

Mitteilung

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Wohnraumförderung 2020/2021 – Bericht und Leitlinien zur Wohnraumförderung in Baden-Württemberg

Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom
17. Februar 2020, AZ.: 5-2711.1-20/21

Mit diesem Schreiben erhalten Sie den Bericht des Ministeriums für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau zur Landeswohnraumförderung im Jahr 2018/2019 und
die Konzeption der Förderung für die Jahre 2020 und 2021 in Form der Blauen
Broschüre.

Dr. Hoffmeister-Kraut

Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau

Eingegangen: 17.02.2020 / Ausgegeben: 21.02.2020

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet
abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

*Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeich-
net mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.*

Wohnungsbau BW 2020 / 2021

*Bericht und Leitlinien
zur
Wohnraumförderung
des
Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau*



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

die soziale Wohnraumförderung des Landes wird erfreulicherweise immer stärker nachgefragt. Das ist nicht zuletzt das Ergebnis eines intensiven und konstruktiven Dialogs in der Wohnraum-Allianz, mit dem wir zu einer passgenauen, am Bedarf im Land und aus der Sicht der unterschiedlichen Interessenten ausgerichteten Gestaltung der Förderangebote gefunden haben.

Noch immer aber haben wir große Herausforderungen zu bewältigen, um den Wohnraumbedarf unserer Bürgerinnen und Bürger und der Menschen, die wir darüber hinaus insbesondere als dringend benötigte Fachkräfte gewinnen wollen, decken zu können. Dabei geht es in erster Linie um die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, vor allem genügend baureife Flächen, eine ausreichende Rentabilität von Investitionen in Mietwohnraum und die Bezahlbarkeit selbstgenutzten Wohneigentums. Aber auch die Kapazitäten und Preise im Baugewerbe sind ein wichtiger Faktor.

Zwar können Förderangebote selbst bei hohem Einsatz öffentlicher Mittel nur begrenzt wirken, da sie grundsätzlich auf eine Anreizwirkung beschränkt und insoweit zugleich beihilferechtlichen Grenzen unterworfen sind. Umso mehr wollen wir mit dem Programm „Wohnungsbau BW 2020/2021“ auf Grundlage der Beratungen in der Wohnraum-Allianz die Attraktivität der Förderangebote steigern und durch eine neue Förderlinie nochmals weiterentwickeln. Sobald die gesetzlichen Voraussetzungen im Landeswohnraumförderungsgesetz geschaffen sind, wollen wir mit der Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ als erstes Bundesland unsere Unternehmen gezielt bei der Anwerbung von Fachkräften unterstützen und gehen damit einmal mehr innovative Wege. Zudem wollen wir künftig als erstes Bundesland gerade auch im sozialgeförderten Wohnungsbau auf mehr Energieeffizienz achten.

So schaffen wir die Voraussetzungen dafür, dass die Wohnraumförderung weiteren Schub durch stärkere Anreize bekommt und die Landesregierung so ihrem zentralen Ziel, ausreichend und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, Schritt für Schritt näherkommt.



Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut MdL
Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort	1
I. Wohnungspolitisch bedeutsame Entwicklungen	4
1. Bevölkerungsentwicklung	4
2. Wohnraumbedarf	4
3. Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen in Baden-Württemberg	5
4. Baukostensteigerung	8
5. Baulandpreise	9
6. Veräußerungsfälle	9
7. Baukonjunktur	9
8. Bauflächenmangel	10
9. Ausweisung von Bauflächen	10
10. Wohnungsgrößen	11
11. Entwicklung der Bautätigkeit in Baden-Württemberg	11
12. Baufertigstellungen geförderter Sozialmietwohnungen im Zeitraum 2012 bis 2019	14
13. Wohnraum-Allianz	18
II. Bestandsaufnahme des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2018 / 2019	19
1. Bewilligungsrahmen	19
2. Nachfrage des Programms Wohnungsbau BW 2018 / 2019	20
III. Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020 / 2021	22
1. Allgemeines	22
1.1. Bewilligungsrahmen	22
1.2. Voraussichtliche Wirkungen der Förderung	23
2. Übersicht über wesentliche Förderinhalte	25
2.1. Festanteilsförderung in der Mietwohnraumförderung	25
2.2. Erhöhung der förderfähigen Baukosten in der sozialen Mietwohnraumförderung	26
2.3. Neue Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“	27
2.4. Zinslose Darlehen in der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums	27
2.5. Erhöhte energetische Anforderungen in der Mietwohnraum- und in der Eigentumsförderung	28
2.6. Zusätzliche erhöhte Förderung aus vorhandenen Landesmitteln des Umweltministeriums für KfW-Effizienzhaus 40 in der Mietwohnraum- und in der Eigentumsförderung	28
2.7. Statistische Fortschreibung der Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz	29
3. Einzelheiten des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2020 / 2021 und Gegenüberstellung mit dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018 / 2019	29

3.1.	Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung	29
3.2.	Soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung	34
3.3.	Förderlinie Wohnungsbau BW – kommunal	38
3.4.	Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand	39
3.5.	Nachfrageprämie für die Gemeinden bei Schaffung von neuem sozial gebundenem Mietwohnraum	41
3.6.	Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum	41
3.7.	Sozial orientierte Förderung selbst genutzten Wohneigentums.....	42
3.8.	Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	50
3.9.	Förderlinie Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen	51
4.	Zusatzförderung bei innovativen Bauvorhaben	53
5.	Programmabwicklung und Risiken	53

I. Wohnungspolitisch bedeutsame Entwicklungen

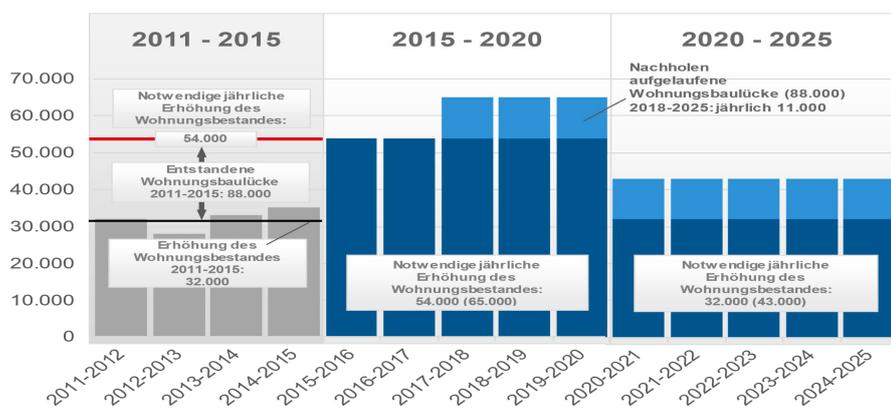
1. Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs ist nach Angaben des Statistischen Landesamtes von rund 10,57 Millionen im Jahr 2012 auf rund 11,07 Millionen Einwohner im Jahr 2018 gestiegen. 2018 hat sich die Einwohnerzahl gegenüber 2017 in allen Regierungsbezirken Baden-Württembergs erhöht. Für das Land ist in diesem Zeitraum insgesamt eine Bevölkerungszunahme von rund 46.108 Personen zu verzeichnen. Dabei war mit 16.730 Personen der höchste Zuwachs im Regierungsbezirk Stuttgart festzustellen, gefolgt von Tübingen mit 10.237, Freiburg mit 9.795 und Karlsruhe mit 9.346 Personen. Innerhalb des Regierungsbezirks Stuttgart weist die Region Stuttgart mit 9.133 Personen die höchste Bevölkerungszunahme auf. Erwartet wird, dass die Einwohnerzahl im Land bis zum Jahr 2035 weiter auf dann 11,37 Millionen ansteigt, langfristig aber aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung zurückgehen wird.

2. Wohnraumbedarf

Die von der Wohnraum-Allianz befürwortete und durch die Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) in Auftrag gegebene Studie der Prognos AG zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg vom 4. Oktober 2017 kommt, wie bereits in der Blauen Broschüre 2018 / 2019 ausgeführt, zu dem Ergebnis, dass in den Jahren 2011 bis 2015 in Baden-Württemberg 88.000 Wohnungen zu wenig gebaut wurden, um den Bedarf zu decken, der sich aus einer überdurchschnittlichen Bevölkerungszunahme und der Zunahme der Wohnhaushalte im Land ergeben hat. Über diese fehlenden 88.000 Wohnungen hinaus müssen danach bis zum Jahr 2020 jährlich 54.000, im Zeitraum 2021 bis 2025 jährlich 43.000 Wohnungen gebaut werden.

Darstellung des Wohnungsbedarfs in Baden-Württemberg bis 2025



Quelle: Eigene Berechnungen Prognos 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.

Die Studie legt weiter dar, dass in 27 der 44 Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2015 ein angespannter Wohnungsmarkt herrschte, lediglich in 17 Landkreisen konnte von einer entspannten Lage gesprochen werden. Bedingt durch den Bevölkerungsanstieg, die Zuwanderung aus dem übrigen Bundesgebiet sowie dem Ausland und den anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten (Ein- und Zweipersonenhaushalte) ist die Wohnungsnachfrage im Land in den letzten Jahren deutlich angestiegen.

Der Bedarfskorridor für den sozial gebundenen Wohnraum in Baden-Württemberg wird aus Sicht der Gutachter zwischen 1.500 bis 6.000 zusätzlichen Wohnungen jährlich definiert. Der untere Rand des Korridors soll dabei den Status quo der Sozialmietwohnungen mit rund 60.000 Wohneinheiten im Land bis zum Jahr 2030 sicherstellen.

Bislang haben die landesweit zu verzeichnenden Baufertigstellungen nicht das bis zum Jahr 2020 durch Prognos als erforderlich erachtete Niveau erreicht, zugleich haben die als bedarfsbegründend angesehenen Faktoren keine Abschwächung erfahren. Ausgehend von den Ergebnissen der Prognos-Studie ist der Wohnungsbaubedarf im Land mithin noch weiter angewachsen.

3. Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen in Baden-Württemberg

Von November 2017 bis Juli 2018 hat das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau den Bestand an sozial gebundenen Wohnungen ermittelt. Adressaten der Datenerfassung waren die über 1.100 Gemeinden im Land, die nach dem Bindungsrecht des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) und der hierzu erlassenen Zuständigkeitsverordnung (ZuständigkeitsVO-LWoFG) zur Überwachung der Einhaltung der Sozialbindungen (Miet- und Belegungsbindungen) aufgerufen sind.

Im Mittelpunkt der Erhebung stand die Feststellung des zumindest auch mit Landesmitteln geförderten und noch gebundenen Sozialmietwohnungsbestandes zum 31. Dezember 2017 und dessen Entwicklung bis zum 31. Dezember 2030. Zu diesem Zweck wurden die Gemeinden durch das Wirtschaftsministerium als oberste Fachaufsichtsbehörde aufgefordert, ihre Wohnungskarteien auszuwerten. Stichtag dieser Auswertung war jeweils der 31. Dezember 2017.

Hierbei nicht zu berücksichtigen waren etwaige künftige, auch bereits beantragte Förderungen sowie beabsichtigte bindungsverkürzende Darlehensrückzahlungen. In die Meldung nicht einzubeziehen waren ausschließlich kommunal geförderte Wohnungen oder kommunale Unterkünfte zur Unterbringung Obdachloser sowie Wohnungen, die zwar landesseitig gefördert wurden, jedoch ausschließlich der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen zu dienen bestimmt sind.

In den nachfolgenden Tabellen ist zunächst das landesweite Ergebnis dargestellt (Tabelle 1). Daran schließt sich eine nach Regierungsbezirken getrennte Darstellung an (Tabelle 2); schließlich wird das Erhebungsergebnis getrennt nach Stadt- und Landkreisen aufbereitet (Tabelle 3). Darüber hinaus wurden ebenfalls alle zahlenmäßig identifizierbaren gemeindlichen Bestandsmitteilungen aufgelistet. Von der Abbildung dieser Anlage wurde aus Gründen des enormen Umfangs abgesehen. Diese kann jedoch auf der Internetseite des Wirtschaftsministeriums abgerufen werden.

Verspätete zugegangene Meldungen wurden bis zum 27. September 2018 berücksichtigt. Auswertungsstand ist somit der 27. September 2018.

Zu beachten ist, dass es sich hierbei stets und ausschließlich um Darstellungen der Auswertung von Angaben der zuständigen Gemeinden handelt.

Tabelle 1:
Gebundener Sozialmietwohnungsbestand – landesweit

	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2017	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2020	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2025	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2030
Land BW	58.416	51.489	42.989	38.452

Tabelle 2:
Gebundener Sozialmietwohnungsbestand - nach Regierungsbezirken

Regierungsbezirk	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2017	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2020	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2025	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2030
Freiburg	9.781	8.148	6.732	5.621
Karlsruhe	15.638	13.369	10.932	10.354
Stuttgart	24.664	22.303	19.085	16.975
Tübingen	8.333	7.669	6.240	5.502

Tabelle 3:
Gebundener Sozialmietwohnungsbestand – nach Stadt-/Landkreisen

Land-/Stadtkreis	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2017	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2020	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2025	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2030
Alb-Donau-Kreis	386	234	128	95
Baden-Baden	161	149	149	149
Biberach	468	467	276	276
Böblingen	1.689	1.597	1.460	1.441
Bodenseekreis	559	552	500	294
Breisgau-Hochschwarzwald	261	233	114	100
Calw	194	151	104	84
Emmendingen	342	286	191	190
Enzkreis	194	152	106	87
Esslingen	1.844	1.635	1.504	1.486
Freiburg im Breisgau	3.153	2.533	2.177	1.422
Freudenstadt	117	117	112	112
Göppingen	1.365	966	877	875
Heidelberg	2.535	2.427	2.328	2.328
Heidenheim	1.343	1.278	1.222	1.144
Heilbronn (Stadtkreis)	1.336	1.276	1.061	1.060
Heilbronn (Landkreis)	229	181	162	127
Hohenlohekreis	196	196	43	19
Karlsruhe (Stadtkreis)	3.577	3.233	2.438	2.286
Karlsruhe (Landkreis)	363	289	245	240
Konstanz	1.835	1.344	1.103	819
Lörrach	1.108	840	713	691
Ludwigsburg	1.459	1.407	1.158	1.040
Main-Tauber-Kreis	176	145	93	93
Mannheim	5.264	4.114	3.736	3.496
Neckar-Odenwald-Kreis	176	162	152	122
Ortenaukreis	1.384	1.300	1.040	1.019
Ostalbkreis	979	945	854	846
Pforzheim	1.070	908	728	645
Rastatt	1.199	975	509	500
Ravensburg	1.401	1.340	1.121	952
Rems-Murr-Kreis	929	775	676	674
Reutlingen	1.632	1.598	1.462	1.384
Rhein-Neckar-Kreis	788	692	325	305
Rottweil	252	221	217	203
Schwäbisch Hall	386	300	228	228
Schwarzwald-Baar-Kreis	830	825	722	722
Sigmaringen	75	72	0	0
Stuttgart	12.733	11.602	9.747	7.942
Tübingen	1.433	1.401	1.115	876
Tuttlingen	398	348	302	302
Ulm	1.915	1.560	1.308	1.295
Waldshut	218	218	153	153
Zollernalbkreis	464	445	330	330

Vom 31. Dezember 2017 bis zum 31. Dezember 2019 ging der Bestand an Sozialmietwohnungen in Baden-Württemberg nach dem Ergebnis der Abfrage von rund 58.400 Wohneinheiten auf – unterstellt – rund 53.800 Wohneinheiten, somit um rund 4.600 Wohneinheiten, zurück, was einem prozentualen Rückgang von 7,88 % entspricht. Dazu wurde aus den Angaben der Gemeinden zum künftigen Sozialmietwohnungsbestand am 31. Dezember 2020 durch Rückrechnung ein durchschnittlicher jährlicher Bindungsverlust ermittelt und unter Berücksichtigung dieses Durchschnittswerts auf den Bestand zum 31. Dezember 2019 geschlossen.

Bindungsverluste können nur durch Schaffung von Miet- und Belegungsbindungen, sei es durch Bau oder durch deren Begründung im Wohnungsbestand ausgeglichen werden. Zwar ist es gelungen, die Antragszahlen für Maßnahmen der sozialen Mietwohnraumförderung in den Jahren seit 2017 insgesamt zu steigern. Die zur Förderung beantragten Wohneinheiten sind vielfach jedoch noch nicht bezugsfertig, da bereits von einer Bauzeit von durchschnittlich mindestens drei Jahren bis zur Fertigstellung der Objekte auszugehen ist. Hinzukommt ein erheblicher zeitlicher Versatz zwischen der Förderantragstellung und dem tatsächlichen Baubeginn. Somit kann der Bindungsverlust erst perspektivisch ausgeglichen werden.

4. Baukostensteigerung

Das Bauen wird immer teurer. Für das dritte Quartal 2019 hat das Statistische Landesamt eine Veränderung des Baupreisindex für Wohngebäude von + 3,3 % gegenüber dem dritten Quartal 2018 und von + 0,6 % gegenüber dem zweiten Quartal 2019 festgestellt. Allerdings flacht die Dynamik der Teuerung im Bausektor weiter ab. So lag der Preisanstieg am Bau im dritten Quartal 2018 mit 5,3 % deutlich höher.

Nach den Ausführungen der Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V. aus dem Jahr 2018 sind in den deutschen Wachstumsregionen und Ballungsgebieten die Kosten eines beispielhaften mehrgeschossigen Wohnungsbaus von 2000 bis 2017 um 46 % angestiegen. Der Verein führt aus, dass rund ein Drittel der Gesamtsteigerung der Investitionskosten direkt auf zusätzliche Vorgaben und Anforderung von Bund, Ländern und Kommunen zurückzuführen sind. Die aus Entsorgungskosten, Steuerrechtsänderungen, Baugenehmigungsgebühren, technischen Baubestimmungen, energetischen Anforderungen und kommunalen Auflagen resultierenden Kostensteigerungen belaufen sich nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in absoluten Zahlen auf bundesweit 339 Euro je m².

5. Baulandpreise

In Baden-Württemberg sind 2008 und 2018 die durchschnittlichen Preise für baureifes Land nach den Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg von 132 Euro/m² auf 154 Euro/m² angestiegen. In den regionalen Wohnungsmärkten verlief die Preisentwicklung für baureifes Land dabei sehr unterschiedlich. Nach der deutschlandweiten Studie der Prognos-AG „Wer baut Deutschland? Inventur zum Bauen und Wohnen 2019“ zum Wohnungsbautag 2019 verzeichneten die höchsten absoluten Preiszuwächse die sieben sogenannten A-Standorte, zu denen neben Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München auch Stuttgart zählt. Ausgehend von durchschnittlich rund 600 Euro/m² baureifem Land im Jahr 2011 nahmen die durchschnittlichen Preise in den genannten A-Standorten um 530 Euro auf insgesamt 1.120 Euro/m² im Jahr 2017 zu. In der Spitze liegen München mit 2.740 Euro/m² und Stuttgart mit 1.300 Euro/m² mit den höchsten Baulandpreisen bundesweit und in den A-Standorten.

6. Veräußerungsfälle

Die genannte Prognos-Studie zum Wohnungsbautag 2019 beschreibt weiter, dass bei steigenden Baulandpreisen im bundesweiten Durchschnitt die Veräußerungsfälle von baureifem Land zwischen 2011 und 2017 stagnierten. Gerade in den A-Standorten gingen die Verkaufsfälle deutlich zurück. In der Landeshauptstadt Stuttgart sind die Kauffälle für baureifes Land zwischen 2011 und 2017 um mehr als 50 % gesunken. In den Wohnungsmarkregionen mit höchster Nachfrage und größtem Bedarf an neuem Wohnraum verknappt sich der Markt damit deutlich. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf mehrere sich überlagernde Tendenzen wie beispielsweise die verlängerten Genehmigungs- und Entwicklungsphasen neuer Bauvorhaben mit steigenden technischen und planerischen Anforderungen. Darüber hinaus stellt Bauland für Eigentümer bzw. Verkäufer im Kontext der Niedrigzinsen eine sichere Wertanlage dar, so dass Veräußerungsabsichten perspektivisch zurückgestellt werden. Dies führt dazu, dass diese Grundstücke nicht für eine zeitnahe Entwicklung und Bebauung zur Verfügung stehen. Überlagernd und erschwerend kommen Engpässe der Bauwirtschaft zum Tragen, die in Teilen zu einer Verzögerung oder zeitlichen Verschiebung von Neu- und Umbauprojekten führen.

7. Baukonjunktur

Der Bausektor im Südwesten boomt unverändert. Die Umsätze der größeren baden-württembergischen Bauunternehmen beliefen sich nach Angaben des Statistischen Landesamts von Januar bis November 2019 auf rund 12,57 Mrd. Euro, ein Anstieg um 11,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Zahl der in der Branche beschäftigten Personen ist gegenüber 2018 um 6,3 % gestiegen. Angesichts der hohen Nachfrage in der Baubranche ist es nicht verwunderlich, dass auch die Bauleistungspreise weiter steigen (vgl. 4). Für Bauunternehmen

bringen teure Wohnungen die höchsten Renditen mit sich, sodass sie sich auf dieses Segment konzentrieren. Als häufigster Hinderungsgrund für eine Ausweitung der Geschäftstätigkeit wurde von baden-württembergischen Baufirmen im Jahr 2018 der Arbeitskräftemangel benannt; zweithäufigstes Hemmnis waren Witterungseinflüsse.

8. Bauflächenmangel

Eines der zentralen Probleme für die Überwindung der in Baden-Württemberg festzustellenden Wohnraumdefizite ist der Mangel an verfügbaren bebaubaren Flächen. Deswegen gilt es, alle Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und insgesamt effizient mit verfügbaren Flächen umzugehen. Gleichzeitig müssen Städte und Gemeinden um eine aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik bemüht sein.

9. Ausweisung von Bauflächen

Der Studie „Wer baut Deutschland? Inventur zum Bauen und Wohnen 2019“ der Prognos-AG zum Wohnungsbautag 2019 zufolge erfolgt die Ausweisung von Bauland in den Kommunen teilweise nur zögerlich und in zu geringem Umfang. In der Baulandpolitik agieren Kommunen somit eher verhalten. Mit der Ausweisung von Bauland sind weitere Folgekosten für infrastrukturelle Erschließung und Instandhaltung verbunden. „Darüber hinaus zeichnet sich zum Teil als Folge des langanhaltenden wirtschaftlichen Aufschwungs eine Tendenz der wachsenden Sättigung bei kommunalpolitischen Entscheidungsträgern und Gremien ab. Ein klares Bekenntnis der Städte und Gemeinden für Wachstum (insbesondere durch Zuzug) sowie das Bestreben, sich der Herausforderung des Wohnraumbedarfs anzunehmen, ist zudem oftmals unterentwickelt.

Strategischen Instrumenten wie Wohnraumbedarfskonzepten kommt in diesem Kontext eine hohe Bedeutung für die langfristige und vorausschauende Flächenplanung der Kommunen zu. Gerade in Ballungsräumen und Regionen mit hoher und steigender Nachfrage führen eine zögerliche Baulandpolitik (rückläufige Verfahren zur Aufstellung von B-Plänen und Beschlüsse in kommunalen Gremien) und eine fehlende Bodenbevorratungspolitik der Kommunen zu einer aktuellen und perspektivisch fortschreitenden Verknappung des Angebots an Baulandflächen und somit zu einer mittel- bis langfristigen Austrocknung des Marktes und geringeren Angebotserweiterungen im Wohnungsbau. Als entscheidend bei der Flächenausweisung werden vielfach Fluktuationsreserven u. a. für den Flächentausch angesehen, die eine schnelle Reaktionsfähigkeit für den Wohnungsbau gewährleisten sollen. Eine gewisse Fluktuationsreserve kann auch das spekulative Erwerben von Bauland eindämmen und den Erhalt der eigenen Handlungsfähigkeiten am Wohnungsmarkt für Kommunen erhöhen.“

10. Wohnungsgrößen

Die durchschnittliche Größe von neu errichteten Wohnungen ist in den deutschen Landeshauptstädten von 2015 bis 2018 nach der Studie „Landeshauptstädte: Trend zu weniger Wohnfläche bei steigenden Angebotspreisen“ von Geomap (<https://geomap.immo/>) um knapp 6 % von 99 m² auf 93,3 m² gesunken. Dabei wurden Kaufangebote für neue Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 25 m² und 250 m² betrachtet. Es zeigen sich freilich erhebliche regionale Unterschiede. Während die Wohnfläche im Norden, Osten und Südwesten sank, stieg sie in Bremen, Erfurt, Hannover, München, Stuttgart und Wiesbaden deutlich an. Die Angebotspreise stiegen hingegen in allen betrachteten 16 Städten. Die Studie sieht den Hauptgrund für diese Entwicklung in der steigenden Zahl der Singlehaushalte. Zudem versuchten Käufer, bei steigenden Preisen die richtige Balance zwischen Lage, Preis und Größe zu finden.

11. Entwicklung der Bautätigkeit in Baden-Württemberg

Entwicklung der Bautätigkeit in Baden-Württemberg Januar - Dezember 2018 im Vergleich zu Januar - Dezember 2017						
Gegenstand der Nachweisung	Baufreigaben			Baufertigstellungen		
	2018	2017	2018/2017	2018	2017	2018/2017
	Anzahl		%	Anzahl		%
Wohnungen* insgesamt	46.156	44.212	4,4	38.433	38.024	1,1
darunter						
Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden	40.569	38.478	5,4	34.073	33.523	1,6
davon in						
• Einfamilienhäusern	10.483	10.659	- 1,7	10.035	10.134	- 1,0
• Zweifamilienhäusern	3.912	4.206	- 7,0	3.800	3.776	0,6
• Mehrfamilienhäusern	23.810	20.821	14,4	18.220	17.078	6,7
• Wohnheimen	2.364	2.792	- 15,3	2.018	2.535	- 20,4

Quelle: Statistisches Landesamt

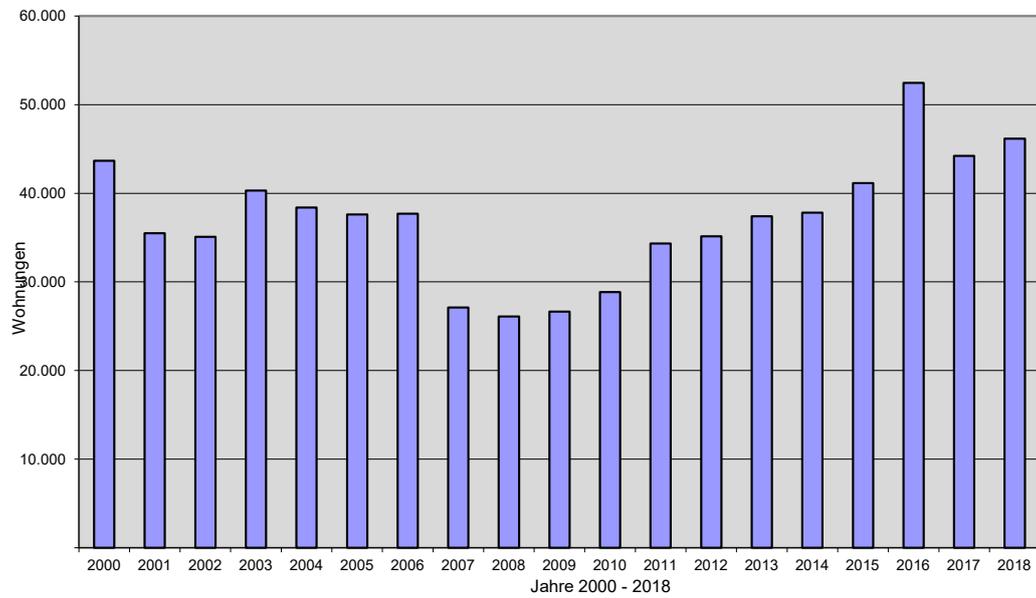
*Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dienen, z. B. Büro- und gewerbliche Betriebsgebäude)

Die Zunahme der Genehmigungszahlen im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich ausschließlich aus den Zuwächsen bei den Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen). Die Genehmigungszahlen für die übrigen Gebäudarten waren im Jahr 2018 rückläufig.

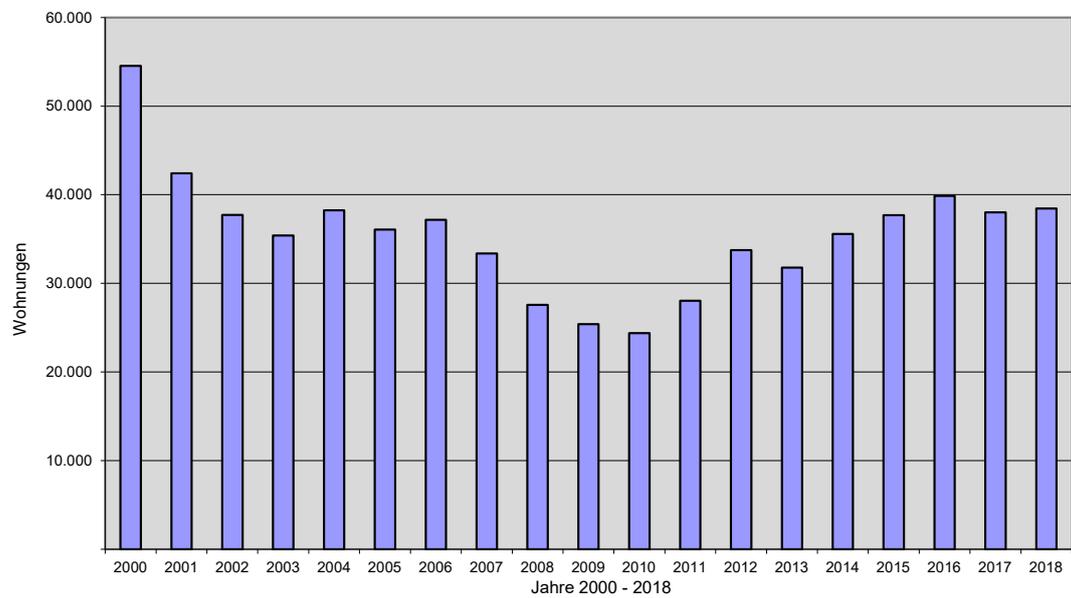
Gründe für die nicht dem prognostizierten Wohnungsbedarf gerecht werdenden Baugenehmigungszahlen dürften wie bereits erwähnt, vor allem in den fehlenden Bauflächen und der Auslastung des Baugewerbes zu suchen sein.

Die längerfristige Entwicklung der Bautätigkeit während der Jahre 2000 bis 2018 stellt sich wie folgt dar:

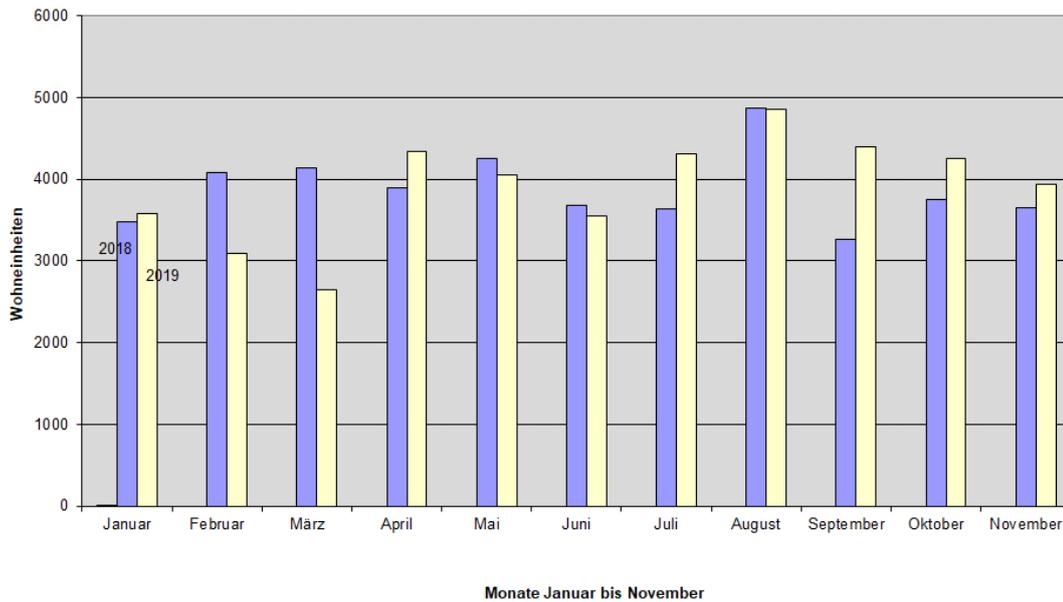
Entwicklung der Baufreigaben in Baden-Württemberg 2000 bis 2018



Entwicklung der Baufertigstellungen in Baden-Württemberg 2000 bis 2018



Vergleich der Freigaben Januar bis November jeweils in den Jahren 2018 und 2019



Anzahl der freigegebenen Wohnungen in den Monaten Januar bis November 2019 im Vergleich mit Januar bis November 2018													
Monat	2019	2018	Diff.in %	Zahl der freigegebenen Wohneinheiten in neu errichteten Wohngebäuden nach Gebäudeart (ohne Wohnheime)									
				2019		2018		Wohng.m. 1.Whg.		Wohng.m. 2 Whg.		3 u. mehr Whg.	
				insges.	insges.	2019	2018	2019	2018	2019	2018		
Januar	3.574	3.478	2,8	2.929	2.890	808	822	274	306	1847	1762		
Februar	3.095	4.077	-24,1	2.569	3.048	777	824	292	312	1500	1912		
März	2.645	4.137	-36,1	2.258	3.514	810	962	294	330	1154	2222		
April	4.345	3.897	11,5	3.651	3.309	985	810	352	396	2314	2103		
Mai	4.047	4.250	-4,8	3.435	3.716	931	926	316	366	2188	2424		
Juni	3.555	3.680	-3,4	2.903	3.050	853	902	278	368	1772	1780		
Juli	4.313	3.635	18,7	3.557	3.122	1006	947	402	378	2149	1797		
August	4.850	4.869	-0,4	4.172	3.916	899	946	398	388	2875	2582		
September	4.389	3.260	34,6	3.593	2.845	890	818	332	258	2371	1769		
Oktober	4.250	3.756	13,2	3.468	2.971	1026	871	332	314	2110	1786		
November	3.943	3.644	8,2	3.286	2.837	843	847	348	268	2095	1722		
Summen:	43.006	42.683	0,8	35.821	35.218	9.828	9.675	3.618	3.684	22.375	21.859		

Die Zahlen der Baufreigaben von Januar bis November 2019 (insgesamt 43.006) bedeuten ein leichtes Plus von rund 1 % gegenüber denen des entsprechenden Vorjahreszeitraums (insgesamt 42.683). Betrachtet man die Zahlen für Wohnungen, die ausschließlich in neuen Wohngebäuden entstehen sollen, und klammert hierbei Wohnheime aus, ist ein Zuwachs von knapp 2 % festzustellen.

Die Genehmigungen von Neubauten mit drei oder mehr Wohnungen betrafen im Jahresverlauf bis November 2019 22.375 Wohnungen, 2 % mehr als 2018. Genehmigungen von neuen Einfamilienhäusern wiesen im Vorjahresvergleich mit 9.828 Häusern ebenfalls ein Plus von 2 % auf. Die Zahl genehmigter neuer Wohnungen in Zweifamilienhäusern lag mit 3.618 Wohnungen um 2 % unter Vorjahresniveau. Von Januar bis November 2019 wurden 873 neue Wohnheimwohnungen genehmigt, gegenüber 2.340 solcher Wohnungen im Vergleichszeitraum 2018.

In den von Januar bis November 2019 zum Bau freigegebenen neuen Nichtwohngebäuden im Lande werden 1.459 Wohnungen entstehen, im Vorjahreszeitraum wurden lediglich 806 derartiger Wohnungen genehmigt.

Als Gründe für die stagnierenden Baugenehmigungszahlen werden wiederum verbreitet Baulandmangel, die Auslastung des Baugewerbes sowie administrative Hürden und bauordnungsrechtliche Kostentreiber genannt.

12. Baufertigstellungen geförderter Sozialmietwohnungen im Zeitraum 2012 bis 2019

Die L-Bank hat die ihr als Bewilligungsstelle vorliegenden Fördervorgänge ab 2012 ausgewertet und die ermittelten Fertigstellungszahlen im sozialen Mietwohnungsbau für die Stadt- und Landkreise in der nachfolgenden tabellarischen Übersicht dargestellt. Erfasst wurde der Zeitraum bis zum Ende 2019. Einbezogen werden nur Sozialmietwohnungen, die zumindest auch mit Landesmitteln gefördert wurden.

Stadt-/Landkreis	Anzahl Wohneinheiten
Alb-Donau-Kreis	16
2019	16
Baden-Baden, Stadtkreis	20
2018	20
Biberach	28
2016	15
2019	13
Böblingen	18
2016	5
2018	7

2019	6
Bodenseekreis	160
2015	18
2018	109
2019	33
Breisgau-Hochschwarzwald	34
2017	12
2019	22
Emmendingen	85
2015	32
2016	16
2018	15
2019	22
Freiburg im Breisgau, Stadtkreis	592
2012	59
2013	194
2014	26
2015	7
2016	85
2017	44
2018	94
2019	83
Göppingen	28
2018	28
Heidelberg, Stadtkreis	81
2017	60
2018	21
Heilbronn	10
2017	10
Heilbronn, Stadtkreis	113
2016	24
2019	89
Hohenlohekreis	38
2012	20
2019	18
Karlsruhe, Stadtkreis	268
2012	22
2015	0
2017	62
2018	36
2019	148
Konstanz	426
2012	109
2013	26
2014	24
2015	8
2016	57

2017	90
2018	1
2019	111
Lörrach	63
2015	23
2016	16
2017	24
Ludwigsburg	94
2016	7
2017	18
2019	69
Ortenaukreis	96
2017	23
2018	55
2019	18
Ostalbkreis	14
2018	11
2019	3
Pforzheim, Stadtkreis	135
2012	31
2014	7
2015	22
2018	66
2019	9
Ravensburg	34
2013	34
Rems-Murr-Kreis	110
2014	12
2016	33
2018	53
2019	12
Reutlingen	102
2016	74
2018	10
2019	18
Rhein-Neckar-Kreis	16
2017	12
2019	4
Schwäbisch Hall	4
2019	4
Stuttgart, Stadtkreis	330
2012	62
2013	55
2015	32
2016	24
2017	24
2018	48

2019	85
Tübingen	286
2012	48
2013	27
2014	12
2015	8
2016	107
2017	11
2018	18
2019	55
Ulm, Stadtkreis	163
2012	10
2014	12
2015	41
2016	9
2017	10
2018	28
2019	53
Zollernalbkreis	10
2016	10
Gesamtergebnis	3.374

Berücksichtigt sind ausschließlich Förderfälle, für die im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung ein im Zins verbilligtes Förderdarlehen oder ein Vollzuschuss gewährt wurde. Als Zeitpunkt der Baufertigstellung des geförderten Objekts gilt das bei der Förderbank hinterlegte Jahr der Vollauszahlung der Fördergelder. Nicht einbezogen in diese Auswertung wurden damit geförderte Begründungen von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand.

In den Jahren 2018 und 2019 haben sich die Fertigstellungszahlen mit 620 und zuletzt 891 Wohneinheiten deutlich nach oben entwickelt.

Insgesamt 2012–2019	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
3.374	361	336	93	191	482	400	620	891

Mit insgesamt 592 Wohneinheiten ist die Stadt Freiburg für den betrachteten Zeitraum der Stadtkreis mit den meisten fertiggestellten gebundenen Sozialmietwohnungen. Mit großem Abstand folgen ihm der Landkreis Konstanz (426 Wohneinheiten), die Landeshauptstadt Stuttgart (330 Wohneinheiten) und der Landkreis Tübingen mit insgesamt 286 fertiggestellten, mit Miet- und Belegungsbindungen versehenen Wohneinheiten.

13. Wohnraum-Allianz

Die Landesregierung räumt der Schaffung von Wohnraum einen herausragenden Stellenwert ein, um insbesondere die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum deutlich voranzubringen. Zur Erreichung dieses Ziels hat Frau Ministerin Dr. Hoffmeister-Kraut MdL am 25. Juli 2016 die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg als dauerhaftes Gremium gegründet.

Um das Bündnis möglichst breit aufzustellen und den gebotenen Praxisbezug zu gewährleisten, wurden vier Arbeitsgruppen eingerichtet, die sich mit den folgenden Kernthemen befassen:

- Finanzierung und Förderung,
- Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung,
- Bauordnungsrecht,
- Miet- und Wohnungsrecht.

Diese Arbeitsgruppen wenden sich allen Fragen zu, die sich im Hinblick auf etwaige Hemmnisse für eine vermehrte Wohnungsbautätigkeit stellen.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen werden auf der Ebene der Spitzengespräche zusammengeführt. Der Prozess der Wohnraum-Allianz zielt darauf, soweit möglich konsensuale Handlungsempfehlungen zu erarbeiten. Wo dies nicht möglich ist, werden die unterschiedlichen Positionen mit den zu ihnen führenden Gründen transparent gemacht, um für die politische Bewertung und für Erwägungen zum weiteren Vorgehen eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu schaffen.

Die Wohnraum-Allianz hat seit ihrer Gründung mit über 80 Empfehlungen ein Bündel an Maßnahmen formuliert, die zum Teil bereits umgesetzt wurden.

So hat sie dazu beigetragen, dass die soziale Wohnraumförderung des Landes mit dem Programm Wohnungsbau BW 2018 / 2019 noch attraktiver ausgestaltet wurde. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang die erstmalige Einführung einer Nachfrageprämie für Gemeinden bei der Schaffung von neuem Sozialmietwohnraum zu nennen. Auch an der im Folgenden dargestellten Konzeption des Programms Wohnungsbau BW 2020 / 2021 sowie der anstehenden Novellierung des Landeswohnraumförderungsgesetzes war die Wohnraum-Allianz maßgeblich beteiligt.

Zur Feststellung besonders angespannter Wohnungsmärkte hat sie empfohlen, ein Gutachten auf der Basis einer vorangehenden Erörterung der dabei zu beachtenden rechtlichen, auch verfassungsrechtlichen Anforderungen in Auftrag zu geben. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wird u. a. eine neue Gebietskulisse für die Mietpreisbremse bestimmt werden.

Eine der zentralen Herausforderungen bleibt die Gewinnung geeigneter Wohnbauflächen. Die Wohnraum-Allianz unterstützt daher die Landesregierung bei der schnellstmöglichen Einrichtung des Kommunalfonds „Wohnraum-Offensive BW“ (vgl. Teil III; Nr. 1.1 und 2.1).

Die Beratungen werden fortgesetzt. Das nächste Spitzengespräch unter der Leitung von Frau Ministerin wird im Oktober 2020 stattfinden.

II. Bestandsaufnahme des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2018 / 2019

Das aktuell laufende Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018 / 2019 setzt, wie auch der Übersicht über die Verteilung des Bewilligungsvolumens unter Ziffer 1 entnommen werden kann, unverändert den Schwerpunkt im Bereich der Mietwohnraumförderung.

Es gilt nach wie vor, allgemein nutzbaren sozial gebundenen Mietwohnraum für Haushalte zu schaffen, die vor allem aufgrund geringeren Einkommens bei der Wohnungssuche benachteiligt und deshalb auf staatliche Hilfe angewiesen sind. Zweck der sozialen Mietwohnraumförderung ist der „Ankauf“ von Miet- und Belegungsbindungen als Gegenleistung des Verfügungsberechtigten für den Erhalt der Förderung. Diese Sozialbindungen sichern den nach Maßgabe des Landeswohnraumförderungsgesetzes Wohnberechtigten den geförderten Wohnraum. Ausschließlich ihnen ist er zu der im Programm vorgesehenen höchstzulässigen Miete zu überlassen.

Das Programm Wohnungsbau BW 2018 / 2019 endet mit dem Inkrafttreten des Folgeprogramms, voraussichtlich am 1. April 2020.

1. Bewilligungsrahmen

Das zur Verfügung stehende Bewilligungsvolumen (Subventionsvolumen) des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2018 / 2019 teilt sich konzeptionell wie folgt auf:

Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018 / 2019	Bewilligungsvolumen
Mietwohnraumförderung insgesamt, davon	182,95 Mio. Euro
allgemeine soziale Mietwohnraumförderung (inkl. Förderungen mit Vorrang für Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung)	177,35 Mio. Euro
Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand	5,60 Mio. Euro
Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen	0,5 Mio. Euro
Eigentumsförderung	60,05 Mio. Euro
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	6,5 Mio. Euro
Gesamtbewilligungsvolumen	250, 00 Mio. Euro¹

¹ In Titelgruppe 76 (Wohnraumförderung) wurden im 1. Nachtrag zum Staatshaushaltsplan 2018 / 2019 die Verpflichtungsermächtigungen im Haushaltsjahr 2019 in Höhe von 12,5 Mio. Euro etatisiert, die auch für den Kommunalfonds (Titelgruppe 79) in Anspruch genommen werden können.

2. Nachfrage des Programms Wohnungsbau BW 2018 / 2019

Das Programm Wohnungsbau BW 2018 / 2019 trat am 3. April 2018 in Kraft. Die nachfolgenden Zwischenstände der in Anträgen zum Ausdruck kommenden Nachfrage bilden zunächst die Bilanz des Förderjahres 2018 zum Stand 31. Dezember 2018 und im Folgenden die Förderbilanz des Programmjahres 2019 mit Abfragezeitraum 1. Januar 2019 bis 20. Januar 2020 ab.

Förderbilanz zum Programmjahr 2018

Förderbilanz Wohnungsbau BW 2018/2019 - Förderjahr 2018
Abfragezeitraum: 01.04.2018 - 31.12.2018

	Anzahl Förderanträge	Darlehen in EUR	Zuschüsse in Euro	Ergänzungsförderung in Euro	Subvention in Euro	Anzahl beantragte Wohneinheiten
Mietwohnraumförderung						
Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung						
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums	78,00	159.722.157,00	15.556.952,00	0,00	83.694.762,92	1.161,00
* Erwerb von Belegungsrechten im Bestand	201,00	0,00	9.996.821,00	0,00	9.996.821,00	280,00
Soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten						
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* Erwerb von Belegungsrechten im Bestand	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Modernisierungsförderung	16,00	13.857.700,00	418.900,00	0,00	975.756,83	251,00
Zwischensumme	295,00	173.579.857,00	25.972.673,00	-	94.667.340,74	1.692,00
Förderung Erwerb Genossenschaftsanteile						
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Förderung selbst genutzten Wohneigentums						
* Bau und Erwerb neuen Wohnraums u.a.	551,00	125.693.420,00	309.300,00	0,00	25.281.374,47	551,00
* Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen	23,00	3.251.400,00	32.700,00	0,00	698.959,46	23,00
* Erwerb bestehenden Wohnraums	552,00	96.505.300,00	1.183.810,00	0,00	20.282.960,07	552,00
* Selbstnutzer-Modernisierungsdarlehen m. ZVB (KfW-refinanziert)	68,00	3.724.770,00	17.300,00	0,00	181.037,86	0,00
* Ergänzungsförderung (Familienzuwachs)	153,00	0,00	0,00	1.046.209,79	1.046.209,79	0,00
* Altersgerechter Umbau (Anpassungsförderung)	1,00	39.200,00	0,00	0,00	2.600,32	0,00
Zwischensumme	1.348,00	229.214.090,00	1.543.110,00	1.046.209,79	47.493.141,98	1.126,00
Modernisierungsförderung für WEG						
	262,00	24.180.521,16	725.050,00	0,00	1.544.048,09	2.773,00
Wohnungsbau BW 2018/2019 im Zeitraum 01.04.2018 - 31.12.2018	1.905,00	426.974.468,16	28.240.833,00	1.046.209,79	143.704.530,81	5.591,00

Die vorstehende Förderbilanz zeigt, dass im neunmonatigen Betrachtungszeitraum im Bereich der Mietwohnraumförderung für insgesamt 1.692 Wohneinheiten Förderungen mit einem Subventionsvolumen von rund 95 Mio. Euro beantragt wurden; der Großteil davon stellt mit insgesamt 1.161 Wohneinheiten Neubaumaßnahmen dar. Die Eigentumsförderung umfasst Anträge auf Förderung von rund 1.130 Wohneinheiten mit einer Subventionshöhe von rund 47 Mio. Euro. Im Bereich der Eigentumsförderung liegen die Zahlen der zur Förderung beantragten Wohneinheiten bei Bau und Erwerb neuen Wohnraums und beim Erwerb bestehenden Wohnraums, etwa gleichauf.

Die L-Bank spricht in ihren bankseitigen Auswertungen des Wirtschaftsjahres 2018 – und damit im Vergleich zum Förderjahr 2018 von einem um die Monate Januar bis März 2018 erweiterten Abfragezeitraum – von einem Rekordjahr. Im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes ist mit einem Förderkreditvolumen in Höhe von 625 Mio. Euro ein historischer Förderrekord erreicht worden. Im Bereich des sozial gebundenen Mietwohnungsneubaus ist im Zeitraum 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 die Förderung von 2.200 Wohneinheiten gelungen. Auch die Eigentumsförderung verzeichnet mit insgesamt 1.600 zur Förderung beantragten Wohneinheiten eine positive Nachfrageentwicklung.

Förderbilanz für das Programmjahr 2019Förderbilanz Wohnungsbau BW 2018/2019 - Förderjahr 2019
Abfragezeitraum: 01.01.2019 - 20.01.2020

	Anzahl Förderanträge	Darlehen in Euro	Zuschüsse in Euro	Ergänzungsförderung in Euro	Subvention in Euro	Anzahl beantragter Wohneinheiten
Mietwohnraumförderung						
Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung						
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums	162	341.270.760	32.990.100	-	148.177.468	2.537
* Erwerb von Belegungsrechten im Bestand	279	-	17.288.128	-	17.288.128	500
Soz. Mietwohnraumförd. für HH mit bes. Schw.						
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums	-	-	-	-	-	-
* Erwerb von Belegungsrechten im Bestand	-	-	-	-	-	-
Modernisierungsförderung	60	40.322.800	933.900	-	2.579.929	923
Zwischensumme	501	381.593.560	51.212.128	-	168.045.525	3.960
Förderung Erwerb Genossenschaftsanteile						
	-	-	-	-	-	-
Förderung selbst genutzten Wohneigentums						
* Bau und Erwerb neuen Wohnraums u.a.	832	182.799.900	313.100	-	25.514.851	803
* Erwerb bestehenden Wohnraums	679	106.595.700	770.900	-	15.638.492	593
* Modernisierungsförderung	77	3.768.300	20.600	-	191.517	-
* Ergänzungsförderung (Familienzuwachs)	284	-	-	1.965.993	1.965.993	12
Zwischensumme	1.872	293.163.900	1.104.600	1.965.993	43.310.853	1.408
Modernisierungsförderung für WEG						
	259	26.958.900	939.963	-	1.802.977	2.705
Wohnungsbau BW 2018/ 2019 im Zeitraum 01.01.2019 -20.01.2020	2.632	701.716.360	53.256.691	1.965.993	213.159.355	8.073

Das Programmjahr 2019 verzeichnet im Bereich der Mietwohnraumförderung mit insgesamt 3.960 beantragten Wohneinheiten – bei einer Programmlaufzeit von mehr als 12 Monaten – eine um mehr als 2.260 Wohneinheiten höhere Anzahl an zur Förderung beantragten Wohneinheiten im Vergleich zum neunmonatigen Förderzeitraum des Programms in 2018. Dies entspricht einem Durchschnitt von rund 330 beantragten Wohneinheiten im Monat (April bis Dezember 2018: rund 190 Wohneinheiten pro Monat).

Die Eigentumsförderung umfasst mit Anträgen für 1.408 Wohneinheiten ein Subventionsvolumen von rund 43 Mio. Euro. Setzt man auch die Anzahl der im Rahmen der Eigentumsförderung beantragten Wohneinheiten ins Verhältnis zum entsprechenden Abfragezeitraum, so ergibt sich sowohl für das Programmjahr 2018 als auch für das Förderjahr 2019 ein Durchschnitt von rund 120 beantragten Wohneinheiten je Monat.

Die ausgewiesene Programmbelegung erhöht sich noch um einen Betrag von rund 4 Mio. Euro für die Nachfrageprämie für Standortgemeinden.

III. Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020 / 2021

1. Allgemeines

Die Konzeption des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2020 / 2021 setzt weiterhin den Schwerpunkt im Bereich der **Mietwohnraumförderung**. Dabei soll die Attraktivität des Förderprogramms in vielfacher Hinsicht nochmals gesteigert und durch die Ergänzung um eine weitere Förderlinie zusätzliches Potenzial für den Aufbau sozial gebundener Wohnungsbestände ausgeschöpft werden.

1.1. Bewilligungsrahmen

Für das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020 / 2021 steht ein Bewilligungsvolumen in Höhe von rund 251 Mio. Euro je Haushaltsjahr zur Verfügung. Perspektivisch ist folgende konzeptionelle Aufteilung auf die zentralen Förderbereiche vorgesehen:

Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020 / 2021	Bewilligungsvolumen
Mietwohnraumförderung insgesamt, davon	186,63 Mio. Euro
allgemeine soziale Mietwohnraumförderung (inkl. Förderungen mit Vorrang für Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumver- sorgung)	157,31 Mio. Euro
Begründung von Miet- und von Belegungsbindun- gen an bezugsfertigem Mietwohnraum (Belegungsrechtserwerb)	19,00 Mio. Euro
soziale Mietwohnraumförderung zugunsten ge- meindlicher Eigenbestände (Neubau) – Wohnungsbau BW – kommunal	5,29 Mio. Euro
soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Mitarbeitern (Neubau) – Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen	3,00 Mio. Euro
Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbe- stand	2,03 Mio. Euro
Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen	0,30 Mio. Euro
Eigentumsförderung	60,00 Mio. Euro
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümer- gemeinschaften	2,55 Mio. Euro
Erhöhte Förderung für KfW-Effizienzhaus 40 (UM)	1,47 Mio. Euro
Gesambewilligungsvolumen	250,95 Mio. Euro

Bei der dargestellten Aufteilung auf die einzelnen Förderbereiche handelt es sich nicht um feste Kontingentierungen, sondern um Zumessungen im Sinne von Bedarfsabschätzungen. Aufgrund des Nachfrageverhaltens kann sich somit im Programmvollzug eine abweichende Verteilung ergeben („kommunizierende Röhren“).

1.2. Voraussichtliche Wirkungen der Förderung

Die Prognose der Fördermöglichkeiten 2020 und 2021 berücksichtigt auch die im Verlauf des Programmjahres 2018 / 2019 festzustellende nachfragebedingte Subventionsverteilung. Soweit neue Förderangebote hinzutreten, werden dadurch ausgelöste Effekte abgeschätzt berücksichtigt. Insgesamt ergeben sich damit perspektivisch Fördermöglichkeiten in folgendem Umfang:

Förderbereich	Förderfähige Wohneinheiten im Programm 2018 / 2019	Förderfähige Wohneinheiten im Programm 2020 / 2021
Mietwohnraumförderung, davon	4.408	3.244
allgemeine soziale Mietwohnraumförderung (inkl. Förderungen mit Vorrang für Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung)	2.108	1.863 ¹
Begründung von Miet- und von Belegungs- bindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum (Belegungsrechtserwerb)	550	550
zugunsten gemeindlicher Eigenbestände (Neubau)		
– Wohnungsbau BW – kommunal	-	101
zugunsten von Mitarbeitern (Neubau)		
– Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen	-	35
Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand	1.750	695
Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen	82	10
Eigentumsförderung	1.552	1.350
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	4.110	4.796
Erhöhte Förderung für KfW-Effizienzhaus 40 *		838
Gesamt	10.152	9.400

* Die Gesamtzahl der förderbaren Wohneinheiten ändert sich dadurch nicht, da die erhöhte Förderung für den KfW-Effizienzhaus Standard 40 die allgemeine Förderung ergänzt.

Angesichts der Veränderungen des insoweit einzusetzenden Subventionsbarwertes geht die Zahl der rechnerisch förderfähigen Wohneinheiten damit in einigen Bereichen zurück. Insoweit wird u. a. der Preisentwicklung Rechnung getragen. Unverändert wird davon ausgegangen, dass das zur Verfügung stehende Gesamtvolumen in Höhe von rund 251 Mio. Euro p. a. ausreichend bemessen ist, um der Nachfrage in allen Förderbereichen zu entsprechen.

¹ Der Subventionsbarwert wird im Programm für die Jahre 2018 / 2019 marktzensabhängig ermittelt. In einer Vorausberechnung für eine 75 m²-Wohnung wurde er in der vorigen Blauen Broschüre mit 75.002,26 Euro angegeben. Nach den Feststellungen der L-Bank führt gerade die Marktzensabhängigkeit der Subventionierung aktuell zu einem Wert von „nur“ noch 70.500 Euro; dies bei einer Mietabsenkung in Umfang von 33 Prozent und einer maximalen Bindungsdauer von 30 Jahren. Unter diesen Bedingungen erhöht sich der Subventionswert für die genannte Wohnung künftig – marktzensunabhängig – auf 84.516,00 Euro.

2. Übersicht über wesentliche Förderinhalte

Die Neuerungen gegenüber dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018 / 2019 tragen dem Meinungsbild in der Arbeitsgemeinschaft „Finanzierung und Förderung“ der Wohnraum-Allianz und den daraus erwachsenen Empfehlungen in weiten Bereichen Rechnung.

Es gilt unverändert, insbesondere allgemein nutzbaren sozial gebundenen Mietwohnraum für Haushalte zu schaffen, die vor allem aufgrund geringeren Einkommens bei der Wohnungssuche benachteiligt und deshalb auf staatliche Hilfe angewiesen sind.

Das künftige Programm Wohnungsbau BW 2020 / 2021 sieht folgenden wesentliche Änderungen vor:

2.1. Festanteilsförderung in der Mietwohnraumförderung

Dem Modell der im Oktober 2019 eingeführten zusätzlichen Förderlinie „Wohnungsbau BW – kommunal“ folgend, wird die allgemeine Förderung der Mietwohnraumförderung marktzensunabhängig als verlässlich kalkulierbares Angebot ausgestaltet. Dabei wird das Subventionsniveau dem der Entscheidung über die Programmatik der allgemeinen Mietwohnraumförderung im Programm 2018 / 2019 zugrundeliegenden Niveau angenähert und mit **37 %** der – um den erforderlichen Eigenanteil von 20 % verringerten – berücksichtigungsfähigen Baukosten zuzüglich des individuell zu berücksichtigenden Grundstückskostenanteils (Gesamtkosten) bei einer Mietabsenkung von 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie einer Bindungsdauer von 30 Jahren festgeschrieben.

Der ermittelte Subventionswert soll dabei nach Wahl des Investors entweder eingesetzt werden können, um

- ein Kapitalmarktdarlehen für den weiterhin zwischen 10, 15, 25 oder 30 Jahren wählbaren Zeitraum der Zins- und Belegungsbindung in der Verzinsung auf 0,0 % p. a. zu verbilligen und den dadurch nicht in Anspruch genommenen Anteil des Subventionswertes für zeitanteilige Tilgungszuschüsse einzusetzen oder
- einen einmaligen Zuschuss in der Höhe des Subventionswertes zu erlangen.

Mit diesem vom Marktzensniveau entkoppelten Subventionswert auf der Basis eines Festanteils wird dem weiter zurückgegangenen Marktzensniveau Rechnung getragen, das einen rückläufigen Subventionswert zur Folge hatte und damit die Attraktivität des Förderangebots schmälerte.

Hinweis:

1. Es erfolgt eine proportionale Anpassung des Subventionswertes bei einer Abweichung von der maximalen Bindungsdauer von 30 Jahren.
2. Es erfolgt eine proportionale Anpassung des Subventionswertes bei einer Abweichung von der Regelabsenkung der Miete um 33 % – im Bereich zwischen mindestens 20 % bis höchstens 40 % – gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM).

2.2. Erhöhung der förderfähigen Baukosten in der sozialen Mietwohnraumförderung

In der sozialen Mietwohnraumförderung wird die modulare Ermittlung der Bau- und Grundstückskosten beibehalten. Die Berücksichtigung der Baukosten wird auch weiterhin mit einem Festbetrag zur Unterstützung kostengünstigen Bauens verknüpft. Die berücksichtigungsfähigen Baukosten werden dabei der Marktentwicklung Rechnung tragend mit dem Förderprogramm für die Programmjahre 2020 und 2021 erhöht, ohne dass insoweit eine zusätzliche Berücksichtigung nicht anderweitig gedeckter Mehrkosten infolge der Vorgabe der Erfüllung des Standards Effizienzhaus 55 erfolgt:

- für die Kostengruppen 200 bis 800 DIN 276 werden **3.500 Euro je m² Wohnfläche** (zuvor 3.000 Euro) als Festbetrag zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung eines Eigenkapitalanteils von 20 % ergibt sich daraus im Falle der Regelabsenkung der Miete um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie einer Bindungsdauer von 30 Jahren:
 - o in der allgemeinen Mietwohnraumförderung als Anteil von **37 %** ein festgeschriebener Betrag der Subventionierung für die Baukosten in Höhe von 1.036 Euro je m² Wohnfläche,
 - o in der Förderlinie „Wohnungsbau BW – kommunal“ als Anteil von **45 %** ein festgeschriebener Betrag der Subventionierung für die Baukosten in Höhe von 1.260 Euro je m² Wohnfläche,
 - o in der künftigen Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ (vgl. unten 2.3) als Anteil von **33 %** ein festgeschriebener Betrag der Subventionierung für die Baukosten in Höhe von 924 Euro je m² Wohnfläche.

Er ist unabhängig von der tatsächlich anfallenden Höhe der Baukosten.

Im Falle von Abrisskosten im Zuge eines Ersatzneubaus werden pauschal Baukosten in Höhe von 3.600 Euro je m² Wohnfläche zugrunde gelegt; dies entspricht einem Festbetrag der Subventionierung von 1.065,60 Euro je m² Wohnfläche in der

allgemeinen Mietwohnraumförderung, 1.296 Euro je m² Wohnfläche in der Förderlinie „Wohnungsbau BW – kommunal“ und 950,40 Euro je m² Wohnfläche in der Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ (vgl. unten 2.3);

- für die Kostengruppe 100 DIN 276, die Grundstückskosten, wird an der anteiligen Gewährung der Förderung auf der Basis von 80 % der tatsächlich anfallenden Kosten festgehalten. Obergrenze der insoweit berücksichtigungsfähigen Grundstückskosten bleibt der jeweilige Grundstückspreis nach den Feststellungen des örtlichen Gutachterausschusses, erhöht um 10 %.

2.3. Neue Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“

Wohnungsknappheit als Hemmnis speziell der Fachkräftegewinnung und -sicherung kann auch durch Gewinnung solcher zusätzlichen Investoren entgegengewirkt werden, die lediglich bereit sind, zugunsten von Beschäftigten einzelner oder mehrerer Unternehmen, d. h. unter Einräumung darauf abzielender spezifischer Belegungsrechte, Sozialbindungen an neu geschaffenem Wohnraum zu begründen.

Dieses zusätzliche Potenzial soll genutzt werden, sobald die gesetzlichen Voraussetzungen einer entsprechenden Begründung von Belegungsbindungen im Zuge der Novellierung des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) geschaffen worden sind.

Auf diese Weise wird der Weg freigemacht für ein im Subventionswert reduziertes Förderangebot, das es Investoren möglich macht, Belegungsbindungen zugunsten von deren Beschäftigten auszulösen, sofern diese die allgemeinen Zugangsvoraussetzungen für sozialen Mietwohnraum erfüllen.

2.4. Zinslose Darlehen in der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums

Die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt erlaubt es, die Förderdarlehen mit 15-jähriger Zinsbindung und 15-jähriger Zinsvergünstigung im Zins künftig auf 0,0 % p. a. zu verbilligen und damit die aus den Bau- bzw. Erwerbpreisen erwachsende finanzielle Belastung zu reduzieren.

2.5. Erhöhte energetische Anforderungen in der Mietwohnraum- und in der Eigentumsförderung

Der Standard KfW-Effizienzhaus 55 wird regelmäßige Fördervoraussetzung beim Neubau bzw. Neuerwerb von gefördertem Wohnraum. Bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen müssen die verwendeten Einzelteile regelmäßig den Anforderungen der förderfähigen KfW-Einzelmaßnahmen entsprechen (z. B. maximaler U-Wert für neue Fenster). Bei der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an neuen Wohnungen des Mietwohnungsbestandes müssen diese für die Förderfähigkeit der Maßnahme dem genannten Effizienzhaus-Standard entsprechen.

Diese Anforderungen an das zu fördernde Vorhaben entfallen, wenn im Förderverfahren durch eine nachvollziehbare Gegenüberstellung, die von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser nach § 43 LBO unterzeichnet ist, der Nachweis geführt wird, dass die Verwirklichung der erhöhten energetischen Anforderungen im Einzelfall gegenüber der Realisierung des gesetzlichen Standards zusätzliche Baukosten von mehr als 150 Euro je m² Wohnfläche verursacht und deshalb eine Befreiung verlangt wird.

2.6. Zusätzliche erhöhte Förderung aus vorhandenen Landesmitteln des Umweltministeriums für KfW-Effizienzhaus 40 in der Mietwohnraum- und in der Eigentumsförderung

Um einen weitergehenden Anreiz für die Verwirklichung eines zukunftsfähigen energetischen Gebäudestandards zu schaffen, soll der Standard KfW-Effizienzhaus 40 beim Neubau bzw. Neuerwerb von gefördertem Wohnraum über die von der KfW finanzierte erhöhte Förderung hinaus aus Landesmitteln aus dem Einzelplan des Umweltministeriums zusätzlich gefördert werden. Die zusätzliche Landesförderung beläuft sich auf 50 Euro je m² Wohnfläche, maximal 3.500 Euro je Wohnung.

2.7. Statistische Fortschreibung der Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz

Die Einkommensgrenzen werden für alle Förderbereiche der gesetzlichen Dynamisierungsregelung in § 10 Abs. 3 LWoFG entsprechend der statistisch ausgewiesenen Entwicklung fortgeschrieben. Vor diesem Hintergrund wurden die Einkommensgrenzen bereits Ende des Jahres 2019 dem geänderten statistischen Wert (Bezugsgröße) angepasst, diese Anpassung hat noch Bestand.

3. Einzelheiten des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2020 / 2021 und Gegenüberstellung mit dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018 / 2019

Einzelne Förderansätze knüpfen an Angebote der KfW an. Sollten KfW-Förderangebote unterjährig entfallen, die durch das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020 / 2021 ergänzt werden, werden insoweit zusätzliche Bewilligungsvolumina des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2020 / 2021 kompensatorisch in Anspruch genommen; dies gilt nicht für Angebote der optionalen ergänzenden Subvention für Maßnahmen der energetischen Optimierung.

Durch eine **Landesbürgschaft** wird **Wohnungsgenossenschaften**, die neuen sozialgebundenen Wohnraum schaffen wollen, der Zugang zu den entsprechenden investiven Fördermaßnahmen der Mietwohnraumförderung des Programms Wohnungsbau BW 2020 / 2021 ermöglicht. Diese Unterstützung war bereits nach dem Programm Wohnungsbau BW 2018 / 2019 zulässig.

Die Inanspruchnahme einer Bürgschaft kommt nur dann in Betracht, wenn bankseitig bei der Ausreichung von Förderdarlehen aus der Landeswohnraumförderung durch die L-Bank ein Hindernis darin besteht, dass bei neu gegründeten Genossenschaften aufgrund der Ermittlung des Beleihungswertes nach der Beleihungswertermittlungsverordnung auf Basis des Ertragswertes eine ausreichende Beleihung nicht darstellbar ist. Das Risiko für die Förderbank aus dem Mangel an einer ausreichenden Absicherung durch Grundpfandrechte auf Grund des festgestellten Beleihungswertes wird durch eine Landesbürgschaft abgesichert.

3.1. Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

- a) Förderung des Neubaus von Mietwohnungen und des Erwerbs neuer Mietwohnungen
sowie
- b) Förderung von Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Mietwohnraums unter wesentlichem Bauaufwand

	Wohnungsbau BW 2020 / 2021	Wohnungsbau BW 2018 / 2019
Fördergebiet	landesweit	landesweit
Zielgruppe	wohnberechtigte Haushalte, die die Einkommensgrenzen einhalten	wohnberechtigte Haushalte, die die Einkommensgrenzen einhalten
Einkommensgrenze	Es gelten die Einkommensgrenzen der sozialen Mietwohnraumförderung, z. B. im Falle eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 69.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.750 Euro Bruttomonatseinkommen	Es gelten die Einkommensgrenzen der sozialen Mietwohnraumförderung, z. B. im Falle eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern von zunächst 66.450 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.537 Euro Bruttomonatseinkommen, seit Dezember 2019 69.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.750
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	wahlweise für 10, 15, 25 oder 30 Jahre zugunsten wohnberechtigter Haushalte	
Mietvergünstigung	wahlweise zwischen 20 % und 40 % gegenüber der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) bei einer Regelabsenkung von 33 %.	
Höhe und Ausreichungsform der Basissubvention	Darlehen mit 10, 15, 25 oder 30 Jahren Zinsverbilligung (entsprechend der gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung) auf einen Zinssatz von 0,0 % p. a. vergünstigt (Auszahlung 100 %, Tilgung wahlweise auf volle Prozentsätze p. a.) bis zu 80 % der mit 3.500 Euro (Festbetrag) je m ² Wohnfläche berücksichtigungsfähigen Kosten für die Kostengruppen 200–800 DIN 276 (die berücksichti-	Darlehen mit 10, 15, 25 oder 30 Jahren Zinsbindung (entsprechend der gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung) auf einen Zinssatz von 0,0 % p. a. vergünstigt (Auszahlung 100 %, Tilgung wahlweise auf volle Prozentsätze p. a.) bis zu 80 % der mit 3.000 Euro (Festbetrag) je m ² Wohnfläche berücksichtigungsfähigen Kosten für die Kostengruppen 200–700 DIN 276 (die berücksichti-

	<p>gungsfähigen Gesamtkosten je m² Wohnfläche erhöhen sich im Falle zusätzlicher Abbruchkosten um bis zu 100 Euro) zuzüglich 110 % der anteiligen Grundstückskosten (Kostengruppe 100 DIN 276) bis maximal 110 % des vom Gutachterausschusses ermittelten Wertes, ergänzt um zeitanteilige Tilgungszuschüsse im Gesamtumfang des durch das Darlehen nicht in Anspruch genommenen Anteils des Gesamtsubventionswertes i. H. v. 37 %</p>	<p>sichtigungsfähigen Gesamtkosten je m² Wohnfläche erhöhen sich im Falle zusätzlicher Abbruchkosten um bis zu 100 Euro) zuzüglich 110 % der anteiligen Grundstückskosten (Kostengruppe 100 DIN 276) bis maximal 110 % des vom Gutachterausschusses ermittelten Wertes</p>
	<p>anstelle des zinsvergünstigten Darlehens wahlweise ein im Subventionswert entsprechender (Voll-)Zuschuss</p>	<p>anstelle des zinsvergünstigten Darlehens wahlweise ein im Subventionswert entsprechender (Teil-)Zuschuss in Höhe von mindestens 25 % des möglichen Förderdarlehensbetrages</p>
<p>Anpassungen des Subventionswerts</p>	<p>jeweilige proportionale Anpassung bei Abweichung von der Regelabsenkung der Miete von 33 % bei geringerer Absenkung bis mindestens 20 % oder höherer Absenkung bis höchstens 40 % gegenüber der OVM</p> <p>jeweilige proportionale Anpassung bei Abweichung von der maximalen Bindungsdauer durch Wahl einer Bindungsdauer von 10, 15 oder 25 Jahren</p>	<p>jeweilige proportionale Anpassung bei Abweichung von der Regelabsenkung der Miete von 33 % bei geringerer Absenkung bis mindestens 20 % oder höherer Absenkung bis höchstens 40 % gegenüber der OVM</p>

Energetische Standards	Der überobligatorische Standard KfW-Effizienzhaus 55 ist regelmäßige Fördervoraussetzung bzw. die verwendeten Einzelteile müssen regelmäßig den Anforderungen der förderfähigen KfW-Einzelmaßnahmen entsprechen. Bei erheblichen Mehrkosten kann auf entsprechenden Nachweis eine Befreiung von dieser Fördervoraussetzung verlangt werden.	Es gelten die bundesgesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV).
Ergänzende Subvention für energetische Standards	bei verbindlichem Standard KfW-Effizienzhaus-Standard 55: landesseitiger Tilgungszuschuss pro Wohneinheit entsprechend dem KfW-Angebot ab einem Standard KfW-Effizienzhaus 40: zusätzlicher Tilgungszuschuss von 50 Euro je m ² Wohnfläche, maximal 3.500 Euro je Wohneinheit.	
Ergänzende Subvention für die Herstellung von Barrierefreiheit durch vollumfängliche Umsetzung der DIN 18040-2	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.	

c) Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand (Belegungsrechte)

	Wohnungsbau BW 2020 / 2021	Wohnungsbau BW 2018 / 2019
Fördergebiet	landesweit	landesweit
Zielgruppe	wohnberechtigte Haushalte, die die Einkommensgrenzen einhalten	
Einkommensgrenze	Es gelten die Einkommensgrenzen der sozialen Mietwohnraumförderung, z. B. im Falle eines	Es gelten die Einkommensgrenzen der sozialen Mietwohnraumförderung, z. B. im Falle eines Haus-

	Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 69.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.750 Euro Bruttomonatseinkommen	haltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern von zunächst 66.450 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.537 Euro Bruttomonatseinkommen, ab Dezember 2019 69.000 Euro bzw. 5.750 Euro Bruttomonatseinkommen
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	wahlweise für 10, 15, 25 oder 30 Jahre zugunsten allgemein wohnberechtigter Haushalte	
Mietvergünstigung	wahlweise zwischen 20 % und 40 % gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) bei entsprechend angepasstem Subventionswert, im Verhältnis zur Regelabsenkung von 33 % gegenüber der OVM	
Ausreichungsform der Basissubvention	einmaliger Zuschuss; eine Nachsubventionierung bei Veränderungen der Höhe der OVM während des Bindungszeitraums erfolgt nicht	
Energetische Standards (der Bestandswohnung)	Neue Wohnungen müssen als regelmäßige Fördervoraussetzung den überobligatorischen Effizienzhaus-Standard KfW 55 aufweisen. Bei hierfür getätigtem erheblichem Kostenaufwand kann auf entsprechenden Nachweis eine Befreiung von dieser Fördervoraussetzung verlangt werden.	
Ergänzende Subvention für energetische Standards (der Bestandswohnung)	ab Effizienzhaus-Standard KfW ergänzender Zuschuss in Abhängigkeit von der Dauer der gewählten Sozialbindung.	
Ergänzende Subvention für Barrierefreiheit	bei Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach der jeweils geltenden DIN ergänzender Zuschuss in Abhängigkeit von der Dauer der gewählten Sozialbindung.	

3.2. Soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

	Wohnungsbau BW 2020 / 2021	Wohnungsbau BW 2018 / 2019
Fördergebiet	landesweit	landesweit
Zielgruppe	anerkannte wohnberechtigte Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, die die Einkommensgrenzen einhalten	anerkannte wohnberechtigte Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, die die Einkommensgrenzen einhalten
Einkommensgrenze	Es gelten die Einkommensgrenzen der sozialen Mietwohnraumförderung, z. B. im Falle eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 69.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.750 Euro Bruttomonatseinkommen	<i>Die Förderangebote entsprechen denen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung (vgl. oben), jedoch wird dem über den gebundenen Wohnraum Verfügungsberechtigten das Recht eingeräumt, vorrangig an Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung zu vermieten.</i>
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	wahlweise für 10, 15, 25 oder 30 Jahre ausschließlich zugunsten anerkannter wohnberechtigter Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung oder vorrangig an anerkannte Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung	<i>Ein Betreuungskonzept kann mit dem Förderantrag vorgelegt und zum Gegenstand ergänzender Förderung von Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfelds sowie zur Stabilisierung von Quartiersstrukturen gemacht werden.</i>
Mietvergünstigung	40 % gegenüber der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM)	

Höhe und Ausreichungsform der Basissubvention	<p>Darlehen mit 10, 15, 25 oder 30 Jahren Zinsverbilligung (entsprechend der gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung) auf einen Zinssatz von 0,0 % p. a. vergünstigt (Auszahlung 100 %, Tilgung wahlweise auf volle Prozentsätze p. a.) bis zu 80 % der mit 3.500 Euro (Festbetrag) je m² Wohnfläche berücksichtigungsfähigen Kosten für die Kostengruppen 200–800 DIN 276 (die berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten je m² Wohnfläche erhöhen sich im Falle zusätzlicher Abbruchkosten um bis zu 100 Euro) zuzüglich der anteiligen Grundstückskosten (Kostengruppe 100 DIN 276) bis max. 110 % des vom Gutachterausschusses ermittelten Wertes des Grundstücks, ergänzt um über die Laufzeit des Darlehens verteilte Tilgungszuschüsse im Umfang des nicht zur Zinsverbilligung in Anspruch genommenen Anteils des Gesamtsubventionswertes i. H. v. 37 %</p> <p>der anteiligen Grundstückskosten bis maximal 110 % des vom Gutachterausschusses ermittelten Wertes</p>	
---	--	--

	anstelle des zinsvergünstigten Darlehens wahlweise ein im Subventionswert entsprechender (Voll-)Zuschuss	
Anpassung des Subventionswerts	<p>jeweilige proportionale Anpassung bei Abweichung von der Regelabsenkung der Miete von 33 % bei geringerer Absenkung bis mindestens 20 % oder höherer Absenkung bis höchstens 40 % gegenüber der OVM</p> <p>jeweilige proportionale Anpassung bei Abweichung von der maximalen Bindungsdauer durch Wahl einer Bindungsdauer von 10, 15 oder 25 Jahre</p>	
Ergänzender Zuschuss bei ausschließlicher Belegung durch Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung	Bei Bau und Erwerb neuen Wohnraums sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird ein Zuschuss in Abhängigkeit von der Dauer der gewählten Sozialbindung gewährt.	
Energetische Standards (der Bestandswohnung)	Der überobligatorische Standard KfW-Effizienzhaus 55 ist regelmäßige Fördervoraussetzung bzw. die verwendeten Einzelteile müssen regelmäßig den Anforderungen der förderfähigen KfW-Einzelmaßnahmen entsprechen. Bei erheblichen Mehrkosten kann auf entsprechenden Nachweis	

	eine Befreiung von dieser Fördervoraussetzung verlangt werden.	
Ergänzende Subvention für energetische Standards (der Bestandswohnung)	bei verbindlichem Standard KfW-Effizienzhaus-Standard 55: landesseitiger Tilgungszuschuss pro Wohneinheit entsprechend dem KfW-Angebot ab einem Standard KfW-Effizienzhaus 40: zusätzlicher Tilgungszuschuss von 50 Euro je m ² Wohnfläche, maximal 3.500 Euro je Wohneinheit.	
Ergänzende Subvention für die Herstellung von Barrierefreiheit durch vollumfängliche Umsetzung der DIN 18040-2	Bei Herstellung der Barrierefreiheit von Wohnungen, für die die LBO keine höheren Anforderungen stellt, wird der Festbetrag für kostengünstiges Bauen um 5 % für die barrierefreie Wohnfläche erhöht.	
Zusatzförderung für Maßnahmen nach dem Betreuungskonzept	Ein Betreuungskonzept kann mit dem Förderantrag vorgelegt und zum Gegenstand ergänzender Förderung von Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfelds sowie zur Stabilisierung von Quartiersstrukturen gemacht werden.	

3.3. Förderlinie Wohnungsbau BW – kommunal

Der Ansatz für eine soziale Mietwohnraumförderung zugunsten der Kommunen wurde als eigenständige Förderlinie im Oktober 2019 mit sofortiger Wirksamkeit in das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018 / 2019 aufgenommen und wird nun fortgeführt.

Fördergebiet	landesweit
Antragsberechtigte	ausschließlich Kommunen (Gemeinden und Landkreise)
Zielgruppe	wohnberechtigte Haushalte, die die Einkommensgrenzen einhalten
Einkommensgrenze	Es gelten die Einkommensgrenzen der sozialen Mietwohnraumförderung, z. B. im Falle eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 69.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.750 Euro Bruttomonatseinkommen
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	Bindungsdauer 30 Jahren zugunsten allgemein wohnberechtigter Haushalte
Mietvergünstigung	wahlweise zwischen 20 % und 40 % gegenüber der OVM (Regelabsenkung 33 %)
Mindesthaltedauer	(Mindest-)Haltedauer im Eigentum seitens der Kommune von 40 Jahren ab Baufertigstellung
Höhe und Ausreichungsform der Basissubvention	Darlehen mit 30 Jahren Zinsverbilligung (entsprechend der Dauer der Miet- und Belegungsbindung) auf einen Zinssatz von 0,0 % p. a. vergünstigt (Auszahlung 100 %, Tilgung wahlweise auf volle Prozentsätze p. a. über 2.800 Euro je m ² Wohnfläche (im Falle eines vorangehenden Abbruchs in Höhe von 2.880 Euro je m ² Wohnfläche) für die Kostengruppen 200 bis 800 DIN 276 zuzüglich 110 % der anteiligen Grundstückskosten (Kostengruppe 100 DIN 276) bis maximal 110 % des vom Gutachterausschusses ermittelten Wertes des Grundstückes, ergänzt um über die Laufzeit des Darlehens verteilte zeitanteilige Tilgungszuschüsse im Umfang des nicht zur Zinsverbilligung in Anspruch genommenen Anteils des Gesamtsubventionswertes i. H. v. 45 % . Anstelle des zinsvergünstigten Darlehens wahlweise ein dem Subventionswert entsprechender Zuschuss.

Anpassung des Subventionswerts	jeweilige proportionale Anpassung bei Abweichung von der Regelabsenkung der Miete von 33 % bei geringerer Absenkung bis mindestens 20 % oder höherer Absenkung bis höchstens 40 % – gegenüber der OVM.
Energetische Standards	Der überobligatorische Standard KfW-Effizienzhaus 55 ist regelmäßige Fördervoraussetzung bzw. die verwendeten Einzelteile müssen regelmäßig den Anforderungen der förderfähigen KfW-Einzelmaßnahmen entsprechen. Bei erheblichen Mehrkosten kann auf entsprechenden Nachweis eine Befreiung von dieser Fördervoraussetzung verlangt werden.
Ergänzende Subvention für energetische Standards	bei verbindlichem Standard KfW-Effizienzhaus-Standard 55: landesseitiger Tilgungszuschuss pro Wohneinheit entsprechend dem KfW-Angebot ab einem Standard KfW-Effizienzhaus 40: zusätzlicher Tilgungszuschuss von 50 Euro je m ² Wohnfläche, maximal 3.500 Euro je Wohneinheit.
Ergänzende Subvention für die Herstellung von Barrierefreiheit durch vollumfängliche Umsetzung der DIN 18040-2	Bei Herstellung der Barrierefreiheit von Wohnungen, für die die LBO keine höheren Anforderungen stellt, wird der Festbetrag für kostengünstiges Bauen um 5 % für die barrierefreie Wohnfläche erhöht.

3.4. Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand

Modernisierungssubvention für die energetische Modernisierung bzw. den altersgerechten Umbau strukturell in Erweiterung der KfW-Angebote „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“, „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ oder „Altersgerecht Umbauen“.

	Wohnungsbau BW 2020 / 2021	Wohnungsbau BW 2018 / 2019
Fördergebiet	landesweit, jedoch beschränkt auf aktuell oder in der Vergangenheit bereits landesseitig mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes unterstützte Mietobjekte	
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	ohne Begründung neuer Miet- und Belegungsbindungen	
Ausreichungsform der Subvention	„Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“: Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p. a., Darlehensbetrag bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig) unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags; zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot möglich	
	„Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“: Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p. a., Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig), bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans bzw. eines Energieberatungsberichts unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags; zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot möglich	
	„Altersgerecht Umbauen“: Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p. a., Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig) unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags bei Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2	
Optionale ergänzende Subvention für die energetische Optimierung	Ein zusätzlicher Tilgungszuschuss wird entsprechend dem KfW-Angebot gewährt.	

3.5. Nachfrageprämie für die Gemeinden bei Schaffung von neuem sozial gebundenem Mietwohnraum

Je neu fertiggestellter Mietwohnung, die auf der Grundlage des Programms Wohnungsbau BW 2020 / 2021 gefördert wurde, wird der Standortgemeinde eine Prämie in Höhe von 2.000 Euro gewährt. Sie ist für wohnwirtschaftliche Maßnahmen von Gemeinden zur Erweiterung des Wohnungsbestandes in zumindest überwiegend anderen als Ein- und Zweifamilienhäusern einzusetzen. Diese Förderung wurde mit dem Programm 2018 / 2019 eingeführt und gilt im Programm 2020 / 2021 unverändert fort.

3.6. Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum

Die Fördermaßnahme sieht den Anschluss an das bereits vergünstigte Angebot der KfW vor. Das Darlehensangebot der KfW wird erweitert, indem die Zinsverbilligung unter Einsatz von Landesmitteln auf 0,0 % p. a. reduziert wird.

	Wohnungsbau BW 2020 / 2021	Wohnungsbau BW 2018 / 2019
Fördergebiet	landesweit	
Einkommensgrenze	Es gelten die Einkommensgrenzen der sozialen Mietwohnraumförderung, z. B. im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 69.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.750 Euro Bruttomonatseinkommen	Es gelten die Einkommensgrenzen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung, z. B. im Falle eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern von zunächst 66.450 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.537 Euro Bruttomonatseinkommen, ab Dezember 2019 69.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.750 Euro Bruttomonatseinkommen
Ausreichungsform der Subvention	○ in Erweiterung des KfW-Angebots „Erwerb von Genossenschaftsanteilen“: Sollzinsbindung 20 Jahre,	○ in Erweiterung des KfW-Angebots „Erwerb von Genossenschaftsanteilen“: Sollzinsbin-

	Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 15. Jahr auf 0,00 % p. a., Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit wahlweise <input type="radio"/> ein im Subventionswert entsprechender Zuschuss	dung 15 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 15. Jahr auf 0,5 % p. a., Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit wahlweise <input type="radio"/> ein dem Subventionswert entsprechender Zuschuss
Dauer des Gebrauchtmachens	mindestens 15 Jahre Dauer des Gebrauchtmachens des Genossenschaftsmitglieds von dem erlangten genossenschaftlichen Wohnrecht (unabhängig von der konkreten Wohnung)	

3.7. sozial orientierte Förderung selbst genutzten Wohneigentums

Die Eigentumsförderung beinhaltet eine Reduzierung des Zinssatzes des Förderdarlehens auf 0,0 % p. a. (zuvor 0,25 % p. a.), zudem wird eine Angleichung der Darlehenshöchstbeträge zugunsten des Erwerbs bestehenden Wohnraums vorgenommen.

- a) Neubau und Erwerb neuen selbst genutzten Wohnraums, sowie
- b) Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung selbst genutzten Wohnraums unter wesentlichem Bauaufwand

	Wohnungsbau BW 2020 / 2021	Wohnungsbau BW 2018 / 2019
Fördergebiet	landesweit	
Zielgruppen der Förderung	Paare sowie Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind und schwerbehinderte Menschen mit	Paare sowie Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind und schwerbehinderte Menschen mit

	<p>speziellen Wohnbedürfnissen, die die Einkommensgrenzen einhalten.</p> <p>Kinderlose Paare sowie Alleinstehende werden durch die Ergänzungsförderung für nach dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung binnen zehn Jahren dauerhaft zum Haushalt hinzugekommene Kinder in die Förderung einbezogen.</p>	<p>speziellen Wohnbedürfnissen, die die Einkommensgrenzen einhalten.</p> <p>Kinderlose Paare sowie Alleinstehende werden durch die Ergänzungsförderung für nach dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung binnen sechs Jahren dauerhaft zum Haushalt hinzugekommene Kinder in die Förderung einbezogen.</p>
Einkommensgrenze	<p>im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 79.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 6.583 Euro Bruttomonatseinkommen</p>	<p>im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern von zunächst 76.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 6.330 Euro Bruttomonatseinkommen, ab 17.12.19 79.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 6.583 Euro Bruttomonatseinkommen</p>
Ausreichungsform der Basissubvention	<p>Zinsvergünstigtes Darlehen in Höhe der von der Zahl haushaltsangehöriger Kinder abhängigen Darlehensbeträge (Festbetrag), Auszahlung 100 %, Tilgung 2,25 % p. a. mit 15-jähriger Sollzinsbindung, einer Zinsvergünstigung auf einen Zinssatz von 0,0 % p. a. und einer Zinsverbilligungsphase von 15 Jahren;</p> <p>zur Erreichung der Mindesteigenleistungsquote besteht daneben die</p>	<p>Zinsvergünstigtes Darlehen in Höhe der von der Zahl haushaltsangehöriger Personen abhängigen Darlehenshöchstbeträge (Festbetrag), Auszahlung 100 %, Tilgung 2 % p. a., Zinsverbilligung im 1. bis 15. Jahr auf zunächst 0,5 % p. a., 15 Jahre Sollzinsbindung, ab 1. August 0,25 % p. a.</p> <p>zur Erreichung der Mindesteigenleistungsquote besteht daneben die</p>

	<p>Möglichkeit einen Direktzuschuss aus dem zuzustehenden Subventionsbarwert zu erhalten.</p> <p>Der im Einzelfall mögliche Tilgungszuschuss bei geringerem Fremdfinanzierungsbedarf wegen kostengünstigem Bauen wird mangels Zweckerreichung nicht mehr angeboten.</p> <p>Aufgrund einer Rechtsänderung ist der Anwendungsbereich der Kreditrichtlinie insoweit entfallen, sodass kein Erfordernis für das Angebot einer weiteren Zuschussvariante mehr besteht.</p>	<p>Möglichkeit einen Direktzuschuss aus dem zuzustehenden Subventionsbarwert zu erhalten.</p> <p>Tilgungszuschuss, wenn der im Einzelfall mögliche Subventionswert mit einem Förderdarlehen als Festbetrag wegen kostengünstigem Bauen nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen wird</p> <p>Der Subventionsbarwert des Förderdarlehens kann in vollem Umfang als Zuschuss anstelle des Darlehens gewährt werden kann, wenn eine Finanzierung der Hausbank wegen der Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie ansonsten scheitert.</p>
Dauer der Bindung zur Selbstnutzung	15 Jahre	
Energetische Standards	Der überobligatorische Standard KfW-Effizienzhaus 55 ist regelmäßige Fördervoraussetzung bzw. die verwendeten Einzelteile müssen regelmäßig den Anforderungen der förderfähigen KfW-Einzelmaßnahmen entsprechen. Bei erheblichen Mehrkosten kann auf entsprechenden Nachweis eine Befreiung von dieser Fördervoraussetzung verlangt werden.	
Ergänzende Subvention für energetische Standards	<p>bei verbindlichem Standard KfW-Effizienzhaus-Standard 55: landesseitiger Tilgungszuschuss pro Wohneinheit entsprechend dem KfW-Angebot</p> <p>ab einem Standard KfW-Effizienzhaus 40: zusätzlicher Tilgungszuschuss von 50 Euro je m² Wohnfläche, maximal 3.500 Euro je Wohneinheit.</p>	

Ergänzende Subvention für die Herstellung von Barrierefreiheit durch vollumfängliche Umsetzung der DIN 18040-2	zur Deckung nachweisbarer Mehrkosten, kann ein zusätzliches Förderdarlehen in Höhe von bis zu 60.000 Euro pro Wohneinheit gewährt werden wahlweise ein dem Subventionswert entsprechender Zuschuss
--	--

- c) Gebraucherwerb selbst genutzten Wohnraums (einschließlich erwerbsnahe Modernisierungsmaßnahmen)

Die Förderung des Bestandserwerbs ist aufgrund seiner Bedeutung gerade in Ballungsräumen als auch für die Innenentwicklung der Stadt- oder Ortszentren weitgehend an die übrigen Fördertatbestände angeglichen.

Im Folgenden werden die Besonderheiten dargestellt.

	Wohnungsbau BW 2020 / 2021	Wohnungsbau BW 2018 / 2019
Basissubvention	Die Darlehenshöchstbeträge werden vereinheitlicht	Die Darlehenshöchstbeträge zur Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums verringern sich um 20 % gegenüber den Höchstbeträgen für die Förderung von Neubau, Erwerb neuen Wohnraums sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen.
Ergänzende Subventionierung für erwerbsnahe Modernisierungen	Nachweisbare Mehrkosten für erwerbsnahe Modernisierungen können bis den Darlehenshöchstbeträgen berücksichtigt werden.	Nachweisbare Mehrkosten für erwerbsnahe Modernisierungen können bis den Darlehenshöchstbeträgen berücksichtigt werden.
Ergänzende Subventionierung für energetische	Im Anschluss an die Angebote der KfW für das energieeffiziente Sanie-	Im Anschluss an die Angebote der KfW für das energieeffiziente Sanie-

Standards und altersgerechten Umbau	<p>ren zum KfW-Effizienzhaus, für Einzelmaßnahmen energieeffizienter Sanierung sowie für altersgerechten Umbau erfolgt die Förderung durch ein Darlehen, das die jeweiligen KfW-Angebote mit weiterer Zinsabsenkung auf 0,0 % p. a. strukturell erweitert.</p> <p>Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 % des gesamten Förderdarlehensbetrages (je nach KfW-Angebot maximal 3.000 oder 1.500 Euro je Wohneinheit) bei Erreichung eines Effizienzhaus-Standards, Vorlage eines Sanierungsfahrplans oder Herstellung der Barrierefreiheit nach DIN-18040-2</p>	<p>ren zum KfW-Effizienzhaus, für Einzelmaßnahmen energieeffizienter Sanierung sowie für altersgerechten Umbau erfolgt die Förderung durch ein Darlehen, das die jeweiligen KfW-Angebote mit weiterer Zinsabsenkung auf 0,0 % p. a. strukturell erweitert.</p> <p>Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 % des gesamten Förderdarlehensbetrages (je nach KfW-Angebot maximal 3.000 oder 1.500 Euro je Wohneinheit) bei Erreichung eines Effizienzhaus-Standards, Vorlage eines Sanierungsfahrplans oder Herstellung der Barrierefreiheit nach DIN-18040-2</p>
-------------------------------------	---	---

Ergänzungsförderung in der Förderung selbst genutzten Wohneigentums:

Die Ergänzungsförderung umfasst eine zusätzliche Subventionierung der Förderempfänger, wenn nachträglich, somit nach dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung, minderjährige Kinder dauerhaft zum Haushalt hinzukommen. Dieser Familienzuwachs erfolgt vor allem durch Geburt, aber z. B. durch Adoption. Eine Förderung setzt voraus, dass in dem zum Zeitpunkt der Beantragung der Ergänzungsförderung geltenden Förderprogramm eine solche Förderung vorgesehen ist – so im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020 / 2021 – und die dann geltende Einkommensobergrenze eingehalten wird. Weiter erforderlich ist, dass ein zusätzliches Kinderzimmer geplant oder im Falle des Erwerbs vorhanden oder herstellbar ist bzw. ein vorhandenes Kinderzimmer die erforderliche Größe aufweist, um die Aufnahme eines weiteren Kindes zu ermöglichen. Die innerhalb des Zeitraums von (ab dem Programm 2020 / 2021) zehn Jahren ab Bewilligungsdatum zu beantragende Ergänzungsförderung gestaltet sich wie folgt:

	Wohnungsbau BW 2020 / 2021	Wohnungsbau BW 2018 / 2019
Zielgruppe	Alleinstehende und Paare mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind sowie kinderlose Alleinstehende und Paare, die ein Förderdarlehen bzw. ein nicht im Zins vergünstigtes Familienzuwachsdarlehen der L-Bank in Anspruch nehmen	
Anwendungsbereich	nach dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung binnen zehn Jahren dauerhaft zum Haushalt hinzugekommene Kinder	nach dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung binnen sechs Jahren dauerhaft zum Haushalt hinzugekommenen Kinder
Ausreichungsform der Ergänzungsförderung	<p>bei Förderdarlehen: einheitlicher Tilgungszuschuss in Höhe von 6.500 Euro für alle nachträglich in den Haushalt aufgenommenen Kinder.</p> <p>bei Familienzuwachsdarlehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zinsverbilligung für das erste und zweite hinzugekommene Kind um jeweils 0,9 %; und Tilgungszuschuss für jedes danach hinzugekommene weitere Kind in Höhe von 6.500 Euro. 	<p>bei Förderdarlehen: Tilgungszuschuss (für das erste hinzugekommene Kind in Höhe von 7.000 Euro, bei einem danach hinzugekommenen zweiten Kind in Höhe von 5.500 Euro, bei einem danach hinzugekommenen dritten Kind in Höhe von 4.000 Euro, bei jedem danach hinzugekommenen weiteren Kind in Höhe von 2.500 Euro)</p> <p>bei Familienzuwachsdarlehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zinsverbilligung (für das erste hinzugekommene Kind um 0,85 %, bei einem danach hinzugekommenen zweiten Kind um zusätzlich 0,95 %; eine etwaige Restsubvention verfällt), ○ bei jedem weiteren danach hinzugekommenen Kind wird je-

		weils ein Tilgungszuschuss gewährt; bei einem danach hinzugekommenen dritten Kind in Höhe von 5.500 Euro, bei einem danach hinzugekommenen vierten Kind in Höhe von 4.000 Euro, bei einem danach hinzugekommenen fünften Kind und jedem weiteren hinzukommenden Kind jeweils von in Höhe von 2.500 Euro)
--	--	--

d) Anpassungsförderung für altersgerechten Umbau bestehenden Wohnraums

Die Anpassungsförderung ist unabhängig von einer gleichzeitigen Förderung des Baus oder Erwerbs und damit isoliert zulässig. Sie erfolgt im Anschluss an das KfW-Angebot zum altersgerechten Umbau durch ein Darlehen, das das KfW-Angebot mit weiterer Zinsabsenkung auf 0,0 % p. a strukturell erweitert und bezieht einen landesseitigen Zuschuss mit ein.

	Wohnungsbau BW 2020 / 2021	Wohnungsbau BW 2018 / 2019
Fördergebiet	landesweit	
Zielgruppen der Förderung	Paare sowie Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind und schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen, die die Einkommensgrenzen einhalten	Paare sowie Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind und schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen, die die Einkommensgrenzen einhalten
Einkommensgrenze	im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 79.000	im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern von zunächst 76.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw.

	Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 6.583 Euro Bruttomonatseinkommen	6.330 Euro Bruttomonatseinkommen, ab Dezember 2019 79.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 6.583 Euro Bruttomonatseinkommen
Ausreichungsform der Subvention	Sollzinsbindung 10 Jahre, Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig), Zinsverbilligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p. a., Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags bei Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2	

3.8. Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften

	Wohnungsbau BW 2020 / 2021	Wohnungsbau BW 2018 / 2019
Fördergebiet	landesweit	
Zielgruppe	Wohnungseigentümergeinschaften	
Fördergegenstand	Energetische Modernisierung und / oder den altersgerechten Umbau des Wohnungsbestandes von Wohnungseigentümergeinschaften	
Ausreichungsform der Subvention	<p>Gewährung von Verbandskrediten mit einer Ausfallbürgschaft des Landes gegenüber der L-Bank in struktureller Erweiterung der KfW-Angebote „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“, „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“, „Altersgerecht Umbauen“ oder „Erneuerbare Energien – Standard“ in den Varianten mit 10 Jahren Gesamtlaufzeit bei anfänglichen 2 tilgungsfreien Jahren und 10 Jahren Sollzinsbindung.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“: Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p. a., Darlehensbetrag bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig) unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Darlehensbetrags, zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot möglich, ○ „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“: Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p. a., Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig), bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans bzw. eines Energieberatungsberichts unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags; zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot möglich, 	

	<ul style="list-style-type: none"> ○ „Altersgerecht Umbauen“: Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p. a., Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig) unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags bei Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2, bei Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt ausschließlich eine Durchleitung des KfW-Angebots „Erneuerbare Energien – Standard“
--	--

3.9. Förderlinie Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen

Hinweis: Diese Förderlinie steht unter dem Vorbehalt einer dahingehenden Novellierung des Landeswohnraumförderungsgesetzes; sie tritt erst mit dem Inkrafttreten einer entsprechenden gesetzlichen Regelungsgrundlage in Kraft.

Fördergebiet	Landesweit
Zielgruppe der Förderung	Beschäftigte einzelner oder mehrerer Unternehmen (einschließlich Auszubildende u. dgl.), die allgemein wohnberechtigt sind, indem sie über einen Wohnberechtigungsschein verfügen, weil sie die Einkommensgrenzen der sozialen Mietwohnraumförderung einhalten.
Einkommensgrenze	Es gelten die Einkommensgrenzen der sozialen Mietwohnraumförderung, z. B. im Falle eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 69.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. rund 5.750 Euro Bruttomonatseinkommen.
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	wahlweise für 10, 15, 25 oder 30 Jahre
Höhe und Ausreichungsform der Basissubvention	Darlehen mit 10, 15, 25 oder 30 Jahren Zinsverbilligung (entsprechend der gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung) auf einen Zinssatz von 0,0 % p. a. vergünstigt (Auszahlung 100 %, Tilgung wahlweise auf volle Prozentsätze p. a.) bis zu 80 % der mit 3.500 Euro (Festbetrag) je m ² Wohnfläche berücksichtigungsfähigen Kosten für die Kostengruppen

	<p>200–800 DIN 276 (die berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten je m² Wohnfläche erhöhen sich im Falle zusätzlicher Abbruchkosten um bis zu 100 Euro) zusätzlich 110 % der anteiligen Grundstückskosten (Kostengruppe 100 DIN 276) bis maximal 110 % des vom Gutachterausschusses ermittelten Wertes des Grundstücks, ergänzt um über die Laufzeit des Darlehens verteilte zeitanteilige Tilgungszuschüsse im Umfang des nicht zur Zinsverbilligung in Anspruch genommenen Anteils des Gesamtsubventionswertes i. H. v. 33 %</p> <p>anstelle des zinsvergünstigten Darlehens wahlweise ein im Subventionswert entsprechender (Voll-)Zuschuss</p>
Anpassungen des Subventionswerts	<p>jeweilige proportionale Anpassung bei Abweichung von der Regelabsenkung der Miete von 33 % bei geringerer Absenkung bis mindestens 20 % oder höherer Absenkung bis höchstens 40 % gegenüber der OVM</p> <p>jeweilige proportionale Anpassung bei Abweichung von der maximalen Bindungsdauer durch Wahl einer Bindungsdauer von 10, 15 oder 25 Jahre</p>
Energetische Standards	<p>Der überobligatorische Standard KfW-Effizienzhaus 55 ist regelmäßige Fördervoraussetzung bzw. die verwendeten Einzelteile müssen regelmäßig den Anforderungen der förderfähigen KfW-Einzelmaßnahmen entsprechen. Bei erheblichen Mehrkosten kann auf entsprechenden Nachweis eine Befreiung von dieser Fördervoraussetzung verlangt werden.</p>
Ergänzende Subvention für energetische Optimierung	<p>ab Standard KfW-Effizienzhaus 55: Tilgungszuschuss pro Wohneinheit nach dem KfW-Angebot „Energieeffizient Bauen“</p> <p>Ab einem Standard KfW-Effizienzhaus 40: zusätzlicher Tilgungszuschuss von 50 Euro je m² Wohnfläche, maximal 3.500 Euro je Wohneinheit.</p>
Ergänzende Subvention für Barrierefreiheit durch vollumfängliche Umsetzung der DIN 1040-2	<p>Bei Herstellung der Barrierefreiheit von Wohnungen, für die die LBO keine Anforderungen stellt, wird der Festbetrag für die Baukosten um 5 % für die barrierefreie Wohnfläche erhöht</p>

4. Zusatzförderung bei innovativen Bauvorhaben

Mit dieser Zusatzförderung, die mithin eine Förderung für Neubau und Erwerb neuen Wohnraums sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum voraussetzt, kann diese ergänzt werden, wenn das geförderte Vorhaben in seiner Ausführung als innovatives Vorhaben angesehen werden kann. Die Zusatzförderung in einer erhöhten Subvention, um innovationsbedingte Mehrkosten abzudecken. Sie findet in der Miet- als auch der Eigentumsförderung Anwendung.

5. Programmabwicklung und Risiken

Bei hoher Nachfrage muss eine unterjährige (Teil-)Schließung des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2020 / 2021 in Kauf genommen werden. Für nichtinvestive Maßnahmen können nur Landesmittel eingesetzt werden, die bei entsprechender Nachfrage vorzeitig erschöpft sein können.

Die Programmangebote knüpfen wiederholt an Angebote der KfW an. Sollten KfW-Förderangebote, die durch das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020 / 2021 strukturell erweitert werden, unterjährig entfallen und keine neuen, diesen in Voraussetzungen und Wirkungen im Wesentlichen entsprechenden KfW-Förderangebote bestehen, werden insoweit zusätzliche Bewilligungsvolumina des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2020 / 2021 kompensatorisch in Anspruch genommen; dies gilt nicht für Angebote der optionalen ergänzenden Subvention für Maßnahmen der energetischen Optimierung.

Für den Fall einer Veränderung des Marktzinsniveaus um mehr als 0,25 % p. a. in der Refinanzierung können Förderangebote in der Verzinsung angepasst werden. Der Landtag wird über die vorgenommenen Änderungen unverzüglich unterrichtet.