

Mitteilung

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Wohnraumförderung 2022 – Bericht und Leitlinien zur Wohnraumförderung in Baden-Württemberg

Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen vom 31. Januar 2022, AZ.: 2-27-2/7

Mit diesem Schreiben erhalten Sie den Bericht des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zur Landeswohnraumförderung im Jahr 2020/2021 und die Konzeption der Förderung für das Jahr 2022 in Form der „Blauen Broschüre“.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen

Eingegangen: 1.2.2022 / Ausgegeben: 8.2.2022

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

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier; ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

Wohnungsbau BW 2022

Bericht und Leitlinien zur Wohnraumförderung
des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Vorwort der Ministerin

Bezahlbares Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit.

Wohnen ist kein Gut wie jedes andere. Es prägt unser Leben, alle Menschen brauchen es jeden Tag. Wohnen ist aber auch Ausdruck unserer Individualität und das findet Niederschlag in großer Vielfalt. Eine wichtige Säule für unsere Wohnungspolitik ist die sozial orientierte Wohnraumförderung, mit der wir einen wichtigen staatlichen Beitrag dazu leisten wollen, dass mehr qualitativer, in der Größe passender und dabei bezahlbarer Wohnraum entsteht und gesichert wird.



Die sozial orientierte Wohnraumförderung ist damit ein wichtiger Baustein einer starken Daseinsvorsorge. Sie kann nur funktionieren, wenn die Partner des sozial orientierten Wohnungsbaus diese Förderung annehmen und einsetzen können. Dafür wollen wir unser Landeswohnraumförderprogramm in seiner Attraktivität nicht nur erhalten, sondern in vielfacher Hinsicht weiter verbessern. Den Gedanken der Langfristigkeit und der Nachhaltigkeit wollen wir in den Förderangeboten noch stärker Rechnung tragen.

Die hier vorliegende Konzeption des neuen Programms Wohnungsbau BW 2022 greift zunächst die Erfahrungen aus dem Wohnungsbauprogramm BW 2020/2021 auf, mit einer Weiterentwicklung wollen wir darüber hinaus auf die Ergebnisse einer frühen intensiven fachlichen Erörterung mit den Akteuren des Wohnungsmarktes und der kommunalen Landesverbände reagieren. Der Ministerrat hat den wesentlichen Festlegungen bereits zugestimmt. Damit ist der Weg für die parlamentarische Erörterung frei.

Dieses Förderprogramm braucht viele Partner: Die Kommunen, die mit einer klugen Planung die Flächen und das passende Baurecht schaffen. Die Investoren, die Bauprojekte entwickeln und umsetzen. Die Finanzwirtschaft, die die Gesamtfinanzierung sichert. Und natürlich die Bauwirtschaft mit ihren Fachkräften, damit die Wohnungen auch entstehen können. Auf dieses Zusammenspiel kommt es an. Insoweit bleiben alle beteiligten Akteure aufgerufen, den ihnen möglichen Beitrag zur Realisierung einer größtmöglichen Zahl sozial orientierter Förderungen von Wohnraum zu leisten.

A handwritten signature in black ink that reads "Nicole Razavi".

Nicole Razavi MdL

Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg

Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Ministerin.....	1
I. Wohnungspolitisch bedeutsame Entwicklungen.....	3
1. Bedarf und Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen in Baden-Württemberg	3
1.1 Bedarf.....	3
1.2 Bestand	3
2. Baukostensteigerung	7
3. Baufertigstellungen in Baden-Württemberg 2019/2020	8
4. Baufertigstellungen geförderter Sozialmietwohnungen 2020/2021.....	8
II. Bestandsaufnahme des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2020/2021	9
1. Finanzieller Bedarf des aktuellen Förderprogramms bezogen auf ein Kalenderjahr	9
2. Nachfrage des Programms Wohnungsbau BW 2020/2021	10
III. Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022.....	11
1. Ausgestaltung der wesentlichen Förderinhalte.....	11
1.1 Sicherung der Attraktivität der Förderangebote.....	12
1.2 Steigerung der Attraktivität der Förderangebote.....	15
1.3 Steigerung der Langfristigkeit	21
1.4 Nachhaltigkeitszertifizierung und Anpassung an Anforderungen des Klimaschutzes	22
1.5 Exkurs: Kommunale Belegungsrechte	23
2. Aus den Förderinhalten resultierender finanzieller Bedarf.....	23
2.1. Finanzieller Bedarf der vorgesehenen Förderung bezogen auf ein Kalenderjahr	23
2.2. Finanzieller Bedarf für 2022	28
3. Bewilligungsrahmen 2022.....	29
4. Programmabwicklung und Risiken	31
Anlage: Auszugsweise Übersicht der vorgesehenen Förderangebote im Programm Wohnungsbau BW 2022.....	32

I. Wohnungspolitisch bedeutsame Entwicklungen

1. Bedarf und Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen in Baden-Württemberg

1.1 Bedarf

Der Bedarfskorridor für sozial gebundenen Wohnraum in Baden-Württemberg wird in der Studie der Prognos AG zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg vom 4. Oktober 2017 zwischen 1 500 bis 6 000 zusätzlichen Wohnungen jährlich beziffert. Der untere Rand des Korridors soll dabei den Status quo des Sozialmietwohnungsbestandes im Land bis zum Jahr 2030 sicherstellen.

1.2 Bestand

Zur regelmäßigen Aktualisierung der Datengrundlage des geförderten und noch gebundenen Wohnungsbestands führt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen – wie zuvor das Wirtschaftsministerium – Erhebungen durch.

Drei Jahre nach den letzten Feststellungen zum Stichtag 31. Dezember 2017 war damit zum Stand 31. Dezember 2020 eine neuerliche landesweite Erhebung angezeigt.

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.

Zu diesem Zweck wurden die Gemeinden aufgefordert, ihre Wohnungskarteien auszuwerten, die als zentrales Erfassungsinstrument Auskunft geben über den Umfang des Bestandes an landesseitig gefördertem und sozial gebundenem Wohnraum.

Gegenstand der Erhebung war der zumindest auch mit Landesmitteln geförderte und noch gebundene Sozialmietwohnungsbestand zum 31. Dezember 2020 und dessen Entwicklung bis zum 31. Dezember 2030. Die Angaben zu den Entwicklungszeiträumen zum 31. Dezember 2021, 31. Dezember 2022, 31. Dezember 2025 und 31. Dezember 2030 spiegeln die kurz- und mittelfristige Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes, insbesondere die Größenordnungen des zu erwartenden Abschmelzen des Bestands in eng getakteten Zeitabschnitten wieder. Auswertungszeitpunkt für die Angaben zu den Entwicklungszeiträumen war ebenfalls der 31. Dezember 2020. Es handelt sich mithin nicht um Prognosen.

Nicht zu berücksichtigen waren etwaige künftige, auch bereits beantragte Förderungen so-

wie beabsichtigte bindungsverkürzende Darlehensrückzahlungen. In die Meldung nicht einzubeziehen waren ferner 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.

Die Daten waren dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen bis 15. Februar 2021 zuzuleiten. Die Frist zur Übermittlung wurde letztlich bis 30. April 2021 verlängert. Verspätet eingegangene Mitteilungen wurden nicht mehr in das Ergebnis einbezogen.

In den nachfolgenden Tabellen ist zunächst das landesweite Ergebnis dargestellt (Tabelle 1). Dem folgt sich eine nach Regierungsbezirken getrennte Darstellung an (Tabelle 2); schließlich wird das Erhebungsergebnis getrennt nach Stadt- und Landkreisen aufbereitet (Tabelle 3).

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 31.12.2020	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2021	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2022	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2025	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2030
Land BW	54 093	49 595	48 164	44 295	38 744

Tabelle 2:
Gebundener Sozialmietwohnungsbestand - nach Regierungsbezirken

Regierungsbezirk	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2020	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2021	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2022	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2025	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2030
Freiburg	10 350	9 485	8 888	8 373	6 762
Karlsruhe	15 007	13 719	13 451	12 169	10 702
Stuttgart	20 024	18 640	18 322	16 901	15 368
Tübingen	8 712	7 751	7 503	6 852	5 912

Tabelle 3:
Gebundener Sozialmietwohnungsbestand - nach Stadt-/Landkreisen

Land-/Stadtkreis	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2020	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2021	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2022	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2025	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2030
Alb-Donau-Kreis	212	188	180	106	90
Baden-Baden	149	149	149	149	149
Biberach	524	440	439	335	320
Böblingen	1 500	1 393	1 393	1 393	1 361
Bodenseekreis	712	469	454	435	413
Breisgau-Hochschwarzwald	380	311	298	206	147
Calw	241	167	151	117	97
Emmendingen	422	353	292	285	205
Enzkreis	274	256	256	152	119
Esslingen	1 553	1 449	1 380	1 281	1 264

Land-/Stadtkreis	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2020	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2021	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2022	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2025	Gebundene Sozialmietwohnungen zum 31.12.2030
Freiburg im Breisgau	3 356	3 002	2 744	2 725	1 946
Freudenstadt	126	121	121	89	43
Göppingen	1 406	1 383	1 380	1 353	1 341
Heidelberg	2 679	2 572	2 572	2 496	2 300
Heidenheim	803	789	786	725	713
Heilbronn (Stadtkreis)	1 323	1 309	1 308	1 176	1 033
Heilbronn (Landkreis)	249	240	240	237	214
Hohenlohekreis	304	304	302	164	75
Karlsruhe (Stadtkreis)	3 964	3 222	3 200	2 903	2 408
Karlsruhe (Landkreis)	585	534	534	440	388
Konstanz	1 646	1 486	1 360	1 355	1 043
Lörrach	973	915	908	736	529
Ludwigsburg	1 848	1 717	1 706	1 599	1 315
Main-Tauber-Kreis	139	121	121	121	82
Mannheim	4 192	4 168	4 054	3 941	3 766
Neckar-Odenwald-Kreis	274	272	272	272	254
Ortenaukreis	1 555	1 506	1 478	1 321	1 292
Ostalbkreis	1 022	1 007	1 006	942	927
Pforzheim	1 002	989	931	888	565
Rastatt	857	683	681	376	304
Ravensburg	1 095	850	844	814	644
Rems-Murr-Kreis	1 315	1 116	1 027	972	722
Reutlingen	1 737	1 611	1 611	1 604	1 499
Rhein-Neckar-Kreis	664	586	530	346	309
Rottweil	373	349	348	344	309
Schwäbisch Hall	425	425	424	407	291
Schwarzwald-Baar-Kreis	919	919	919	919	885
Sigmaringen	138	52	49	22	21
Stuttgart	8 137	7 387	7 249	6 531	6 030
Tübingen	1 763	1 673	1 493	1 421	1 092
Tuttlingen	367	358	355	319	263
Ulm	2 015	1 963	1 955	1 679	1 432
Waldshut	359	286	186	163	143
Zollernalbkreis	516	505	478	436	401

Vom 31. Dezember 2020 bis zum 31. Dezember 2021 ging der Bestand an Sozialmietwohnungen in Baden-Württemberg nach dem Ergebnis der Abfrage von rund 54 000 Wohneinheiten auf rund 49 600 Wohneinheiten, somit um rund 4 400 Wohneinheiten, zurück, was einem prozentualen Rückgang von rund 8,15 Prozent entspricht.

Dieser starke Rückgang wurde maßgeblich durch eine vorzeitige Rückzahlung für eine große Zahl ehemaliger LBBW-Wohnungen im Jahr 2012 hervorgerufen.

Bindungsverluste können nur durch Schaffung von Miet- und Belegungsbindungen, sei es durch Bau oder durch deren Begründung im Wohnungsbestand ausgeglichen werden. Allein mit einer stringent auf die Ausweitung des geförderten und in der Folge gebundenen Wohnungsbestandes ausgerichteten Fortsetzung der Förderpolitik kann deshalb dem aus den Erhebungsergebnissen ablesbaren Rückgang des Sozialmietwohnungsbestandes begegnet werden und mittelfristig weitergehend wieder ein Zuwachs des Sozialmietwohnungsbestandes im Land erreicht werden.

Dafür müssen die vorhandenen Förderangebote in ihrer Attraktivität gesichert werden, zusätzliche Förderangebote weitere Nachfragepotenziale erschließen und schließlich Optionen eröffnet werden, die Dauer möglicher Bindungsbegründungen bei entsprechendem Interesse auszuweiten.

2. Baukostensteigerung

Das Bauen wird weiterhin immer teurer. Der Baupreisindex für Wohngebäude ist von Februar 2020 (117) bis August 2021 (129,7) um rund 12,7 Prozentpunkte gestiegen.

Für aktuelle Projekte, die im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau BW realisiert werden, ergab eine Umfrage des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen unter seinen Mitgliedunternehmen vom April 2021 durchschnittliche Gesamtkosten von 3 819 Euro/m² Wohnfläche. Der Städtetag Baden-Württemberg nannte in den Spitzenwerten noch deutlich darüber liegende Baukosten.

Insbesondere im Zuge der Rohstoffverknappung zeichnet sich eine anhaltende Steigerung der Baukosten ab. Daneben werden weitergehende künftige Anforderungen wie Anforderungen nach dem Klimaschutzgesetz (PV-Pflicht) sowie zusätzliche Fördervoraussetzungen (verpflichtende Nachhaltigkeitszertifizierung) die Baukosten absehbar tendenziell auch künftig anwachsen lassen. Es ist deshalb zu erwarten, dass sich die Baukostensteigerungen auch im Förderzeitraum 2022 weiter fortsetzen werden.

Vor diesem Hintergrund sahen die Experten der Wohnungswirtschaft in ihren schriftlichen Äußerungen zu den Änderungsüberlegungen des neuen Programms Wohnungsbau BW 2022 zu berücksichtigende Baukosten von 4 000 Euro/m² Wohnfläche als „Untergrenze“.

3. Baufertigstellungen in Baden-Württemberg 2019/2020

Fertiggestellte Wohnungen				
Jahr	In neuen Wohngebäuden	In neuen Nichtwohngebäuden	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	Wohnungen insgesamt
2019	33 738	1 143	3 944	38 825
2020	36 313	965	4 223	41 501

Im Jahr 2020 wurden 36 313 Neubauwohnungen in Wohngebäuden bezugsfertig (2019: 33 738). Zu den fertiggestellten Neubauwohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden kommen noch 4 223 Wohnungen im Bestand hinzu, die nach Um-, An- oder Ausbaumaßnahmen wieder bezogen werden konnten, so dass 2020 insgesamt 41 501 Wohnungen fertiggestellt wurden (2019: 38 825).

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2020 war die höchste der letzten fünf Jahre. 2015 betrug sie lediglich 37 686 Wohnungen, bis einschließlich 2019 lagen die Zahlen zwischen gut 38 000 und knapp 40 000 fertiggestellten Wohnungen.

4. Baufertigstellungen geförderter Sozialmietwohnungen 2020/2021

Die L-Bank hat die ihr als Bewilligungsstelle vorliegenden Fördervorgänge zum 31. Dezember 2021 ausgewertet mitgeteilt. Einbezogen wurden nur Sozialmietwohnungen, die zumindest auch mit Landesmitteln gefördert wurden. Als Zeitpunkt der Baufertigstellung des geförderten Objekts gilt das bei der Förderbank hinterlegte Jahr der Vollauszahlung der Fördergelder. In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht sind die Baufertigstellungszahlen getrennt nach den Jahren 2020 und 2021 dargestellt. Für den betrachteten Zeitraum lässt sich damit eine Steigerung um rund 400 Wohneinheiten erkennen.

Baufertigstellungen (Neubau)	
2020	1 131
2021	1 545

Nicht einbezogen in die obige Auswertung der Baufertigstellungen sind die in den Jahren 2020 und 2021 geförderten und damit neu hinzugekommenen Begründungen von Miet- und Bele-

gungsbindungen im Mietwohnungsbestand. Zur Vervollständigung werden diese in der nachfolgenden Tabelle gesondert ausgewiesen.

Begründung von Miet- und Belegungsbindungen (Mietwohnungsbestand)	
2020	412
2021	411

II. Bestandsaufnahme des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2020/2021

Das aktuell laufende Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021 setzt unverändert den Schwerpunkt im Bereich der Mietwohnraumförderung.

Es trägt dem Erfordernis Rechnung, 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 2020/2021 endet mit dem Inkrafttreten des Folgeprogramms, voraussichtlich am 2. Mai 2022.

1. Finanzieller Bedarf des aktuellen Förderprogramms bezogen auf ein Kalenderjahr

Die Auswertungen der Förderbank (L-Bank) zum Stand 31. Dezember 2021 haben ergeben, dass rund 245 Mio. Euro Fördermittel im Kalenderjahr 2021 durch Anträge belegt wurden. Dieser Betrag erhöht sich um rund 4 Mio. Euro, die für die Nachfrageprämie an Gemeinden aufgrund von Förderungen zu reservieren sind.

Der finanzielle Bedarf für das Förderjahr 2021 beträgt damit zum Stand 31. Dezember 2021 insgesamt rund 249 Mio. Euro.

Darüber lagen der L-Bank zum Jahresschluss weitere, noch nicht bearbeitete Anträge vor. Dies betraf in der Mietwohnraumförderung 73 Vorgänge mit einem Subventionsvolumen von rund 43 Mio. Euro und in der Eigentumsförderung 78 Vorgänge mit einem Subventionsvolumen von rund 3 Mio. Euro. Sie gehen in die weitere Abwicklung des Programms Wohnungsbau BW 2020/2021 im Haushaltsjahr 2022 ein.

Mit Blick auf das Inkrafttreten des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022 voraussichtlich erst zum 2. Mai 2022 ist unter Zugrundelegung der Förderbilanzdaten aus dem Förderjahr 2021 für die Zeitspanne Januar bis April 2022 ausgehend von dem in diesem Zeitraum noch fortgeltenden Programm Wohnungsbau BW 2020/2021 ein Bedarf von rund 80 Mio. Euro (dies entspricht rund einem Drittel des belegten Bewilligungsvolumens 2021) anzunehmen (vergleich III Nummer 2.2). Diese Prognose bezieht die seitens der L-Bank nicht mehr im Jahr 2021 bearbeiteten Anträge ein und berücksichtigt zugleich eine vorübergehende Zurückhaltung in der Antragstellung, die vor dem Inkrafttreten des neuen Programms Wohnungsbau BW 2022 aufgrund künftig vielfältig verbesserter Förderkonditionen eintreten wird.

2. Nachfrage des Programms Wohnungsbau BW 2020/2021

Das Programm Wohnungsbau BW 2020/2021 trat am 1. April 2020 in Kraft. Die nachfolgende in der Antragsbelegung bei der L-Bank zum Ausdruck kommende Nachfrage bildet die Förderbilanz des Programmjahres 2021 für den Zeitraum 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 ab.

Förderbilanz Wohnungsbau BW 2020/2021 - Förderjahr 2021					
Abfragezeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2021					
	Anzahl Förderanträge	Darlehen in Euro	Zuschüsse in Euro	Subvention in Euro	Anzahl beantragter Wohneinheiten
Soziale Mietwohnraumförderung					
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums - Allgemein	196	246.558.328	61.161.161	169.099.089	2.385
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums - Kommunal	12	8.416.700	8.614.200	12.492.721	131
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums - Mitarbeiter	3	-	1.481.100	1.481.100	80
* Nachfrageprämie an Gemeinden	-	-	-	-	-
* Bindungsbegründungen im Bestand - Allgemein	184	-	12.015.200	12.015.200	443
* Bindungsbegründungen im Bestand - Kommunal	5	-	268.500	268.500	5
* Bindungsbegründungen im Bestand - Mitarbeiter	-	-	-	-	-
Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand	49	26.328.135	795.200	2.381.602	684
Zwischensumme	449	281.303.163	84.335.361	197.738.213	3.728
Förderung Erwerb Genossenschaftsanteile	6	257.000	-	25.483	6
Förderung selbst genutzten Wohneigentums					
* Bau und Erwerb neuen Wohnraums u.a.	779	137.955.900	83.500	23.156.143	595
* Erwerb bestehenden Wohnraums	566	125.154.300	671.500	20.800.716	566
* Modernisierungsförderung	82	2.946.080	111.990	305.909	-
* Ergänzungsförderung (Familienzuwachs)	311	-	2.040.904	2.040.904	13
Zwischensumme	1.738	266.056.280	2.907.894	46.303.672	1.174
Modernisierungsförderung für WEG	132	18.169.900	521.600	1.310.258	1.583
Wohnungsbau BW 2020/2021 01.01.2021 - 31.12.2021	2.325	565.786.343	87.764.855	245.377.627	6.491

In dem einjährigen Betrachtungszeitraum wurden danach im Bereich der Mietwohnraumförderung für insgesamt 3 728 Wohneinheiten Förderungen mit einem Subventionsvolumen von rund 198 Mio. Euro beantragt; der Großteil davon stellt mit insgesamt 2 385 Wohneinheiten Neubaumaßnahmen dar.

Die Eigentumsförderung umfasst Anträge auf Förderung von 1 174 Wohneinheiten mit einem Subventionsvolumen von rund 46 Mio. Euro. Auch im Bereich der Eigentumsförderung zielt die Mehrheit der Förderanträge auf den Bau und Erwerb neuen Wohnraums.

Die Diskrepanz zwischen den Antragszahlen und der Anzahl beantragter Wohneinheiten bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums ist maßgeblich auf sogenannte Ergänzungsförderungen zurückzuführen, die die Zahl der geförderten Wohneinheiten erst nachträglich erhöhen.

III. Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022

1. Ausgestaltung der wesentlichen Förderinhalte

Die nachfolgend dargestellten Ergänzungen beziehungsweise Neuerungen und Änderungen gegenüber dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021 wurden bereits mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft sowie den kommunalen Landesverbänden in einem fachlichen Austausch am 26. und 27. Oktober 2021 ausführlich erörtert. Diese hatten zuvor Gelegenheit zur schriftlichen Äußerung, nachdem ihnen Änderungsüberlegungen der Fachebene übermittelt worden waren.

Die von den Koalitionspartnern vereinbarte Weiterentwicklung des Förderprogramms und dessen attraktive Ausgestaltung werden vorrangig unter vier Aspekten angestrebt:

- **Sicherung der Attraktivität der Förderangebote**
Dieser Anspruch an die Programmgestaltung ist erforderlich, um eine anhaltende Nachfrage nach den bestehenden Förderangeboten zu generieren.
- **Steigerung der Attraktivität der Förderangebote**
Um das Ziel der Koalitionspartner zu erreichen, die Zahl der geförderten Wohnungen nicht nur konstant zu halten, sondern zu erhöhen, bedarf es weiter gezielter Steigerungen der Attraktivität der Förderangebote.
- **Steigerung der Langfristigkeit**
Dieser Aspekt folgt unmittelbar aus dem Koalitionsvertrag, in dem die Festlegung „längerer Bindungsfristen“ verankert ist.

- **Nachhaltigkeitszertifizierung und Anpassung an Anforderungen des Klimaschutzes**

Dem Ziel einer verbesserten Nachhaltigkeit dient die Anforderung einer Nachhaltigkeitszertifizierung. Um spezifisch den klimapolitischen Zielsetzungen Rechnung zu tragen, wird die Modernisierungsförderung überdies auf einen verbesserten Standard des Klimaschutzes im Gebäudebereich ausgerichtet.

Die angestrebten Maßnahmen zur Sicherung und Steigerung der Attraktivität der Förderangebote können dabei in der sozialen Mietwohnraumförderung an ihre beihilferechtlichen Grenzen stoßen, wenn der gewährte geldwerte Vorteil rechnerisch zu einer Eigenkapitalrendite von mehr als 4,5 Prozent führt und damit den für Dienstleistungen von allgemeinem Interesse zu wahren den Rahmen überschreiten würde.

Die beihilferechtliche Zulässigkeit der jeweiligen Förderung ist durch die Bewilligungsstelle vor Erteilung einer Förderzusage der Mietwohnraumförderung zu prüfen. Die so ermittelte Förderung kann bei einer festgestellten Überkompensation unter der beantragten Förderhöhe liegen.

Mit den im Folgenden dargestellten Maßnahmen werden die genannten Ziele angestrebt. Sie wurden sämtlich seitens der Experten der Wohnungswirtschaft und der kommunalen Landesverbände im Rahmen des fachlichen Austauschs befürwortet (Ausnahme: Kompensation des entfallenden Förderbausteins der KfW für die Effizienzhausstufe 55; der fachliche Austausch konnte sich hierauf noch nicht beziehen).

1.1 Sicherung der Attraktivität der Förderangebote

a) Erhöhung der förderfähigen Baukosten in Kombination mit einer dynamischen Ausgestaltung in der sozialen Mietwohnraumförderung

Die modulare Berücksichtigung der Baukosten erfolgt in allen Förderlinien der sozialen Mietwohnraumförderung weiterhin durch einen Festbetrag. Vor dem Hintergrund der deutlichen Steigerung der Baupreise (Vergleich I Nummer 2) werden die berücksichtigungsfähigen Baukosten der Marktentwicklung Rechnung tragend mit dem neuen Förderprogramm für das Programmjahr 2022 erhöht und mit einer Dynamisierungsregel für jährliche Fortschreibungen auf der Grundlage des jeweils aktuellen Baukostenindex (ausgehend vom 1. Januar 2022) kombiniert.

Konkret werden zur Ermittlung der Förderleistung für die Baukosten der Kostengruppen 200 bis 800 DIN 276 künftig 4 000 Euro/m² Wohnfläche – derzeit 3 500 Euro/m² Wohnfläche – berücksichtigt. Aufgrund der notwendigen 20-prozentigen Eigenleistung der Antragsteller ergibt sich ein in die weitere Berechnung eingehender Betrag in Höhe von künftig 3 200 Euro/m² Wohnfläche.

b) Anhebung der Festanteilsförderung in der sozialen Mietwohnraumförderung

Die Mietwohnraumförderung wird weiterhin marktzensunabhängig als verlässlich kalkulierbares Angebot ausgestaltet. Um vor allem in den Bedarfszentren des Landes und mithin an teuren Standorten mit gestiegenen ortsüblichen Vergleichsmieten weiterhin sozial gebundenen Wohnungsneubau verwirklichen zu können, soll mit der Anhebung der Festanteile der Subventionierung in der Mietwohnraumförderung auf die mit steigenden ortsüblichen Vergleichsmieten einhergehenden wachsenden Mietverzichte aufgrund bindungsbedingter prozentualer Mietabsenkungen reagiert werden.

Die angestrebten prozentualen Anhebungen der Festanteile der Subventionierung sollen innerhalb der einzelnen Förderlinien der sozialen Mietwohnraumförderung einheitlich um jeweils drei Prozentpunkte erfolgen.

Beispiel:

In der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung bedeutet dies eine Erhöhung von derzeit 37 Prozent auf 40 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten des Vorhabens (80 Prozent des Festbetrags der Baukosten KG 200 – 800 DIN 276 + der berücksichtigungsfähigen Grundstückskosten KG 100 DIN 276) bei einer Mietabsenkung von 33 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie einer Bindungsdauer von 30 Jahren (als dem nach dem Bekunden der Akteure der Wohnungswirtschaft auch künftig mit Abstand am häufigsten zu erwartenden Bindungszeitraum).

c) Anhebung der Zuschussbeträge bei der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum

Die Subventionierung der Förderung der Begründung von Sozialbindungen an bereits vorhandenen Mietwohnungen soll analog zur Neubauförderung in allen Förderlinien der sozialen Mietwohnraumförderung durch Anhebung der dortigen Zuschussbeträge erhöht werden. Diese zielen im Kern darauf ab, die Kompensation der aus der Sozialbindung resultierenden Mietverzichte künftig bis zu einem ortsüblichen Mietniveau von 8,00 Euro/m² Wohnfläche sicherzustellen und damit unabhängig von einer äußerst aufwändigen Einzelfallermittlung ein für die weit überwiegende Zahl der Anwendungsfälle sachgerechtes Förderangebot zu machen.

Um einen zusätzlichen Anreiz für längere Bindungszeiträume zu setzen, sollen die Subventionswerte für gewählte Sozialbindungszeiträume ab 25 Jahren bis maximal 40 Jahren zusätzlich mit einem sogenannten „Langläuferzuschlag“ pauschal um zehn Prozent erhöht werden (vergleiche unten Anlage Nummer 1 Buchstabe c, Nummer 2 Buchstabe c, Nummer 3 Buchstabe c, Nummer 4 Buchstabe c).

Beispiel:

In der Förderlinie der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung wird der Zuschussbetrag bei einer Bindungsdauer von 30 Jahren von derzeit 711 Euro/m² Wohnfläche nicht lediglich auf 950 Euro/m² Wohnfläche, sondern – aufgrund „Langläuferzuschlags“ – auf 1 045 Euro/m² Wohnfläche angehoben werden.

d) Anhebung der Darlehenshöchstbeträge des Förderdarlehens der sozialen Förderung selbst genutzten Wohnraums mit einer dynamischen Ausgestaltung

Analog der Anhebung des Festbetrages der berücksichtigungsfähigen Baukosten in der sozialen Mietwohnraumförderung werden die Darlehenshöchstbeträge des Förderdarlehens der sozialen Förderung selbst genutzten Wohnraums im Sockelbetrag um rund 14 Prozent angehoben.

Beispiele:

Der Sockelbetrag wird von derzeit 160 000 Euro auf künftig 182 500 Euro erhöht, die Höchstbeträge steigen in der Folge – in den Steigerungsbeträgen unverändert – für Paare mit einem Kind von derzeit 200 000 Euro auf 222 500 Euro, für Paare mit zwei Kindern von derzeit 240 000 Euro auf künftig 262 500 Euro.

Aufgrund der steigenden Baukosten wird der Sockelbetrag dynamisch entsprechend dem Baukostenindex jährlich – ausgehend vom 1. Januar 2022 – ausgestaltet.

e) Kompensation des Wegfalls bundesseitiger Förderungen**aa. Effizienzhaus Stufe KfW 55**

Angesichts der Einstellung der – außerhalb des landesseitigen Förderangebots stehenden, diese aber ergänzenden – bundesseitigen Neubau-Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für das Effizienzhaus der Stufe KfW 55, mithin des Wegfalls des bundesseitigen Investitionszuschusses aufgrund der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Höhe von 15 Prozent, soll – zunächst für die Geltungsdauer des Programms Wohnungsbau BW 2022 – zusätzlich eine der bisherigen Wirkung entsprechende Kompensation des Wegfalls des BEG-Zuschusses erfolgen. Die seitens der L-Bank ermittelten Subventionsbarwerte werden daher je entstehende Wohneinheit pauschalierend um 18 000 Euro (soziale Mietwohnraumförderung) und 20 000 Euro (soziale Förderung selbst genutzten Wohnraums) erhöht, um die drohende Finanzierungslücke der Förderempfänger zu schließen.

bb. Einstellung sonstiger bundesseitiger Förderungen

Die Bundesregierung hat die Förderung für effiziente Gebäude der KfW mit sofortiger Wirkung am 24. Januar 2022 für das Effizienzhaus der Stufe 40 im Neubau gestoppt. Die Förderung für Sanierungen wird „vorläufig gestoppt und wieder aufgenommen, sobald entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt sind“. Über die Zukunft der Neubauförderung für EH40-Neubauten werde „vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Mittel im Energie- und Klimafonds und der Mittelbedarfe anderer Programme in der Bundesregierung zügig entschieden.

1.2 Steigerung der Attraktivität der Förderangebote**a) Flexibilisierungsförderung (Zusatzförderung)**

Diese Zusatzförderung soll in der Förderung sozialen Mietwohnraums sowie in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohnraums sowohl Anpassungen des Wohnungszuschnitts innerhalb einer Wohneinheit als auch eine nachträgliche Aufteilung einer Wohneinheit in mehrere selbstständige Wohneinheiten ermöglichen.

Dabei ist zu beachten, dass eine Überschreitung der maximalen Wohnflächengrenzen auch innerhalb dieser Flexibilisierungsförderung nicht gestattet ist.

aa. Subventionierung der Schaffung von Flexibilisierungsmöglichkeiten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen sowie beim Wohnungsneubau

Bereits früh können so Vorkehrungen für eine spätere Zuschnittsänderung oder Veränderung der Aufteilung geschaffen werden.

Einmaliger pauschaler Zuschuss in Höhe von 1 500 Euro je zugrundeliegender geförderter Wohneinheit.

bb. Subventionierung von Maßnahmen zum Zweck der Flexibilisierung

Die Förderung der flexiblen Anpassung oder Aufteilung erfolgt nur, sofern dadurch bindungskonforme, den Flächenanforderungen entsprechende (Miet-) Wohneinheiten im Sinne der Landesbauordnung entstehen.

- (1) Flexibilisierung zur Grundrissanpassung beziehungsweise Anpassung des Wohnungszuschnitts innerhalb einer Wohneinheit

Einmaliger pauschaler Zuschuss in Höhe von 1 500 Euro je zugrundeliegender geförderter Wohneinheit.

- (2) Aufteilung einer Wohneinheit in mehrere selbstständige Wohneinheiten

Einmaliger pauschaler Zuschuss in Höhe von 5 000 Euro je ermöglichter Wohneinheit.

Die vorhandene, für die Zukunft zu bindende Wohneinheit muss zuvor nicht gefördert worden sein; dies erweitert den Angebotsbereich/die Nachfragegruppen. Die allgemeine Voraussetzung der Bedarfsgerechtigkeit muss erfüllt sein.

Die Förderung ist nicht nutzerbezogen, sondern *objektspezifisch*. Veränderungen bereits sozial gebundenen Wohnraums bedürfen einer zusätzlichen bindungsrechtlichen Erlaubnis, wenn die Änderungen Auswirkungen auf die Sozialbindungen haben; diese gilt mit der Bewilligung als erteilt.

b) Erweiterung der Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ um die Variante „Werkmietwohnungen“

Wohnungsknappheit als Hemmnis speziell der Fachkräftegewinnung und -sicherung kann auch durch Gewinnung solcher zusätzlicher Investoren entgegengewirkt werden, die bereit sind, nur zugunsten von Beschäftigten einzelner oder mehrerer Unternehmen spezielle Sozialbindungen an neuem oder bestehendem Wohnraum zu begründen.

Branchenabhängig sehen potenzielle Investoren als Hinderungsgrund für ein Engagement auf der Grundlage der Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ das Risiko, dass aus dem Arbeitsverhältnis ausgeschiedene Mieter längerfristig in den Wohnungen verbleiben und der geschaffene Wohnraum deshalb nicht neu an Mitarbeiter vermietet werden kann (zum Beispiel in der Pflegebranche mit einem lokal sehr engmaschigen Arbeitsmarkt). Befürwortet wird die Eröffnung der Möglichkeit, mit der Beendigung der betrieblichen Zugehörigkeit seitens der Vermieter das Mietverhältnis über den zugunsten von Mitarbeitern geförderten Wohnraum einseitig aufzulösen.

Um solche Vorbehalte zu überwinden, ist eine Öffnung der bisherigen Förderung auch für rechtlich als Werkmietwohnung (§ 576 BGB) qualifizierten Mietwohnraum angezeigt, so dass beide Varianten nebeneinander angeboten werden.

Da bei Werkmietwohnungen der förderbedingte wirtschaftliche Vorteil für den Investor größer als bei allgemeinen Mietwohnungen für Mitarbeiter zu bewerten ist, bedarf es insoweit einer Abstufung der Subventionierung gegenüber der Förderung allgemeiner Mietwohnungen für Mitarbeiter. Bei Anhebung des Subventionswertes für Mietwohnungen für Mitarbeiter von 33 Prozent auf 36 Prozent (vergleich oben) bietet es sich daher an, bei der Förderung sozial gebundener Werkmietwohnungen den Subventionswert mit 33 Prozent (entsprechend dem bisherigen Wert für allgemeine Mietwohnungen für Mitarbeiter) im Falle einer Bindungsdauer von 30 Jahren – bei im Übrigen gleichen Bedingungen – festzulegen.

Auch innerhalb dieser Förderlinie wird darüber hinaus die Flexibilisierungsförderung als Zusatzförderung angeboten (vergleich Nummer 1.2 Buchstabe a).

c) Neue Förderlinie „Soziale Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand – unter Begründung von Miet- und Belegungsbindungen“

Um die Attraktivität der Wohnraumförderung zu erhöhen, soll das Förderangebot um eine zusätzliche Förderlinie „Soziale Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand – unter Begründung von Miet- und Belegungsbindungen“ erweitert werden. Diese soll neben die bereits bestehende sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand treten, die sozialbindungsfrei gewährt wird. Die neue Förderlinie soll den bekannten Modernisierungsbaustein für energetische Sanierungen und altersgerechten Umbau sowie nun auch für Maßnahmen zur Flexibilisierung des Grundrisses/Wohnungszuschnitts oder der Aufteilung in selbständige Wohneinheiten mit einer Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand kombinieren und zu einer einheitlichen bindungsdauerabhängigen Zuschussförderung zusammenführen. Die Voraussetzungen entsprechen den veränderten Vorgaben in der bereits bestehenden Förderung.

aa. Basisförderung

Subventionierung entsprechend der Modernisierungsbausteine „energetische Sanierungen“ und „altersgerechter Umbau“ in Kombination mit der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand

Die Subventionierung erfolgt durch Gewährung eines festen Zuschussbetrages je Quadratmeter Wohnfläche und ist von der Laufzeit der eingegangenen Bindung (10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre) abhängig.

Die Einmalauszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahmen entsprechend dem KfW-Effizienzhausstandard 70 beziehungsweise der Einzelmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) (vergleiche dazu unten Nummer 1.4 Buchstabe b) oder der vollständigen Umsetzung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 und der Belegung.

(1) Zuschussbetrag Gesamtmaßnahmen entsprechend KfW-Effizienzhausstandard 70
+ Mietpreis- und Belegungsbindung

- 10 Jahre: 480 Euro/m² Wohnfläche
- 15 Jahre: 610 Euro/m² Wohnfläche
- 25 Jahre: 1 000 Euro/m² Wohnfläche
- 30 Jahre: 1 200 Euro/m² Wohnfläche
- 40 Jahre: 1 600 Euro/m² Wohnfläche

(2) Zuschussbetrag Einzelmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) + Mietpreis- und Belegungsbindung

- 10 Jahre: 410 Euro/m² Wohnfläche
- 15 Jahre: 530 Euro/m² Wohnfläche
- 25 Jahre: 930 Euro/m² Wohnfläche
- 30 Jahre: 1 100 Euro/m² Wohnfläche
- 40 Jahre: 1 460 Euro/m² Wohnfläche

bb. Zusatzförderung

Flexibilisierungsförderung (vergleich Nummer 1.2 Buchstabe a)

Die Zusatzförderung setzt eine Basisförderung nach Buchstabe aa. voraus.

Durch diese neue Linie der Modernisierungsförderung wird die Möglichkeit geschaffen, auch für vermietete/bewohnte bindungsfreie Wohneinheiten Bindungen zu begründen, so dass einem Abschmelzen dieser Bestände noch wirksamer begegnet werden kann.

d) Sonderbindung zugunsten spezifischer Personengruppen

Soll eine Vermietung des geförderten Wohnraums nur an bestimmte wohnberechtigte Personengruppen ermöglicht, zugleich aber auch sichergestellt werden, bedarf es der Festsetzung einer sozialen Belegungsbindung in Form einer Sonderbindung zugunsten dieser Gruppen.

Das Landeswohnraumförderungsgesetz gibt dafür den rechtlichen Rahmen vor, indem gemäß § 6 Absatz 1 Satz 2 LWoFG solche Sonderbindungen nach Maßgabe des Förderprogramms und nur aus „besonderem öffentlichen Interesse“ begründet werden dürfen. Das ist bei Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung der Fall.

Die Zulassung einer dahingehenden Sonderbindung ist beim zuständigen Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen als oberster Landesbehörde zu beantragen. Dort ist zu prüfen, ob die Bevorzugung gegenüber anderen wohnberechtigten Haushalten im besonderen öffentlichen Interesse liegt, wie dies vom Gesetzgeber verlangt wird. Dabei handelt es sich um Einzelfallentscheidungen; eine Festlegung im Sinne einer abschließenden Aufzählung dieser Personengruppen im Programm Wohnungsbau BW erfolgt daher nicht.

Die soziale Mietwohnraumförderung zum Zweck des ambulant betreuten Wohnens wird in diesem Kontext als solche entfallen. Dieser Fördertatbestand, der in der Vergangenheit nur für die Förderung von Mietwohnungen zur Nutzung durch Senioren in Anspruch genommen wurde, war zwingend mit einer Sonderbindung für diese Personengruppe verbunden. Diese Sonderbindung soll nun jedoch – ohne Nachteil für die Beteiligten – wirkungsgleich im Wege

der weiterhin angebotenen Förderung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung begründet werden können, so dass eine Notwendigkeit für die Aufrechterhaltung eines weiteren Tatbestandes nicht mehr besteht, von ihm vielmehr auch im Interesse der leichteren Handhabbarkeit des Regelwerks insgesamt abgesehen werden sollte.

e) Einführung einer 20-jährigen Sollzinsbindung und einer Zinsverbilligungsphase von 20 Jahren bei einer fortgeltenden Verbilligung auf einen Zinssatz von 0,00 Prozent in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohnraums

Um mehr nachhaltigen selbst genutzten Wohnraum auch für Bezieher relativ niedrigerer Einkommen zu ermöglichen, soll in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohnraums der Sollzinssatz mit einer 20-jährigen Sollzinsbindung und einer Zinsverbilligungsphase von 20 Jahren (anstelle von bisher 15 Jahren) auf einen Zinssatz von 0,00 Prozent verbilligt werden, wenn die Anforderungen an ein Energiesparhaus (vergleichbar KfW-Effizienzhausstandard 40) erfüllt werden.

Zusätzlich kann das Förderdarlehen in diesen Fällen – einen entsprechenden Bedarf vorausgesetzt – um bis zu 50 000 Euro erhöht werden.

Darüber hinaus besteht künftig das Angebot einer einmaligen Tilgungssatzänderung während der Zinsbindungsdauer. Förderempfänger können so entscheiden, ob und zu welchem Zeitpunkt sie eine Anpassung der Tilgung bei der L-Bank wünschen. Diese Anpassung kann frühestens drei Jahre nach Abschluss des Darlehensvertrages erfolgen. Eine solche Anpassung kann jedoch nicht vor Beendigung der Maßnahmen erfolgen, da bis dahin unklar ist, ob gegebenenfalls weitere Finanzierungsmittel benötigt werden und eine erhöhte Tilgungsleistung damit nicht mehr tragbar ist.

f) Anpassung der Darlehenshöhe des Familienzuwachsdarlehens an den Sockelbetrag der Basisförderung

Um die Attraktivität des Familienzuwachsdarlehens zu steigern, soll die Darlehenshöhe des Familienzuwachsdarlehens an den Sockelbetrag der Basisförderung (vergleich oben Nummer 1.1 Buchstabe d) angepasst und sollen zur Programmvereinfachung der Tilgungssatz und die Zinsbindung mit der Basisförderung gleichgesetzt werden.

g) Einbeziehung von Erbbaurechtsgestaltungen – Förderung berücksichtigungsfähiger Erbbauzinsen

Um die Attraktivität der Wohnraumförderung zu erhöhen, sollen Erbbaurechtsgestaltungen sowohl in der Förderung sozialen Mietwohnraums als auch selbst genutzten Wohnraums einbezogen werden.

Für die Inanspruchnahme von Baugrundstücken angemessener Größe sollen daher künftig auch geleistete Erbbauzinsen förderfähig sein. Die Höhe des jährlich zu zahlenden Erbbauzinses orientiert sich grundsätzlich am Grundstückswert. In der Förderung sollen die

Erbbauzinsen im Anschluss an das Ergebnis des fachlichen Austausches mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft sowie den kommunalen Landesverbänden bis zu einer Höhe von 3,0 Prozent der Grundstückskosten (Kostengruppe 100 DIN 276) p. a. berücksichtigt werden.

Beispiel:

Die Höhe des hinzukommenden Zuschussbetrages in der investiven Mietwohnraumförderung wurde seitens der L-Bank für den Beispielfall eines Grundstücks mit 500 m² Fläche für 450 m² Wohnfläche (6 Wohnungen je 75 m² Wohnfläche) und eines zur Bemessung heranzuziehenden Grundstückskaufpreises von 500 Euro/m² bezogen auf 3,0 Prozent Erbbauzins bei Standardbedingungen mit 455 Euro/m² Wohnfläche errechnet.

In der Eigentumsförderung wird analog ein Zuschuss in Höhe des verbleibenden Subventionswertes gewährt, der aufgrund der Erbbaurechtskonstellation nicht über das Förderdarlehen in Anspruch genommen werden kann.

Da der Beleihungswert eines Erbbaugrundstücks deutlich geringer ist als der eines zu Eigentum erworbenen Grundstücks, kann seitens der L-Bank in diesen Fällen eine zusätzliche Sicherungsleistung verlangt werden. Diese kann beispielsweise in einer kommunalen Ausfallbürgschaft bestehen.

h) Anerkennung von Darlehen Dritter als Eigenkapitalersatz

Die Förderung setzt stets eine Eigenleistung in Form von Eigenkapital der Förderempfänger voraus. In der sozialen Mietwohnraumförderung beträgt diese mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens, in der sozialen Eigentumsförderung mindestens 8,5 Prozent.

Die Erbringung von ausreichend Eigenkapital ist Grundvoraussetzung der Finanzierung. Das eingebrachte Eigenkapital dient der Risikobegrenzung seitens der finanzierenden Bank sowie der Antragsteller. Darüber hinaus reduziert es die monatliche Belastung.

Vor der Vergabe von Darlehen über den Immobilienwert hinaus wird seitens der L-Bank eindringlich gewarnt, damit Fehler der vergangenen Immobilienkrisen nicht wiederholt werden.

Guthaben, die – wie Darlehen Dritter – einer Rückzahlungspflicht unterliegen, können bereits derzeit als Eigenkapital angesehen werden, wenn die Darlehensgeber für die Dauer von 30 Jahren auf die Rückzahlung dieser Fremdmittel verzichten.

Unter folgenden sehr engen Voraussetzungen können in Ergänzung der aktuell programmseitig vorgesehenen Möglichkeit eigenkapitalersetzende Darlehen Dritter (jedoch ohne sicherungsseitigen Nachrang) anerkannt werden:

- nachvollziehbare weitere Tragfähigkeit der erhöhten Darlehenslasten,
- Ausschöpfung aller sonstigen Mittel (beispielsweise bestehendes Eigenkapital, Umwandlung des Direktzuschusses),
- Sicherstellung der Finanzierungsmittel als wesentliche Voraussetzung (zum Beispiel Grundschuld, kommunale Ausfallbürgschaften).

i) Erweiterung der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen an neuen Genossenschaften für selbst genutzten Wohnraum auf Genossenschaftsanteile jeglicher Genossenschaften

Die bisherige Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen an neuen Genossenschaften für selbst genutzten Wohnraum wird auf Genossenschaftsanteile jeglicher Genossenschaften, die zumindest auch selbstgenutzten Wohnraum schaffen, erweitert.

Daneben soll zur Entlastung des Förderempfängers von der Verpflichtung zur vollständigen Tilgung des Förderdarlehens während der künftigen Gesamtlaufzeiten (15 und 20 Jahren) abgesehen werden.

1.3 Steigerung der Langfristigkeit

Ergänzung der Wahlmöglichkeit einer Sozialbindungsdauer von 40 Jahren in allen Förderlinien der sozialen Mietwohnraumförderung

Die bisher in der sozialen Mietwohnraumförderung vorhandenen Optionen der Sozialbindungsdauer im Umfang von 10, 15, 25 und 30 Jahren sollen um eine weitere Wahlmöglichkeit von 40 Jahren ergänzt werden. Nach dem Ergebnis der fachlichen Erörterung mit Akteuren der Wohnungswirtschaft sowie den kommunalen Landesverbänden dürfte dafür allerdings nur eine sehr geringe Nachfrage zu erwarten sein.

Aufgrund der durch die Gegebenheiten des Kapitalmarktes begrenzten Refinanzierungsmöglichkeiten der L-Bank soll das Förderdarlehen bei einer Sozialbindungsdauer von 40 Jahren lediglich eine 30-jährige Sollzinsbindung und dafür einen entsprechend erhöhten Subventionswert für die um zehn Jahre längere Bindung umfassen.

In der kommunalen Förderlinie besteht aktuell kein Wahlrecht. Kommunen sind auf eine 30-jährige Sozialbindung festgelegt, die mit einer (mindestens) 40-jährigen Haltedauer des geförderten Mietwohnobjekts im Eigentum der Kommune verbunden ist. Für diese Förderlinie soll daher das Wahlrecht einer 40-jährigen Bindungsdauer verbunden mit einer auf 50 Jahre erhöhten (Mindest-)Haltedauer ergänzt werden.

Die Wahlmöglichkeit einer 40-jährigen Sozialbindung soll ebenfalls auch in der Bestandsförderung (Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum – Belegungsrechte) als zusätzliche Option angeboten werden.

Eine Veranlassung für (noch) weitergehende Möglichkeiten der Verlängerung der Sozialbindung wird nicht gesehen. Insbesondere die Frage der Werthaltigkeit droht bei zu langen Bindungsangeboten zum Risiko zu werden. Lange Bindungen begünstigen das Unterlassen von Sanierungen und die Investition in neue Gebäude.

1.4 Nachhaltigkeitszertifizierung und Anpassung an Anforderungen des Klimaschutzes

a) Nachhaltigkeitszertifizierung als regelmäßige Fördervoraussetzung für Neubauvorhaben in der Mietwohnraum- und in der Eigentumsförderung

Die Zertifizierung von Neubauvorhaben zumindest nach der Eingangsstufe eines für den Wohnungsbau am Markt anerkannten Systems der Nachhaltigkeitszertifizierung soll verpflichtend werden. Neben dem in Deutschland führenden DGNB-Zertifizierungssystem sind andere mit grundsätzlich vergleichbaren Anforderungen am Markt vertreten. Mit einer Übergangsvorschrift wird das zusätzliche Nachweiserfordernis für bereits vor dem Inkrafttreten der neuen Verwaltungsvorschrift genehmigte Bauvorhaben suspendiert.

Die zu erwartenden Mehrkosten aufgrund der durch die Zertifizierungsanforderungen bedingten konkreten Ausführung der Vorhaben sind nicht allgemeingültig bezifferbar, werden aber bei bereits anfänglicher Berücksichtigung allgemein als vergleichsweise gering bewertet. Die Kosten für eine Zertifizierung selbst weisen nach vorliegenden Erkenntnissen eine größere Spanne auf. Sie werden – neben den ausführungsbefindlichen Mehrkosten – in der sozialen Mietwohnraumförderung förderseitig künftig insoweit berücksichtigt, als die berücksichtigungsfähigen Baukosten im Förderprogramm in der Höhe so festgesetzt werden, dass auch die Mehrkosten derartiger Prüfungen/Gutachten als Teil der Kostengruppe (KG) 700 — konkret 749 Gutachten und Beratung, Sonstiges, 771 Prüfung — umfasst werden. In der Förderung selbst genutzten Wohneigentums werden die Mehrkosten durch eine pauschale Anhebung der möglichen, dort von der Haushaltsgröße abhängigen Höchstbeträge der Förderdarlehen abgebildet.

Nachhaltigkeitszertifizierungen begründen keine Zusatzförderung „Innovative Bauvorhaben“.

b) Anpassung der Modernisierungsförderung an Anforderungen des Klimaschutzes

Die bereits bestehende sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand, die sozialbindungsfrei gewährt wird, sowie die neu hinzutretende Förderlinie „Soziale

Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand – unter Begründung von Miet- und Belegungsbindungen“ sollen an verbesserte Standards des Klimaschutzes im Gebäudebereich geknüpft werden.

Wurde für Gesamtmaßnahmen bislang in der Modernisierungsförderung das Erreichen des Standards Sanierung Plus, ein dem KfW-Effizienzhausstandard 100 entsprechendes Niveau, vorausgesetzt, ist künftig das Erreichen eines Standards entsprechend dem KfW-Effizienzhausstandard 70 erforderlich.

Einzelmaßnahmen, für deren Förderung auf die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes abgestellt wurde, müssen künftig die entsprechend den Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) erfüllen.

Mit einer Übergangsvorschrift wird das höhere Anforderungsniveau für bereits vor dem Inkrafttreten der neuen Verwaltungsvorschrift genehmigte Bauvorhaben suspendiert.

1.5 Exkurs: Kommunale Belegungsrechte

Keine Steigerung der Attraktivität der Förderangebote würde aus Sicht potenzieller Investoren eine Ausweitung des zulässigen Umfangs kommunaler Belegungsrechte bedeuten. Diese sind aktuell nach Inhalt und Umfang auf Wohnungsnotfälle sowie Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung und maximal 30 Prozent der jeweils geförderten Mietwohnungen, jedoch nicht mehr als zehn Mietwohnungen des Förderantrags insgesamt begrenzt (Abschnitt I Nummer 7 VwV-Wohnungsbau BW 2020/2021). Diese Eingrenzung geht auf die entsprechende Empfehlung der Wohnraum-Allianz zurück.

Einzelne Städte haben sich zuletzt für eine Lockerung beziehungsweise Aufhebung der derzeitigen Beschränkungen kommunaler Belegungsrechte ausgesprochen. Dem wurde aus den Reihen der Immobilienwirtschaft entschieden entgegengetreten.

Eine Entscheidung über die künftige Ausgestaltung der Möglichkeit, kommunale Belegungsrechte an landesweit geförderten Sozialmietwohnraum zu begründen, bleibt vor diesem Hintergrund der VwV zum Programm Wohnungsbau BW 2022 vorbehalten.

2. Aus den Förderinhalten resultierender finanzieller Bedarf

2.1. Finanzieller Bedarf der vorgesehenen Förderung bezogen auf ein Kalenderjahr

Der nachfolgend dargestellte zu erwartende finanzielle Bedarf bezogen auf ein Kalenderjahr wurde auf der Grundlage der Förderbilanz der L-Bank zum 31. Dezember 2021 ermittelt.

Förderbereich	Ermittelte (beantragte) Wohneinheiten	Subventionsbar- wert (je 75 m ² Wohnfläche)	Insgesamt erforderliche Fördermittel
Mietwohnraumförderung			
allgemeine soziale Miet- wohnraumförderung (inkl. der für Haushalte mit be- sonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversor- gung) (Bau und Erwerb neuen Mietwohnraums)	2 385 WE	126 000 EUR	300,51 Mio. EUR
soziale Mietwohnraumför- derung für Kommunen – Wohnungsbau BW – kom- munal (Bau und Erwerb neuen Mietwohnraums)	131 WE	147 600 EUR	19,34 Mio. EUR
soziale Mietwohnraumför- derung zugunsten von Mitarbeitern (Bau und Erwerb neuen Mietwohnraums) – Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Wohnungsbau BW – Werkmietwohnungen	80 WE	97 200 EUR	7,78 Mio. EUR
Nachfrageprämie an Ge- meinden	2 596 WE	2 000 EUR	5,19 Mio. EUR
Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand – ohne Begründung von Miet- und Belegungsbin- dungen	114 WE	3 435 EUR	0,39 Mio. EUR
Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand – unter Begründung von Miet- und Belegungsbin- dungen	114 WE	90 000 EUR	10,26 Mio. EUR
Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Miet- wohnraum (Belegungsrechtserwerb im Bestand)			
Allgemein	443 WE	78 400 EUR	34,73 Mio. EUR
Kommunal	5 WE	84 700 EUR	0,42 Mio. EUR

Förderbereich	Ermittelte (beantragte) Wohneinheiten	Subventionsbar- wert (je 75 m ² Wohnfläche)	Insgesamt erforderliche Fördermittel
Mitarbeiter-/Werkmietwoh- nungen	---	---	---
Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen	6 Anträge	3 986 EUR	0,02 Mio. EUR
Eigentumsförderung			
Bau und Erwerb neuen Wohnraums	595 WE (298 WE)	54 425 EUR (20 000 EUR)	38,34 Mio. EUR
Erwerb bestehenden Wohnraums	566 WE	45 706 EUR	25,87 Mio. EUR
Modernisierungsförderung	82 Anträge		0,47 Mio. EUR
Ergänzungsförderung (Familienzuwachs)	13 WE	167 651 EUR	2,18 Mio. EUR
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümerge- meinschaften	528 WE	817 EUR	0,43 Mio. EUR
Erforderliches Gesamtbewilligungsvolumen/Jahr			445,93 Mio. EUR

Die Berechnungen der finanziellen Auswirkungen erfolgen anhand von Modellfällen. Das ist in der sozialen Mietwohnraumförderung eine 75 m²-Wohnung, die einer Bindungsdauer von 30 Jahren¹ unterliegen soll und für die ein Mietverzicht von 33 Prozent angenommen wird. In der sozialen Förderung selbst genutzten Eigentums wird eine Wohnung mit Bindungszeiträumen von 15 und 20 Jahren, die von einer Familie mit zwei Kindern genutzt werden soll, zugrunde gelegt.

Die nachstehend im Einzelnen genannten – auszugsweisen – künftigen Subventionsbarwerte berücksichtigen auf der Basis der Modellfälle zunächst in einem ersten Schritt die zur Attraktivitätssicherung der landesseitigen Förderung unabdingbaren Steigerungen:

¹ Gemäß der L-Bank beträgt die durchschnittliche Bindungsdauer 27 Jahre. Aufgrund der Angebotsverlängerung um eine 40-jährige Bindungsdauer dürfte die 30-jährige Bindungsdauer etwa den künftig zu erwartenden Mittelwert bilden.

a) Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

	Wohnungsbau BW 2020/2021	Wohnungsbau BW 2022
förderfähige Baukosten (Kostengruppe 200-800)	3 500 EUR/m ² Wohnfläche	4 000 EUR/m ² Wohnfläche
Festanteilsförderung	37 %	40 %
Subventionsbarwert 75 m² Wohnfläche und Bindungsdauer von 30 Jahren	88 800 EUR	108 000 EUR

b) Besondere soziale Mietwohnraumförderung für Kommunen

	Wohnungsbau BW 2020/2021	Wohnungsbau BW 2022
förderfähige Baukosten (Kostengruppe 200-800)	3 500 EUR/m ² Wohnfläche	4 000 EUR/m ² Wohnfläche
Festanteilsförderung	45 %	48 %
Subventionsbarwert 75 m² Wohnfläche und Bindungsdauer von 30 Jahren	108 000 EUR	129 600 EUR

c) Soziale Förderung selbst genutzten Wohneigentums

	Wohnungsbau BW 2022
Subventionsbarwert (Zinsverbilligung 15 Jahre)	45 706,50 EUR
Subventionsbarwert (Zinsverbilligung 20 Jahre)	63 144,38 EUR
(durchschnittlicher) Subventionsbarwert¹ für Paare mit zwei Kindern	54 425,44 EUR

¹ Die Höhe der benötigten Subventionierung errechnet sich aus dem zugrundeliegenden unvergünstigten Zinssatz am Tage der Zusage, in vorliegendem Fall am 9. November 2021 (Tag der Berechnung).

Aufgrund der Einstellung der bundesseitigen Neubau-Förderung für den KfW-Effizienzhausstandard 55, mithin des Wegfalls des bundesseitigen Investitionszuschusses (BEG-Zuschuss) in Höhe von 15 Prozent, werden die seitens der L-Bank pauschal ermittelten künftigen Subventionsbarwerte je Wohneinheit kompensatorisch um 18 000 Euro (fremdgenutzte Mietwohneinheit) beziehungsweise 20 000 Euro (durch Eigentümer selbstgenutzte Wohneinheit) erhöht, um dadurch einen Attraktivitätsverlust des Förderprogramms in seiner Gesamtwirkung zu vermeiden.

Die oben genannten künftigen Subventionsbarwerte werden vorbehaltlich ihrer beihilferechtlichen Begrenzung¹ im Einzelfall daher – ebenfalls auszugsweise – in einem zweiten Schritt wie folgt erhöht:

a) Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

	Wohnungsbau BW 2022
Subventionsbarwert (inkl. unabdingbare Steigerungen)	108 000 EUR
KfW 55-Kompensation	18 000 EUR
Gesamter Subventionsbarwert 75 m² Wohnfläche und Bindungsdauer von 30 Jahren	126 000 EUR

b) Besondere soziale Mietwohnraumförderung für Kommunen

	Wohnungsbau BW 2022
Subventionsbarwert (inkl. unabdingbare Steigerungen)	129 600 EUR
KfW 55-Kompensation	18 000 EUR
Gesamter Subventionsbarwert 75 m² Wohnfläche und Bindungsdauer von 30 Jahren	147 600 EUR

¹ Vergleich III Nummer 1

c) Soziale Förderung selbst genutzten Wohneigentums

	Wohnungsbau BW 2022
Subventionsbarwert (inkl. unabdingbare Steigerungen)	54 425,44 EUR
KfW 55-Kompensation	20 000,00 EUR
Gesamter Subventionsbarwert für Familie mit zwei Kindern	74 425,44 EUR

2.2. Finanzieller Bedarf für 2022

Für das Haushaltsjahr 2022 steht nach Abschluss der beiden noch abzuschließenden Verwaltungsvereinbarungen mit dem Bund ein Gesamtvolumen in Höhe von rund 377,03 Mio. Euro zur Verfügung.

Die Zusatzförderung des Standards KfW-Effizienzhaus 40, die bisher aus Haushaltsmitteln des Umweltministeriums finanziert wurde, wird aufgrund des Klimaschutz-Sofortprogramms der Bundesregierung vom 23. Juni 2021 für das Programmjahr 2022 entfallen, da bundesseitig zusätzlich 1 Milliarde Euro, von denen ein Programmvolumen in Höhe von rund 130,41 Mio. Euro als Teil des vorgenannten Gesamtvolumens auf Baden-Württemberg entfallen wird, für den klimagerechten sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden. Diese zusätzlichen Bundesmittel können nach derzeitigem Stand nur unter engen, im Einzelnen aktuell noch nicht feststehenden Voraussetzungen „klimagerecht“ Verwendung finden.

Von dem zur Verfügung stehenden Gesamtvolumen für das Haushaltsjahr 2022 sind, wie bereits unter II Nummer 1 dargelegt, Fördermittel in Höhe von rund 46 Mio. Euro durch noch aus dem Jahr 2021 herrührende Antragstellungen belegt. Insgesamt wird – wie ebenfalls unter II Nummer 1 bereits beschrieben – für Januar bis April 2022 ein Bedarf von rund 80 Mio. Euro angenommen.

Die ab Mai 2022 erforderlichen Fördermittel für das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 ergeben sich aus dem perspektivisch zu erwartenden Gesamtbewilligungsvolumen, welches unter III Nummer 2.1 auf ein Kalenderjahr bezogen mit rund 445,93 Mio. Euro ermittelt und sodann entsprechend auf eine verkürzte Laufzeit von acht Monaten, mithin rund 297,29 Mio. Euro, bezogen wurde.

Das Bewilligungsvolumen für das ergänzende Förderangebot „Neues Wohnen“ in Höhe von 50,20 Mio. Euro steht aufgrund der diesbezüglich ausgewiesenen einseitigen Deckungsfähigkeit, soweit es nicht entsprechend seiner primären Bestimmung in Anspruch genommen wird, verstärkend für die allgemeine Wohnraumförderung zur Verfügung.

Ermittelte erforderliche Fördermittel		Bewilligungsvolumen (ohne Klimabaustein) 2022	Bewilligungsvolumen „Klimabaustein“ 2022	Bewilligungsvolumen „Neues Wohnen“ 2022
Januar bis April 2022	ab Mai 2022			
80,00 Mio. EUR	297,29 Mio. EUR	246,62 Mio. EUR	130,41 Mio. EUR ¹	50,20 Mio. EUR ²
gesamt 377,29 Mio. EUR		gesamt 377,03 Mio. EUR		

3. Bewilligungsrahmen 2022

Einfluss auf die dem Land eröffneten Möglichkeiten der Finanzierung der Förderangebote entfalten die beiden noch abzuschließenden Verwaltungsvereinbarungen über den sozialen Wohnungsbau mit dem Bund. Für das Haushaltsjahr 2022 soll den Ländern zum Zweck des sozialen Wohnungsbaus bundesseitig ein Verpflichtungsrahmen in Höhe von insgesamt 2 Milliarden Euro bereitgestellt werden. Davon ist 1 Milliarde Euro ausschließlich für den klimagerechten sozialen Wohnungsbau („Klimabaustein“) zu verwenden. Die Verteilung des genannten Verpflichtungsrahmens auf die Länder erfolgt nach dem Königsteiner Schlüssel für das Jahr 2019 vom 21. April 2021 (BAnz AT 06.05.2021 B8). Der auf Baden-Württemberg entfallende Anteil an den Bundesmitteln beträgt danach sowohl hinsichtlich der grundsätzlichen Bundesfinanzhilfe (ohne Klimabaustein) als auch für die ergänzende Bundesfinanzhilfe „Klimabaustein“ jeweils rund 130,41 Mio. Euro. Die Zuschüsse des Bundes dürfen durch die Länder weiterhin nur investiv („Wohnungsbau“) eingesetzt werden. Zudem dürfen die Finanzhilfen nur dann Verwendung finden, wenn damit Sozialbindungen begründet werden.

Die Verwaltungsvereinbarung für das Programmjahr 2022 wurde in der Bauministerkonferenz am 18. und 19. November 2021 behandelt. Hinsichtlich des klimagerechten sozialen Wohnungsbaus sind danach noch intensivere Verhandlungen erforderlich. Daher hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zunächst für den „klassischen“ sozialen Wohnungsbau eine eigenständige Verwaltungsvereinbarung vorgelegt. Zum klimagerechten sozialen Wohnungsbau wird eine gesonderte Verwaltungsvereinbarung abgestimmt.

¹ Verwendung unter sehr engen Voraussetzungen

² Verwendung primär für den zusätzlichen, außerhalb des Programms Wohnungsbau BW 2022 stehenden programmatischen Ansatz „Neues Wohnen“

Die im Rahmen des Klimaschutz-Sofortprogramms der Bundesregierung vom 23. Juni 2021 für das Programmjahr 2022 zusätzlich bereitgestellte 1 Milliarde Euro für den klimagerechten sozialen Wohnungsbau („Klimabaustein“) wird bislang hinsichtlich der Verwendung seitens des Bundes an die Erfüllung strenger Energieeffizienz-Standards geknüpft: Bei neu geschaffenem Wohnraum soll nach dem aktuellen Stand des Entwurfs der Verwaltungsvereinbarung des Bundes mit den Ländern mindestens der Effizienzhaus-Standard 40, bei Modernisierung von Wohnraum mindestens der Effizienzhaus-Standard 85 erreicht werden.

Die Länder sind verpflichtet, den Bundeseinsatz mit eigenen Mitteln komplementär zu ergänzen. Gemäß der (aktuell für das Jahr 2021 geltenden und für das Jahr 2022 noch abzuschließenden) Verwaltungsvereinbarung mit dem Bund hat das Land für die Förderung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus dem Barwert nach Landesmitteln im Umfang von mindestens 30 Prozent der von ihm in Anspruch genommenen Bundesmittel bereitzustellen. Diese Ko-Finanzierungsbedingung wird nach derzeitigem Sachstand in gleicher Weise für die zusätzliche Finanzhilfe nach dem Klimaschutz-Sofortprogramm gelten. Das Land Baden-Württemberg stellt gemäß dem Haushaltsplan für das Jahr 2022 aktuell ein Programmvolumen in Höhe von insgesamt rund 116,22 Mio. Euro zur Verfügung (davon 20,00 Mio. Euro Förderbeitrag der L-Bank, 17,38 Mio. Euro Kassenmittel und 78,84 Mio. Euro Verpflichtungsermächtigungen). Diese bilden somit eine ausreichende Grundlage zur Komplementierung des gesamten Anteils des Landes an den zu erwartenden Bundesfinanzhilfen (einschließlich „Klimabaustein“).

Im Zuge der landesseitigen Haushaltsaufstellung 2022 wurden zur Schaffung eines neuen programmatischen Ansatzes „Neues Wohnen“ weitere 50,20 Mio. Euro zur Verfügung gestellt, die primär hierfür zu verwenden sind. Aufgrund der gegebenen einseitigen Deckungsfähigkeit können die Mittel auch zur Verstärkung des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022 Verwendung finden.

Der aktuelle Bewilligungsrahmen stellt sich demnach wie folgt dar:

Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022	Bewilligungsvolumen (ohne Klimabaustein)	Bewilligungsvolumen „Klimabaustein“	Bewilligungsvolumen „Neues Wohnen“
Bundesfinanzhilfe	130,41 Mio. EUR	130,41 Mio. EUR	---
Landesanteil	116,22 Mio. EUR ¹	---	50,20 Mio. EUR
Gesamtbewilligungsvolumen	246,63 Mio. EUR	130,41 Mio. EUR	50,20 Mio. EUR

¹ Der Landesanteil am Bewilligungsvolumen in Höhe von insgesamt 116,22 Mio. Euro wurde dem Bewilligungsvolumen (ohne Klimabaustein) in voller Höhe „zugewiesen“, da diese nicht an die engen Anforderungen des Bundes zur Verwendung des Klimabausteins gebunden sind.

Der Landesanteil umfasst einen Teilbetrag des Förderbeitrags für 2022 aus dem Förderfonds der L-Bank.

4. Programmabwicklung und Risiken

Die Kabinettsvorlage steht grundsätzlich unter Haushaltsvorbehalt, da die Verwaltungsvereinbarungen mit dem Bund über dessen Finanzhilfe aktuell noch nicht abgeschlossen sind.

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

Anlage: Auszugsweise Übersicht der vorgesehenen Förderangebote im Programm Wohnungsbau BW 2022

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

Fördergebiet	Landesweit
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	Wahlweise für 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre zugunsten allgemein wohnberechtigter Haushalte. Festsetzung einer Sonderbindung zugunsten spezifischer Personengruppen aufgrund besonderen öffentlichen Interesses im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 2 LWoFG auf Antrag möglich.
Einkommensgrenze für wohnberechtigte Mieter	Es gelten die Einkommensgrenzen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung, zum Beispiel im Falle eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 69 000 Euro Bruttojahreseinkommen beziehungsweise rund 5 750 Euro Bruttomonatseinkommen
Mietvergünstigung	Wahlweise zwischen 20 Prozent und 40 Prozent gegenüber der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM). Proportionale Anpassung des Subventionswertes entsprechend der Abweichung von der Regelmietabsenkung (33 Prozent).
Höhe Subventionswert und Ausreichungsform der Basisubvention	Der Subventionswert beträgt 40 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten (80 Prozent der berücksichtigungsfähigen Baukosten und berücksichtigungsfähigen Grundstückskosten) als Basisförderung bezogen auf eine Regelmietabsenkung

	<p>der Miete um 33 Prozent in Höhe der OVM und eine Bindungsdauer von 30 Jahren. Proportionale Anpassung des Subventionswertes bei Abweichung von der Regelbindungsdauer von 30 Jahren.</p> <p>1. Darlehen</p> <p><u>Sollzinsbindung und Zinssatz:</u> Darlehen mit 10, 15, 25 oder 30 Jahren Zinsverbilligung (entsprechend der gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung – maximal jedoch 30 Jahre bei 40-jähriger Miet- und Belegungsbindung) auf einen Zinssatz von 0,0 Prozent p. a. vergünstigt.</p> <p><u>Tilgungssatz:</u> Tilgung wahlweise auf volle Prozentsätze p. a. – beginnend ab 2 Prozent.</p> <p><u>Darlehenshöhe:</u> Die maximale Darlehenshöhe ergibt sich aus 80 Prozent der in Höhe eines Festbetrages zu berücksichtigenden Baukosten zuzüglich der berücksichtigungsfähigen Grundstückskosten.</p> <p>- Baukosten Festbetrag in Höhe von 4 000 Euro je m² Wohnfläche (im Falle eines vorangehenden Abbruchs in Höhe von 4 100 Euro je m² Wohnfläche) für die Kostengruppen 200 bis 800 DIN 276 kombiniert mit einer dynamischen jährlichen Fortschreibung auf der Grundlage des jeweils aktuellen Baukostenindex (beginnend am 1. Januar 2022)</p> <p>zuzüglich</p>
--	---

	<p>- Grundstückskosten Wert des Grundstücks, erhöht um 10 Prozent. Obergrenze der berücksichtigungsfähigen Kosten für ein Grundstück angemessener Größe ist der jeweilige Grundstückspreis nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertkartei/-datei, soweit eine solche nicht besteht nach den Feststellungen des örtlichen Gutachterausschusses, erhöht um 10 Prozent.</p> <p>2. Zuschuss</p> <p>Anstelle des zinsvergünstigten Darlehens wahlweise <i>einmaliger</i> Zuschuss in Höhe des Subventionswertes, jedoch der Höhe nach begrenzt auf die Höhe der förderfähigen Gesamtkosten; Teilzuschüsse (=Teilumwandlungen der Darlehensbeträge) sind nicht möglich.</p>
Subvention für Erbbaurechtskosten	<p>Erfolgt kein Grundstückserwerb, können Erbbauzinsen bis zu einer Höhe von 3,0 Prozent p. a. der berücksichtigungsfähigen Grundstückserwerbskosten (vergleich oben) neben den berücksichtigungsfähigen Baukosten berücksichtigt werden.</p> <p>Die Subvention erfolgt insoweit im Rahmen einer Zuschussförderung.</p> <p>Bei niedrigen Beleihungswerten des Erbbaugrundstücks kann eine zusätzliche Sicherheitsleistung seitens der L-Bank verlangt werden (zum Beispiel kommunale Ausfallbürgschaft).</p>
Eigenleistung	<p>Die Förderung setzt stets eine Eigenleistung in Form von Eigenkapital der Förderempfänger voraus. In der sozialen Mietwohnraumförderung be-</p>

	<p>trägt diese mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens.</p> <p>Unter folgenden Mindestvoraussetzungen können Darlehen Dritter in Ergänzung der bereits bisher programmseitig vorgesehenen Möglichkeit als Eigenleistungersatz anerkannt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachvollziehbare weitere Tragfähigkeit der erhöhten Darlehenslasten, • Alle sonstigen Mittel (beispielsweise bestehendes Eigenkapital, Umwandlung des Direktzuschusses) müssen ausgeschöpft sein und • Sicherstellung der Finanzierungsmittel (beispielsweise Grundschuld, Bürgschaft – auch kommunale Ausfallbürgschaften)
Energetische Standards	<p>Bei Neubau/Neuerwerb ist der Neubaustandard Plus (vergleichbar KfW-Effizienzhausstandard 55) Fördervoraussetzung.</p> <p>Bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen müssen die verwendeten Einzelteile regelmäßig den Anforderungen nach dem GEG entsprechen (zum Beispiel maximaler U-Wert für neue Fenster).</p>
Nachhaltigkeitszertifizierung	<p>Erforderlich ist eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach einem für den Wohnungsbau am Markt anerkannten System (zum Beispiel DGNB) regelmäßige Fördervoraussetzung für alle Neubauvorhaben.</p>
Ergänzende Subvention für energetische Standards	<p>Bei KfW-Effizienzhaus 55: Kompensation des entfallenen bundesseitigen Zuschusses für Neubau in Höhe von 18 000 Euro je Wohneinheit.</p> <p>Ab Erreichen eines Energiesparhauses (vergleichbar KfW-Effizienzhausstandard 40 und besser): Zusätzlicher landesseitiger Tilgungszuschuss in Höhe von 3 500 Euro je Wohneinheit.</p>

Ergänzende Subvention für die Herstellung von Barrierefreiheit durch vollständige Umsetzung der DIN 18040-2	Bei Herstellung der Barrierefreiheit von Wohnungen, für die die LBO keine Anforderungen stellt, wird der Festbetrag der Basisförderung in Höhe von 4 000 Euro je m ² Wohnfläche um 5 Prozent für die barrierefreie Wohnfläche erhöht.
Zusatzförderung Flexibilisierung	<p>1. Bei Schaffung von Flexibilisierungsmöglichkeiten im Neubau, die eine spätere Neuaufteilung der räumlichen Untergliederung und/oder die Erhöhung der Anzahl der Räume innerhalb einer Wohneinheit ermöglichen, landesseitiger Tilgungszuschuss in Höhe von 1 500 Euro je Wohneinheit.</p> <p>2. Subventionierung von Maßnahmen zum Zwecke von bindungskonformer Grundrissanpassungen innerhalb einer Wohneinheit oder zur Schaffung einer oder mehrerer zusätzlicher bindungskonformer Wohneinheiten innerhalb bestehender Wohneinheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> • bindungskonforme Grundrissanpassung innerhalb einer Wohneinheit <p>Einmaliger pauschaler Zuschuss in Höhe von 1 500 Euro je zugrundeliegender geförderter Wohneinheit.</p> <ul style="list-style-type: none"> • bindungskonforme Aufteilung einer Wohneinheit in mehrere selbstständige Wohneinheiten <p>Einmaliger pauschaler Zuschuss in Höhe von 5 000 Euro je zusätzlich geschaffener Wohneinheit.</p> <p>Förderung der flexiblen Aufteilung nur, sofern dadurch bindungskonforme, den Flächenan-</p>

	forderungen entsprechende Miet- Wohneinheiten im Sinne der LBO entstehen, das heißt insbesondere die maximalen Wohnflächen-grenzen dürfen nicht überschritten werden.
--	---

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

Fördergebiet	Vergleich oben Tabelle zu Buchstabe a) und b).
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	Vergleich oben Tabelle zu Buchstabe a) und b).
Einkommensgrenze für wohnberechtigte Mieter	Vergleich oben Tabelle zu Buchstabe a) und b).
Mietvergünstigung	Vergleich oben Tabelle zu Buchstabe a) und b).
Ausreichungsform und Höhe der Basis-subsidiention	Einmaliger Zuschuss in Abhängigkeit von der Wohnfläche kombiniert mit einem „Langläuferzuschlag“ für lange Bindungszeiträume ab 25 Jahre: <ul style="list-style-type: none"> - 10 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 350 Euro - 15 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 475 Euro - 25 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 870 Euro - 30 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 1 045 Euro - 40 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 1 390 Euro Proportionale Anpassung der Zuschusshöhe entsprechend der Abweichung von der Regelmietabsenkung (33 Prozent).
Energetische Standards	Bei Belegungsbindungen im Neubau muss das Gebäude dem Neubaustandard Plus (vergleichbar KfW-Effizienzhausstandard 55) entsprechen.

<p>Zusatzförderung bei erhöhtem energetischem Standard</p>	<p>Für den vorhandenen Mietwohnraum ab Neubaustandard Plus (vergleichbar KfW-Effizienzhausstandard 55) wird ein Zuschuss in Abhängigkeit der Sozialbindungsdauer und der Wohnfläche gewährt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 5,00 Euro - 15 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 8,50 Euro - 25 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 12,00 Euro - 30 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 15,50 Euro - 40 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 19,00 Euro <p>Proportionale Anpassung der Zuschusshöhe entsprechend der Abweichung von der Regelmietabsenkung (33 Prozent).</p>
<p>Zusatzförderung für Barrierefreiheit durch vollständige Umsetzung der jeweils geltenden DIN</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 10 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 4,50 Euro - 15 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 6,50 Euro - 25 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 13,00 Euro - 30 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 15,00 Euro - 40 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 20,00 Euro <p>Proportionale Anpassung der Zuschusshöhe entsprechend der Abweichung von der Regelmietabsenkung (33 Prozent).</p>

2. Besondere soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

- 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

Die Förderangebote entsprechen denen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung (vergleich oben Nummer 1), jedoch wird dem über den gebundenen Wohnraum Verfügungsberechtigten das Recht eingeräumt, an Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 2 LWoFG zu vermieten.

Für die Fälle, in denen sich Antragsteller ausdrücklich für eine ausschließliche Belegung der zu fördernden Mietwohnungen mit anerkannten Mitgliedern der Zielgruppe der Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt entscheiden, ist ein ergänzender Zuschuss zur Basisförderung vorgesehen.

Fördergebiet	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	Wahlweise für 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten. Festsetzung einer vorrangigen oder ausschließlichen Sonderbindung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung aufgrund besonderen öffentlichen Interesses im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 2 LWoFG auf Antrag möglich.
Einkommensgrenze für wohnberechtigte Mieter	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Mietvergünstigung	40 Prozent gegenüber der jeweiligen OVM.

Höhe Subventionswert und Ausreichungsform der Basissubvention	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Subvention für Erbbaurechtskosten	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Eigenleistung	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Ergänzender Zuschuss bei <i>ausschließlicher</i> Belegung durch Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung	Neubau (auch Ersatzneubau), Erwerb neuen Mietwohnraum oder Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum: <ul style="list-style-type: none"> - 10 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss je Wohneinheit in Höhe von 7 000 Euro - 15 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss je Wohneinheit in Höhe von 10 000 Euro - 25 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss je Wohneinheit in Höhe von 18 000 Euro - 30 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss je Wohneinheit in Höhe von 22 000 Euro - 40 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss je Wohneinheit in Höhe von 29 300 Euro
Energetische Standards	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Nachhaltigkeitszertifizierung	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Ergänzende Subvention für energetische Standards	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).

Ergänzende Subvention für die Herstellung von Barrierefreiheit durch vollumfängliche Umsetzung der DIN 18040-2	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Zusatzförderung Flexibilisierung	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).

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

Fördergebiet	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	Wahlweise für 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung aufgrund besonderen öffentlichen Interesses im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 2 LWoFG.
Einkommensgrenze für wohnberechtigte Mieter	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Mietvergünstigung	Vergleich oben Besondere soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung: Tabelle zu Buchstabe a) und b).
Ausreichungsform und Höhe der Basisubvention	Einmaliger Zuschuss in Abhängigkeit von der Wohnfläche kombiniert mit einem „Langläuferzuschlag“ für lange Bindungszeiträume ab 25 Jahre: <ul style="list-style-type: none"> - 10 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 425 Euro - 15 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 575 Euro

	<ul style="list-style-type: none"> - 25 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 1 055 Euro - 30 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 1 270 Euro - 40 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 1 690 Euro
Ergänzender Zuschuss bei <i>aus-schließlicher</i> Belegung durch Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung	<p>Einmaliger ergänzender Zuschuss je Wohneinheit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 3 500 Euro - 15 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 5 000 Euro - 25 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 9 000 Euro - 30 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 11 000 Euro - 40 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 14 650 Euro
Energetische Standards	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe c).
Zusatzförderung bei erhöhtem energetischen Standard und Barrierefreiheit	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe c).

3. Besondere soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Mitarbeitern („Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“)

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

Fördergebiet	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	Wahlweise für 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre zugunsten wohnberechtigter Haushalte.
Einkommensgrenze für wohnberechtigte Mieter	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Begünstigte	Beschäftigte einzelner oder mehrerer Unternehmen, das heißt Einräumung darauf abzielender Belegungsrechte.
Höhe Subventionswert und Ausreichungsform der Basisubvention	<p><u>„Mitarbeiterwohnen“ – Mitarbeiterwohnungen:</u> Darlehen mit Zinsverbilligung entsprechend der gewählten Bindungsdauer (maximal jedoch 30 Jahre bei 40-jähriger Miet- und Belegungsbindung), wahlweise Zuschussförderung mit einem Subventionswert von 36 Prozent im Falle einer Bindungsdauer von 30 Jahren und einer Absenkung der Miete um mindestens 33 Prozent unter der OVM.</p> <p><u>„Mitarbeiterwohnen“ – Werkmietwohnungen:</u> Darlehen mit Zinsverbilligung entsprechend der gewählten Bindungsdauer (maximal jedoch 30 Jahre bei 40-jähriger Miet- und Belegungsbindung), wahlweise Zuschussförderung jeweils mit einem Subventionswert von 33 Prozent im Falle einer Bindungsdauer von 30 Jahren und einer Absenkung der Miete um mindestens 33 Prozent unter der OVM.</p>
Subvention für Erbbaurechtskosten	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Energetische Standards	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Nachhaltigkeitszertifizierung	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).

Ergänzende Subvention für energetische Optimierung	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Ergänzende Subvention für Barrierefreiheit durch vollumfängliche Umsetzung der DIN 18040-2	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Zusatzförderung Flexibilisierung	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).

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

Ausreichungsform und Höhe der Bausubvention	<p>Einmaliger Zuschuss in Abhängigkeit von der Wohnfläche kombiniert mit einem „Langläuferzuschlag“ für lange Bindungszeiträume ab 25 Jahre:</p> <p><u>„Mitarbeiterwohnen“ – Mitarbeiterwohnungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 336 Euro - 15 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 456 Euro - 25 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 835 Euro - 30 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 1 003 Euro - 40 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 1 337 Euro <p>Proportionale Anpassung der Zuschusshöhe entsprechend der Abweichung von der Regelmietabsenkung (33 Prozent).</p>
---	---

	<p><u>„Mitarbeiterwohnen“ – Werkmietwohnungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 325,50 Euro - 15 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 442 Euro - 25 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 809 Euro - 30 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 972 Euro - 40 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 1 296 Euro <p>Proportionale Anpassung der Zuschusshöhe entsprechend der Abweichung von der Regelmietabsenkung (33 Prozent).</p>
--	--

4. Besondere soziale Mietwohnraumförderung für Kommunen („Wohnungsbau BW – kommunal“)

- 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

Fördergebiet	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Antragsberechtigte	Ausschließlich Kommunen (Gemeinden und Landkreise)
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	Bindungsdauer 30 oder 40 Jahre zugunsten allgemein wohnberechtigter Haushalte
Einkommensgrenze für wohnberechtigte Mieter	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).

Mietvergünstigung	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Mindesthaltedauer	Bei 30-jähriger Bindungsdauer: (Mindest-)Haltedauer im Eigentum seitens der Kommune von 40 Jahren ab Baufertigstellung. Bei 40-jähriger Bindungsdauer: (Mindest-)Haltedauer im Eigentum seitens der Kommune von 50 Jahren ab Baufertigstellung.
Höhe Subventionswert und Ausreichungsform der Basissubvention	Der Subventionswert beträgt 48 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten (80 Prozent der berücksichtigungsfähigen Baukosten und berücksichtigungsfähigen Grundstückskosten) als Basisförderung bezogen auf eine Regelmietabsenkung der Miete um 33 Prozent in Höhe der OVM und eine Bindungsdauer von 30 Jahren. Proportionale Anpassung des Subventionswertes bei Abweichung von der Regelabsenkung der Miete von 33 Prozent gegenüber der OVM. <u>Sollzinsbindung und Zinssatz:</u> Darlehen mit 30 Jahren Zinsverbilligung (entsprechend der Dauer der Miet- und Belegungsbindung– auch bei 40-jähriger Miet- und Belegungsbindung) auf einen Zinssatz von 0,0 Prozent p. a. vergünstigt. Im Übrigen vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Subvention für Erbbaurechtskosten	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Energetische Standards	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).

Nachhaltigkeitszertifizierung	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Ergänzende Subvention für energetische Standards	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Ergänzende Subvention für die Herstellung von Barrierefreiheit durch vollumfängliche Umsetzung der DIN 18040-2	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Zusatzförderung Flexibilisierung	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).

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

Ausreichungsform und Höhe der Bausubvention	Einmaliger Zuschuss in Abhängigkeit von der Wohnfläche kombiniert mit einem „Langläuferzuschlag“ für den Bindungszeitraum von 40 Jahren: <ul style="list-style-type: none"> - 30 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 1 129 Euro - 40 Jahre Bindungsdauer: Zuschuss in Höhe von 1 505 Euro Proportionale Anpassung der Zuschusshöhe entsprechend der Abweichung von der Regelmietabsenkung (33 Prozent).
---	---

5. Nachfrageprämie an Gemeinden für bezugsfertige Sozialmietwohnungen

Je neu fertiggestellt im Rahmen des Programms Wohnungsbau BW 2022 geförderter Mietwohnung wird der Standortgemeinde eine Prämie in Höhe von 2 000 Euro gezahlt. Sie ist für wohnwirtschaftliche Maßnahmen von Gemeinden zur Erweiterung

des Wohnungsbestandes in zumindest überwiegend anderen als Ein- und Zweifamilienhäusern einzusetzen.

6. Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand - ohne Begründung von Miet- und Belegungsbindungen

Modernisierungssubvention für die energetische Modernisierung beziehungsweise den altersgerechten Umbau.

Fördergebiet	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Förderfähige Maßnahmen	<p><u>Energetische Sanierung:</u></p> <p>Für Gesamtmaßnahmen ist das Erreichen eines Standards entsprechend dem KfW-Effizienzhausstandard 70 erforderlich.</p> <p>Einzelmaßnahmen, für deren Förderung auf die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes abgestellt wurde, müssen die entsprechend den Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) erfüllen.</p> <p>Das höhere Anforderungsniveau entsprechend des KfW-Effizienzhausstandards 70 beziehungsweise der Einzelmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) gilt nicht für bereits vor dem Inkrafttreten der neuen Verwaltungsvorschrift genehmigte Bauvorhaben.</p> <p><u>Altersgerechter Umbau:</u></p> <p>Es werden Einzelmaßnahmen gefördert, die ganz oder in Teilen der Herstellung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 dienen.</p>

Dauer der Miet- und Belegungsbindung	<p>Begrenzt auf aktuell oder in der Vergangenheit bereits landesseitig mit Mitteln der Wohnraumförderung unterstützte Mietobjekte.</p> <p><i>Ohne</i> Neubegründung von Miet- und Belegungsbindungen.</p>
Ausreichungsform und Höhe der Subvention	<p><u>Darlehenshöhe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bis zu 120 000 Euro/Wohneinheit unter Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages für Gesamtmaßnahmen, die zum Erreichen eines Standards entsprechend dem KfW-Effizienzhausstandard 70 führen beziehungsweise die maximalen Werte nach Anlage 2 für Gebäude unter Denkmalschutz oder mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz nicht übersteigen. - bis zu 50 000 Euro/Wohneinheit für Einzelmaßnahmen, für deren Förderung auf die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes abgestellt wurde und die entsprechend die Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) erfüllen. Ein ergänzender landesseitiger Zuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages wird bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans gewährt. - bis zu 50 000 Euro/Wohneinheit für das altersgerechte Umbauen. Bei vollständiger Umsetzung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 gewährt das Land einen zusätzlichen Zuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages.
Zusatzförderung Flexibilisierung	<p>1. Bei Schaffung von Flexibilisierungsmöglichkeiten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen, die eine spätere Neuaufteilung der räumlichen Untergliederung und/oder die Erhöhung</p>

	<p>der Anzahl der Räume innerhalb einer Wohneinheit ermöglichen, landesseitiger Tilgungszuschuss in Höhe von 1 500 Euro je Wohneinheit.</p> <p>2. Subventionierung von Maßnahmen zum Zwecke bindungskonformer Grundrissanpassungen innerhalb einer Wohneinheit oder zur Schaffung einer oder mehrerer zusätzlicher bindungskonformer Wohneinheiten innerhalb bestehender Wohneinheiten</p> <ul style="list-style-type: none">• bindungskonforme Grundrissanpassung innerhalb einer Wohneinheit <p>Einmaliger pauschaler Zuschuss in Höhe von 1 500 Euro je zugrundeliegender geförderter Wohneinheit.</p> <ul style="list-style-type: none">• bindungskonforme Aufteilung einer Wohneinheit in mehrere selbstständige Wohneinheiten <p>Einmaliger pauschaler Zuschuss in Höhe von 5 000 Euro je zusätzlich geschaffener Wohneinheit.</p> <p>Förderung der flexiblen Aufteilung nur, sofern dadurch bindungskonforme, den Flächenanforderungen entsprechende Miet- Wohneinheiten im Sinne der LBO entstehen, das heißt insbesondere die maximalen Wohnflächengrenzen dürfen nicht überschritten werden.</p>
--	--

**7. Soziale Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand
- unter Begründung von Miet- und Belegungsbindungen**

Fördergebiet	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Förderfähige Maßnahmen	Vergleich oben Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand – ohne Begründung von Miet- und Belegungsbindungen: Tabelle zu Nummer 6.
Dauer der Miet- und Belegungsbindung	Unter Neubegründung beziehungsweise Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen. Laufzeitvarianten entsprechend der Förderung der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Bestand: Wahlweise für 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre zugunsten allgemein wohnberechtigter Haushalte. Auch für vermietete/bewohnte bindungsfreie Wohneinheiten.
Einkommensgrenze für wohnberechtigte Mieter	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Mietvergünstigung	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Ausreichungsform und Höhe der Basissubvention	Die Einmalauszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahmen entsprechend KfW-Effizienzhausstandard 70 beziehungsweise der Einzelmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) oder der vollständigen Umsetzung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 und der Belegung. Das höhere Anforderungsniveau entsprechend des KfW-Effizienzhausstandards 70 beziehungsweise der Einzelmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude –

	<p>Einzelmaßnahmen (BEG EM) gilt nicht für bereits vor dem Inkrafttreten der neuen Verwaltungsvorschrift genehmigte Bauvorhaben.</p> <p><u>Zuschussbetrag Gesamtmaßnahmen entsprechend KfW-Effizienzhausstandard 70 + Mietpreis- und Belegungsbindung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 Jahre: 480 Euro je qm Wohnfläche - 15 Jahre: 610 Euro je qm Wohnfläche - 25 Jahre: 1 000 Euro je qm Wohnfläche - 30 Jahre: 1 200 Euro je qm Wohnfläche - 40 Jahre: 1 600 Euro je qm Wohnfläche <p>Proportionale Anpassung der Zuschusshöhe entsprechend der Abweichung von der Regelmietabsenkung (33 Prozent).</p> <p><u>Zuschussbetrag Einzelmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) + Mietpreis- und Belegungsbindung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 Jahre: 410 Euro je qm Wohnfläche - 15 Jahre: 530 Euro je qm Wohnfläche - 25 Jahre: 930 Euro je qm Wohnfläche - 30 Jahre: 1 100 Euro je qm Wohnfläche - 40 Jahre: 1 460 Euro je qm Wohnfläche <p>Proportionale Anpassung der Zuschusshöhe entsprechend der Abweichung von der Regelmietabsenkung (33 Prozent).</p>
Zusatzförderung Flexibilisierung	<p>Die Zusatzförderung setzt eine Basisförderung voraus.</p> <p>Im Übrigen vergleiche oben sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand – ohne Begründung von Miet- und Belegungsbindungen: Tabelle zu Nummer 6.</p>

8. Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum

Bei der Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum besteht künftig keine Verpflichtung zur vollständigen Tilgung während der Gesamtlaufzeit von 15 beziehungsweise 20 Jahren.

Fördergebiet	Vergleich oben Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung: Tabelle zu Nummer 1 Buchstabe a) und b).
Einkommensgrenze	Es gelten die Einkommensgrenzen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung, zum Beispiel im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 69 000 Euro Bruttojahreseinkommen beziehungsweise 5 750 Euro Bruttomonatseinkommen
Ausreichungsform und Höhe der Subvention	<u>Subventionshöhe:</u> Darlehen in Höhe von mindestens 1 000 Euro, bis zu 50 000 Euro je Wohneinheit, wahlweise im Subventionswert entsprechender Zuschuss. <u>Sollzinsbindung:</u> 15 oder 20 Jahre <u>Tilgung:</u> Keine Verpflichtung zur vollständigen Tilgung während der Gesamtlaufzeit von 15 beziehungsweise 20 Jahren.
Dauer des Gebrauchtmachens	Mindestens 15 Jahre Dauer des Gebrauchtmachens des Genossenschaftsmitglieds von dem erlangten genossenschaftlichen Wohnrecht (unabhängig von der konkreten Wohneinheit).

9. Soziale Förderung selbst genutzten Wohneigentums

- a) Neubau und Erwerb selbst genutzten Wohnraums (somit einschließlich des Bestandserwerbs unter Einschluss erwerbsnaher Modernisierung).
- b) Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung selbstgenutzten Wohnraums unter wesentlichem Bauaufwand

Fördergebiet	Landesweit
Zielgruppen der Förderung	Paare sowie Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind und schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen; 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.
Einkommensgrenze	Es gelten die Einkommensgrenzen der sozial orientierten Eigentumsförderung, zum Beispiel im Falle eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 79 000 Euro Bruttojahreseinkommen beziehungsweise rund 6 583 Euro Bruttomonatseinkommen
Basissubvention	Abhängig von der Zahl der zu berücksichtigenden Personen. Beispiel: Darlehenshöchstbetrag 262 500 Euro für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern.
Ausreichungsform und Höhe der Basissubvention	<ul style="list-style-type: none"> - Darlehen mit einer Auszahlung von 100 Prozent, Tilgung 2,25 Prozent p. a. in Höhe der von der maßgebenden Personenzahl abhängigen Darlehensbeträge mit 15-jähriger Sollzinsbindung, einer Zinsvergünstigung auf einen Zinssatz von 0,0 Prozent p. a. und einer Zinsverbilligungsphase von 15 Jahren; - unverändert bleibt die Möglichkeit, zur Erreichung der Mindesteigenleistungsquote einen

	<p>Direktzuschuss aus dem zustehenden Subventionsbarwert zu erhalten;</p> <p>- ab Energiesparhaus (vergleichbar KfW-Effizienzhausstandard 40 und besser): Darlehen mit einer Auszahlung von 100 Prozent, Tilgung 2,25 Prozent p. a. in Höhe der von der maßgebenden Personenzahl abhängigen Darlehensbeträge mit 20-jähriger Sollzinsbindung, einer Zinsvergünstigung auf einen Zinssatz von 0,0 Prozent p. a. und einer Zinsverbilligungsphase von 20 Jahren. Zusätzlich kann das Darlehensvolumen um bis zu 50 000 Euro erhöht werden.</p>
Tilgungssatzänderung	<p>Einmaliges Angebot der Tilgungssatzänderung während der Zinsbindungsdauer.</p> <p>Die Anpassung kann frühestens drei Jahre nach Abschluss des Darlehensvertrages erfolgen, jedoch nicht vor Beendigung der geförderten Maßnahme.</p>
Eigenleistung	<p>Die Förderung setzt stets eine Eigenleistung in Form von Eigenkapital der Förderempfänger voraus. In der sozialen Eigentumsförderung beträgt diese mindestens 8,5 Prozent der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens.</p> <p>Unter folgenden Mindestvoraussetzungen können Darlehen Dritter in Ergänzung der bereits programmseitig vorgesehenen Möglichkeit als Eigenleistungersatz anerkannt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nachvollziehbare weitere Tragfähigkeit der erhöhten Darlehenslasten,• Alle sonstigen Mittel (beispielsweise bestehendes Eigenkapital, Umwandlung des Direktzuschusses) müssen ausgeschöpft sein und

	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung der Finanzierungsmittel (beispielsweise Grundschuld, Bürgschaft – auch kommunale Ausfallbürgschaften)
Subvention für Erbbaurechtskosten	<p>Zuschuss in Höhe des verbleibenden Subventionswertes, soweit durch Erbbauzinsen bis zu einer Höhe von 3,0 Prozent p. a. der Grundstückskosten (Kostengruppe 100 DIN 276) veranlasst.</p> <p>Bei niedrigen Beleihungswerten des Erbbaugrundstücks kann eine zusätzliche Sicherungsleistung seitens der L-Bank verlangt werden (beispielsweise eine kommunale Ausfallbürgschaft).</p>
Energetische Standards	<p>Bei Neubau/Neuerwerb ist der Neubaustandard Plus (vergleichbar KfW-Effizienzhausstandard 55) regelmäßige Fördervoraussetzung.</p> <p>Bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen müssen die verwendeten Einzelteile regelmäßig den Anforderungen nach dem GEG entsprechen (zum Beispiel maximaler U-Wert für neue Fenster).</p>
Nachhaltigkeitszertifizierung	<p>Erforderlich ist eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach einem für den Wohnungsbau am Markt anerkannten System (zum Beispiel DGNB) regelmäßige Fördervoraussetzung für alle Neubauvorhaben.</p>
Ergänzende Subvention für energetische Standards	<p>Bei KfW-Effizienzhaus 55: Kompensation des entfallenen bundesseitigen Zuschusses für Neubau in Höhe von 20 000 Euro je Wohneinheit.</p>

	<p>Ab Erreichen eines Energiesparhauses (vergleichbar KfW-Effizienzhausstandard 40 und besser):</p> <p>Zusätzlicher landesseitiger Tilgungszuschuss in Höhe von 3 500 Euro je Wohneinheit.</p>
<p>Ergänzende Subvention für die Herstellung von Barrierefreiheit durch vollumfängliche Umsetzung der DIN 18040-2 oder für die barrierefreie Ausgestaltung des Wohnraums entsprechend den speziellen Wohnbedürfnissen schwerbehinderter Menschen</p>	<p>Zusätzliches Förderdarlehen bis zu 60 000 Euro pro Wohneinheit zur Deckung nachweisbarer Mehrkosten</p> <p>wahlweise</p> <p>dem Subventionswert entsprechender Zuschuss.</p>
<p>Zusatzförderung Flexibilisierung</p>	<p>1. Bei Schaffung von Flexibilisierungsmöglichkeiten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen als auch beim Wohnungsneubau, die eine spätere Neuaufteilung der räumlichen Untergliederung und/oder die Erhöhung der Anzahl der Räume innerhalb einer Wohneinheit ermöglichen:</p> <p>Landesseitiger Tilgungszuschuss in Höhe von 1 500 Euro je Wohneinheit.</p> <p>2. Subventionierung von Maßnahmen zum Zwecke bindungskonformer Grundrissanpassungen innerhalb einer Wohneinheit oder zur Schaffung einer oder mehrerer zusätzlicher bindungskonformer Wohneinheiten innerhalb bestehender Wohneinheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bindungskonforme Grundrissanpassung innerhalb einer Wohneinheit

	<p>Einmaliger pauschaler Zuschuss in Höhe von 1 500 Euro je zugrundeliegender geförderter Wohneinheit.</p> <ul style="list-style-type: none"> • bindungskonforme Aufteilung einer Wohneinheit in mehrere selbstständige Wohneinheiten <p>Einmaliger pauschaler Zuschuss in Höhe von 5 000 Euro je zusätzlich geschaffener Wohneinheit.</p>
Bindung zur Selbstnutzung	15 Jahre oder 20 Jahre (bei entsprechender 20-jähriger Variante „vergleichbarer KfW-Effizienzhausstandard 40“)

Zusatzförderungen zum Erwerb <i>bestehenden</i> Wohnraums	<p><u>Darlehenshöhe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bis zu 120 000 Euro/Wohneinheit unter Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages für Gesamtmaßnahmen, die zum Erreichen eines Standards entsprechend dem KfW-Effizienzhausstandard 70 führen beziehungsweise die maximalen Werte nach Anlage 2 für Gebäude unter Denkmalschutz oder mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz nicht übersteigen. - bis zu 50 000 Euro/Wohneinheit für Einzelmaßnahmen, für deren Förderung auf die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes abgestellt wurde und die entsprechend die Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) erfüllen. Ein ergänzender landesseitiger Zuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten
---	--

	<p>Förderdarlehensbetrages wird bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans gewährt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - bis zu 50 000 Euro/Wohneinheit für das altersgerechte Umbauen. Bei vollständiger Umsetzung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 gewährt das Land einen zusätzlichen Zuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages. <p>Soweit nach Abzug der notwendigen Eigenleistungen ein Finanzierungsbedarf über dem Darlehenshöchstbetrag besteht, wird der obige landesseitige Zuschuss darüber hinaus gewährt. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt mit der Auszahlung der letzten Darlehensrate.</p>
<p>Anpassungsförderung: Altersgerechter Umbau <i>bestehenden</i> Wohnraums</p>	<p>Die Förderung erfolgt durch ein von der L-Bank ausgereichtes Darlehen in Höhe von bis zu 50 000 Euro/Wohneinheit für das altersgerechte Umbauen.</p> <p>Bei vollständiger Umsetzung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 gewährt das Land einen zusätzlichen Zuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages.</p> <p>Soweit nach Abzug der notwendigen Eigenleistungen ein Finanzierungsbedarf über dem Darlehenshöchstbetrag besteht, wird der obige Zuschuss darüber hinaus gewährt. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt mit der Auszahlung der letzten Darlehensrate.</p>

Ergänzungsförderung zu Buchstabe a) und b) in der Förderung selbst genutzten Wohneigentums

Für nach dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung binnen zehn Jahren dauerhaft zum Haushalt hinzugekommene Kinder kann eine Ergänzungsförderung gewährt werden. Die Ergänzungsförderung setzt voraus, dass in dem zum Zeitpunkt der Beantragung der Ergänzungsförderung geltenden Förderprogramm eine solche Förderung vorgesehen ist – so im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 – und die dann geltende Einkommensobergrenze eingehalten wird. Weiter erforderlich ist, dass ein zusätzliches Kinderzimmer geplant oder im Falle des Erwerbs vorhanden oder herstellbar ist beziehungsweise ein vorhandenes Kinderzimmer die erforderliche Größe aufweist, um die Aufnahme eines weiteren Kindes zu ermöglichen. Die innerhalb des Zeitraums von zehn Jahren ab dem Datum der Bewilligung (der Ergänzungsförderung) zu beantragende Förderung gestaltet sich wie folgt:

Zielgruppen der Förderung	Alleinstehende und Paare mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind sowie kinderlose Alleinstehende und Paare, die ein Förderdarlehen beziehungsweise ein nicht im Zins vergünstigtes Familienzuwachsdarlehen der L-Bank in Anspruch nehmen.
Ausreichungsform und Höhe der Ergänzungsförderung	Bei Förderdarlehen: Tilgungsnachlass in Höhe von 6 500 Euro, bei Familienzuwachsdarlehen: Zinsverbilligung für das erste und zweite hinzugekommene Kind um jeweils 0,9 Prozent; und Tilgungsnachlass für jedes danach hinzugekommene weitere Kind in Höhe von 6 500 Euro.

10. Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften

Fördergebiet	Landesweit
Förderfähige Maßnahmen	<p>Bei Investitionen in</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die energetische Sanierung, 2. den altersgerechten Umbau 3. Nutzung erneuerbarer Energien <p><i>ohne</i> Begründung von Sozialbindungen.</p>
Ausreichungsform und Höhe der Subvention	<p>Bei Maßnahmen nach Nummern 1 und 2 erfolgt die Förderung durch ein von der L-Bank ausgereichtes Darlehen (WEG-Modernisierungsdarlehen):</p> <ul style="list-style-type: none"> - bis zu 120 000 Euro/Wohneinheit unter Einbeziehung eines landesseitigen Zuschusses in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages für Gesamtmaßnahmen, die zum Erreichen eines Standards entsprechend dem KfW-Effizienzhausstandard 70 führen beziehungsweise die maximalen Werte nach Anlage 2 für Gebäude unter Denkmalschutz oder mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz nicht übersteigen. - bis zu 50 000 Euro/Wohneinheit für Einzelmaßnahmen, für deren Förderung auf die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes abgestellt wurde und die entsprechend die Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) erfüllen. Ein ergänzender landesseitiger Zuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages

	<p>ges wird bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans gewährt.</p> <ul style="list-style-type: none">- bis zu 50 000 Euro/Wohneinheit für das altersgerechte Umbauen. Bei vollständiger Umsetzung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 gewährt das Land einen zusätzlichen Zuschuss in Höhe von 3 Prozent des gesamten Förderdarlehensbetrages. <p>Soweit ein Finanzierungsbedarf über dem Darlehenshöchstbetrag besteht, wird der landesseitige Zuschuss darüber hinaus gewährt. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt mit der Auszahlung der letzten Darlehensrate.</p>
	<p>Bei Maßnahmen nach Nummer 3 erfolgt die Förderung durch Durchleitung der entsprechenden KfW-Angebote (WEG-Modernisierungsdarlehen).</p> <p>Die Darlehensbeträge und -konditionen richten sich nach den Bedingungen des entsprechenden KfW-Produkts.</p>