

Forum „Bezahlbares Wohnen“ im Alb-Donau-Kreis Wohnungsbau BW 2022

Soziale Mietwohnraumförderung + Förderlinie kommunal



Peter Jakob

Senior Referent

Bereich Wohnungsunternehmen



Staatsbank für Baden-Württemberg

**Landeskreditbank Baden-Württemberg –
Förderbank**

100 % Land Baden-Württemberg



Landesbank Baden-Württemberg

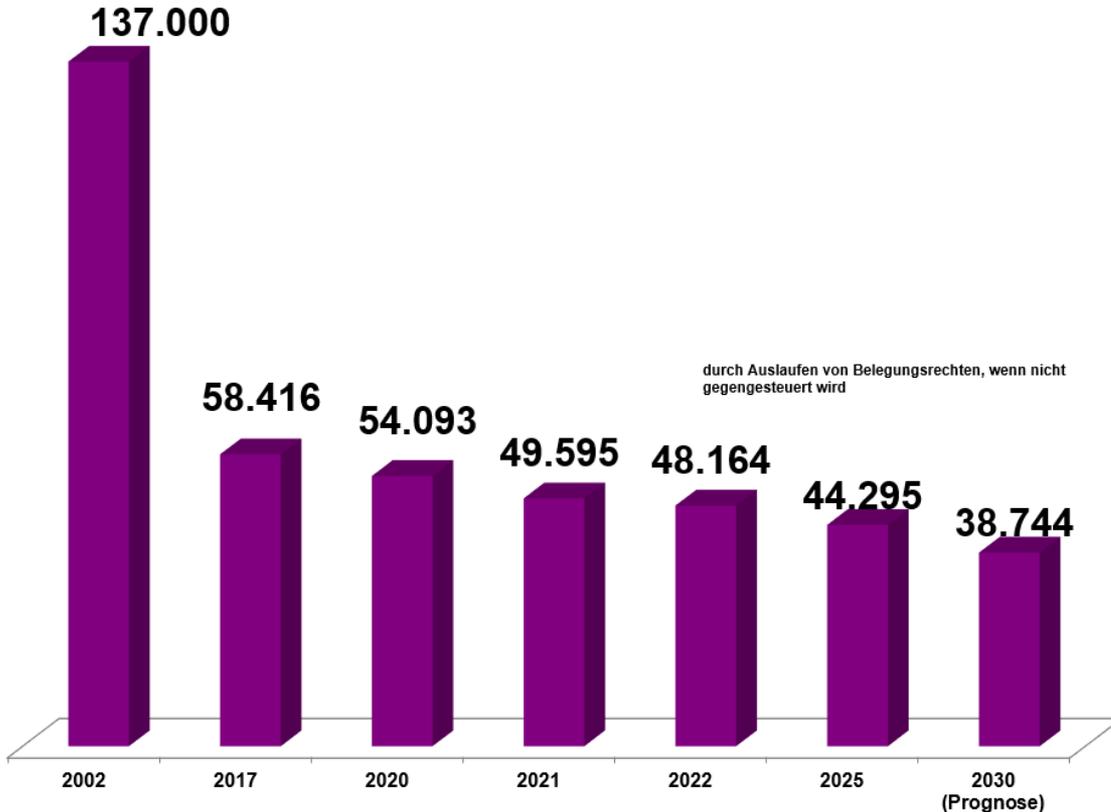
40,53 % Sparkassenverband
Baden-Württemberg

24,98 % Land Baden-Württemberg

18,93 % Landeshauptstadt Stuttgart

15,57 % die Landesbeteiligungen Baden-
Württemberg GmbH

Preisgebundener Sozialmietwohnungsbestand



BEDARF

(PROGNOS-Studie) p.a.

Minimum **1.500 WE** (nur Erhalt)

2021

– > **3.000 preisgebundene WE**

- Neubau (2.769)
- Belegungsrechte (448)



Soziale Mietwohnraumförderung BW 2022

Festanteilsförderung - Modular

Grundstückskosten (Kostengruppe 100)	80% Basisförderung
Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800 gemäß DIN 276) → Festbetrag von 4.000 Euro je m ²	80% Basisförderung

Eigenkapital 20 % aus Gesamtkosten

Zusatzförderung

Barrierefreiheit → Erhöhung der Basisförderung um pauschal 5%
= 200,00 EUR/qm

Abrisskosten → Erhöhung der Basisförderung um 100 EUR/qm

Energiesparhaus (KfW 40):
→ landesweit zusätzlich
4.000 EUR/WE

Quartiersmaßnahmen:
→ 40 % der nachgewiesenen
Kosten

Innovative Vorhaben
→ Erhöhung der Basisförderung
um 25%

Förderfähige 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*

***barrierefrei nutzbar genügt - ohne (R)**

Voraussetzung Neubaustandard Plus (gem. GEG)



Kompensation Wegfall KfW 55 durch Landesförderung

- Neubaustandard Plus
- EH 55 oder besser
- keine BEG-Förderung erhalten

- Kompensation von **18.000 EUR/WE** erfolgt in Form eines Tilgungszuschusses oder der Erhöhung des Vollzuschusses.
- Sobald die Stufe EH 55 BEG im Neubau (Stand 20. Januar 2022) dem erforderlichen Mindeststandard des GEG entspricht, entfällt eine Kompensation nach den vorstehenden Maßgaben

Dauer der Miet- und Belegungsbindung - Wahlmöglichkeit

10 Jahre

15 Jahre

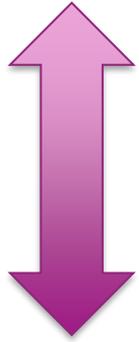
25 Jahre

30 Jahre

40 Jahre

Absenkung der Kaltmiete (gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete)

- 20 %



- 40 %

→→ volle Förderung bei Regelabsenkung = - 33 % der OVM*

* bei Abweichung entsprechend gewichtet

Vermietung an Personen mit Wohnberechtigungsschein WBS Aktuelle Einkommensgrenzen

1 Person	52.700 €
2 Personen	52.700 €
3 Personen	61.700 €
4 Personen	70.700 €
5 Personen	79.700 €
6 Personen	88.700 €
Zuschläge pro Person	9.000 €

Zinsentwicklung

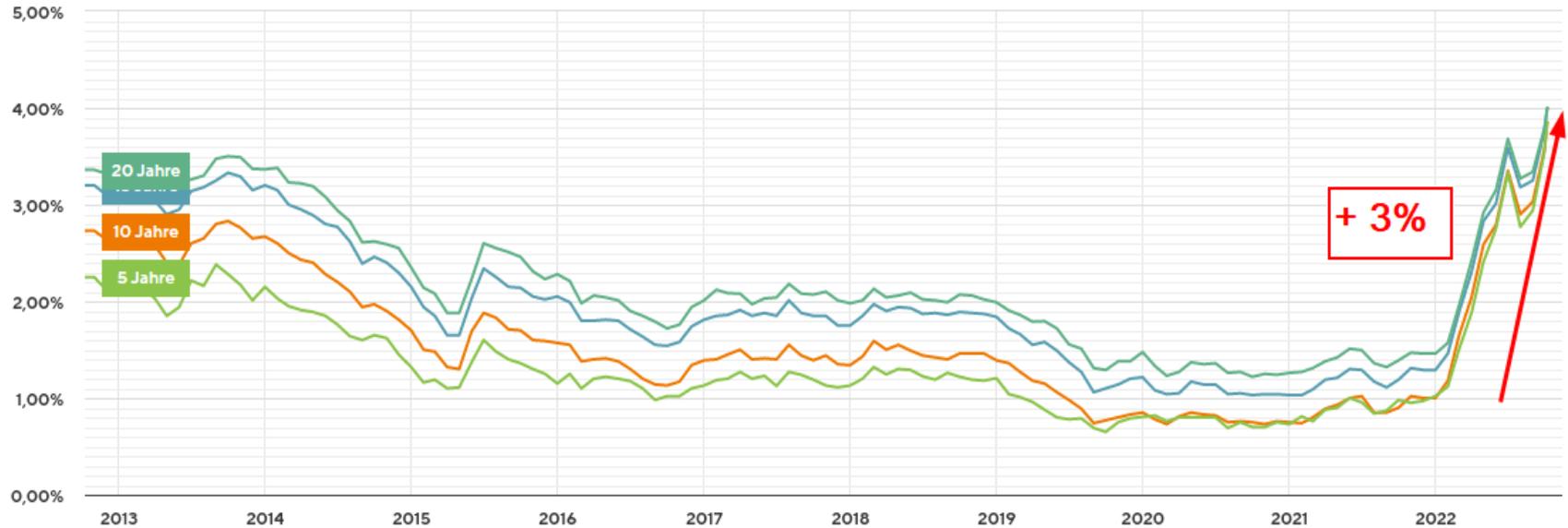
Jahre
10 Jahre ▼

✓ 5 Jahre

✓ 10 Jahre

✓ 15 Jahre

✓ 20 Jahre



Darlehen oder Zuschuss

Zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen* mit 10-, 15-, 25- oder 30-jähriger Sollzinsbindung

- der feste Subventionswert (= 40 % bei **30 Jahren** Mietpreis- und Belegungsbindung **und** einer Mietabsenkung von **33 %**) wird gewährt **in Form eines Förderdarlehens zu 0% oder eine dem Marktgeschehen entsprechende Gesamtverzinsung.***
- bei Änderung der Bindungsdauer oder der Mietabsenkung wird die Förderung **proportional angepasst**

*die Höhe des Darlehens ist abhängig vom Subventionswert

Vollzuschuss

Variante Darlehen - Wahlmöglichkeit

- Darlehen in voller Höhe zum Zinssatz $0\% + x$ *
 - 0% Darlehen reduziert **
-
- *Wahlweise kann ein Förderdarlehen bis zur maximalen Höhe unter Einsatz des errechneten Subventionswertes mit einer dem Marktgeschehen entsprechenden Gesamtverzinsung in Anspruch genommen werden, d.h. kein 0% Darlehen
 - **die Höhe des Darlehens ist abhängig vom verfügbaren Subventionswert, d.h. bei gewünschten bei 0% muss das Darlehen gekürzt werden

Wie sind die Konditionen – Variante Zuschuss

Zuschuss/ qm in Höhe des Subventionswertes (dargestellt nur Baukosten)

	2021	2022
10 Jahre	345,00 EUR	427,00 EUR
15 Jahre	518,00 EUR	640,00 EUR
25 Jahre	864,00 EUR	1.067,00 EUR
30 Jahre	1.036,00 EUR	1.280,00 EUR
40 Jahre		1.706,00 EUR

Bei 33%-iger Mietabsenkung, sonst gewichtet

Ortsübliche Vergleichsmiete (OVM)

Die Neubaumiete ist anhand vergleichbaren Neubauwohnraums zu ermitteln

- qualifizierter **Mietspiegel** (558c, 558d BGB),
- **Auskunft** aus einer Mietdatenbank (558e BGB),
- **Gutachten** eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- oder entsprechender Nachweis für drei **vergleichbare Wohnungen***

Weitere Förderlinien

Förderlinie kommunal
→ 48% Subventionswert

Förderlinie Mitarbeiterwohnen
→ 36% Subventionswert

Förderlinie Werkmietwohnungen
→ 33% Subventionswert

Förderlinie kommunal



Intention Land

- Ziel: Aufbau eines kommunalen Mietwohnbestandes
- Förderimpuls durch deutlich höhere Subvention
- 48% Subventionswert anstatt 40% - möglich, da Kommune nicht unter DAWI* (Wettbewerb) fällt

*DAWI=Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse

Förderlinie kommunal

- Antragsberechtigt: **nur** Städte und Gemeinden, Landkreise
- **keine Weitergabe** der Mittel (z.B. an kommunale Wohnbau GmbH) möglich
- Mietabsenkung: 20% - 40% von der OVM (Regelabsenkung 33%)
- Miet- und Belegungsbindung: **30 oder 40 Jahre** ab Bezugsfertigkeit, Haltedauer 40 oder 50 Jahre
- **Subventionswert in Höhe von 48 Prozent** der bis zu 80 Prozent berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (=1.536,00 EUR/qm bzw. 2.043,00 EUR bezogen auf die Baukosten)
- Förderdarlehen oder Vollzuschuss



Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand

- Einräumung von Belegungsrechten **an freiem bestehenden** Wohnraum (z.B. bei Mieterwechsel)
- **Fortführung eines** für die Dauer von mindestens 10 Jahren bestehenden **Belegungsrechts**, wenn die neu begründete Miet- und Belegungsbindung **an bestehende Bindungen anschließt**
- Keine besonderen Voraussetzungen für den Energiestandard des Objekts
Bestehender Wohnraum muss gut erhalten sein
- **Größe der Wohnung** (Wohnungen, deren Errichtung gefördert wurde, können auch dann gefördert werden, wenn ihre Wohnungsgröße zwar nicht den aktuellen, jedoch den bei der erstmaligen Förderung geltenden Wohnflächenanforderungen entspricht)

Begründung von Bindungen – Basisförderung

Zuschuss/ qm

	2021	2022	
10 Jahre	335,00 EUR	350,00 EUR	+4%
15 Jahre	457,00 EUR	475,00 EUR	+4%
25 Jahre	640,00 EUR	870,00 EUR	+20%
30 Jahre	711,00 EUR	1.045,00 EUR	+47%
40 Jahre	NEU	1.390,00 EUR	



Derzeitige Situation im Wohnungsbau

Hemmende Faktoren Neubau

- Heftiger Zinsanstieg +3 % in 6 Monaten
 - Weggefallene Förderung Bund (KfW)
 - Materialknappheit
 - Fachkräftemangel
 - Steigende Baukosten (2022: +14,4% -höchster Wert seit 50 Jahren)
- Einbruch ifo-Geschäftsklima im Wohnungsbau -18 (niedrigster Wert seit 2010)
- Geschäftserwartung pessimistisch -60 Punkte (niedrigster Wert seit 1991)

Danke
für Ihre Aufmerksamkeit!