haltedauer im Eigentum der kommunalen Gebietskörperschaften: - 40 Jahre bei einer Bindungsdauer von 30 Jahren - 50 Jahre bei einer Bindungsdauer von 40 Jahren
Höhe und Ausreichungsform der Basissubvention	für den Regelfall 30 Jahre Bindung, 33 % unter OVM: 48 % Basissubvention



Basisförderung kommunale Förderlinie - Neubau

„Wohnungsbau BW – kommunal“ – Basisförderung (Neubau)			
Zugrundeliegende Parameter:			
Bindungsdauer	30 Jahre (!) (Mindestbindungsdauer)	30 Jahre (Regelbindungsdauer)	40 Jahre (Maximalbindungsdauer)
Mietabsenkung gegenüber OVM = förderfähige Gesamtkosten	20 % (Mindestmietabsenkung)	33 % (Regelmietabsenkung)	40 % (Maximalmietabsenkung)
	4.080 EUR		
Subventionswert / m² Wfl.	1.187 EUR (= 29,09 %) (4.080 EUR * 29,09 : 100)	1.958 EUR (= 48 %) (4.080 * 48 : 100)	3.157 EUR (= 77,38 %) (4.080 * 77,38 : 100)
Berechnungsbeispiel bezogen auf eine 75 m² Wohneinheit:			
Subventionswert für 75 m² Wfl.	89.025 EUR (1.187 EUR * 75m ²)	146.850 EUR (1.958 EUR * 75m ²)	236.775 EUR (3.157 * 75m ²)



Basisförderung kommunale Förderlinie - Bestand

„Wohnungsbau BW – kommunal“ – Basisförderung (Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum)			
Zugrundeliegende Parameter:			
Bindungsdauer	30 Jahre (!) (Mindestbindungsdauer)	30 Jahre (Regelbindungsdauer)	40 Jahre (Maximalbindungsdauer)
Mietabsenkung gegenüber OVM	20 % (Mindestmietabsenkung)	33 % (Regelmietabsenkung)	40 % (Maximalmietabsenkung)
Zuschusshöhe pro m² Wohnfläche in Höhe von:	982 EUR	1.129 EUR	1.610 EUR
Berechnungsbeispiel bezogen auf eine 75 m² Wohneinheit:			
Gesamtsubvention (Zuschuss):	73.650 EUR	84.675 EUR	120.750 EUR



II. Förderung von Wohnraum für Geflüchtete

- Eigenständiges Förderprogramm, Volumen 80 Mio. Euro, noch rd. 40. Mio. verfügbar
- Schaffung neuen zusätzlichen Wohnraums durch Bau / Erwerb / Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen
- Adressaten allein Städte und Gemeinden
einschließlich Zweckverbände und kommunale Eigenbetriebe
- Zweckbindung für Anschlussunterbringung, ersatzweise sozialer Mietwohnraum oder anderweitige soziale Unterbringungszwecke



- Entgeltobergrenze: KdU gemäß § 22 Abs. 1 SGB II
- Bindungsdauer 10 Jahre
- Halteverpflichtung im Eigentum: 20 Jahre
- Zuschuss als Festbetragsfinanzierung
 - mit Grundstück: 1.000 Euro/m² Wfl. / Systembau: 825 Euro/m² Wfl.,
 - mit Grundstück länger als 5 Jahre: 900 Euro/m² Wfl. / Systembau: 745 Euro/m² Wfl.
- Antragstellung bei der L-Bank



III. Grundstücksfonds als Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraum

- Teil der Wohnraumoffensive BW
- Instrument der vorausschauenden Bodenpolitik durch die Bevorratung geeigneter bebauter und unbebauter Grundstücke, für die Baurecht besteht oder innerhalb von fünf Jahren geschaffen werden kann
 - Brachflächen
 - Konversionsflächen
 - Innenentwicklungsflächen
 - Flächen für Quartiersentwicklung
 - kleinere Grundstücke für Lückenschlüsse und Arrondierung



- Finanzvolumen 100 Mio. Euro
- Antragsberechtigt sind finanzschwächere Kommunen, die
 - einen nachgewiesenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum haben
und
 - aufgrund ihrer aktuellen finanziellen Situation zumindest vorübergehend nicht in der Lage sind, den angestrebten Grunderwerb selbst zu tätigen.



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

