

Antrag

des Abg. Jonas Hoffmann u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Vergabe der Mittel für Wohnraumförderung

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. in welchem Umfang Mittel für die Förderung von Wohnraum 2024 beantragt worden sind unter Darlegung, wie sich diese auf Anträge für Eigentum, Mietwohnraum und Sonstige aufteilen (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Anträge, der Höhe der beantragten Fördermittel, der Anzahl der entsprechenden Wohneinheiten sowie des entsprechenden Wohnraums in Quadratmetern);
2. in welchem Umfang Mittel für die Förderung von Wohnraum 2024 zur Auszahlung genehmigt werden konnten unter Darlegung, wie sich diese auf Anträge für Eigentum, Mietwohnraum und Sonstige aufteilen (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Anträge, der Höhe der beantragten Fördermittel, der Anzahl der entsprechenden Wohneinheiten sowie des entsprechenden Wohnraums in Quadratmetern);
3. wie sich die zur Auszahlung genehmigten Mittel aus Ziffer 2 auf die Bauformen Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus aufteilen (bitte antworten unter Angabe der Höhe der beantragten Fördermittel, der Anzahl der entsprechenden Wohneinheiten sowie des entsprechenden Wohnraums in Quadratmetern);
4. wie sich die zur Auszahlung genehmigten Mittel aus Ziffer 2 auf Anträge von Privatpersonen, gemeinwohlorientierten Bauträgern, sonstigen privaten Bauträgern und sonstige Bauträger aufteilen (bitte antworten jeweils unter Angabe der Höhe der genehmigten Fördermittel, der Anzahl der geförderten Wohneinheiten sowie des entsprechenden Wohnraums in Quadratmetern);

5. wie viele der im Jahr 2024 mithilfe von Förderprogrammen des Landes geschaffenen Wohneinheiten einer Sozialbindung unterliegen und wie lange diese jeweils gilt;
6. welcher Anteil der 2024 ausgezahlten Mittel für Wohnraumförderung für Projekte in Städten und Gemeinden ausgeschüttet wurde, die nach aktueller Verordnung des Landes unter die Mietpreisbremse fallen;
7. wie viel Wohnraum pro Kopf 2024 durch Fördermittel des Landes in Gebieten mit und ohne Mietpreisbremse geschaffen wurde (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der geförderten Wohneinheiten pro 100 000 Einwohner sowie der Wohnfläche in Quadratmetern pro 100 000 Einwohner insgesamt in Gebieten in Baden-Württemberg, die der Mietpreisbremse unterliegen sowie insgesamt in Gebieten in Baden-Württemberg, die nicht der Mietpreisbremse unterliegen);
8. wie hoch der Anteil an Bundesmitteln für die 2024 genehmigten Mittel für die Förderung von Wohnraum war;
9. wann die ursprünglich dafür vorgesehenen Mittel für die Förderung von Wohnraum für 2024 erschöpft waren und wann sie um Mittel in welcher Höhe und von welcher Herkunft aufgestockt worden sind (bitte antworten unter Angabe der Höhe der Mittel aus Landesmitteln und Bundesmitteln);
10. wofür die zusätzlich der Wohnraumförderung zugegangenen Mittel aus Ziffer 9 ursprünglich vorgesehen waren;
11. wie groß der Überhang an mangels Mitteln nicht genehmigten Anträgen aus dem Jahr 2024 in das Jahr 2025 war und wie er sich auf Anträge für Eigentum, Mietwohnraum und Sonstige aufteilt (bitte antworten jeweils unter Angabe der Anzahl der Anträge, der entsprechenden Höhe der Fördermittel und der Anzahl der betroffenen Wohneinheiten);
12. wie viele Anträge aus dem Jahr 2024, die mangels Mitteln 2024 nicht mehr genehmigt werden konnten, von den Antragstellenden zurückgezogen worden sind (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der betreffenden Anträge im Bereich Eigentum und Mietwohnraum sowie der von diesen Anträgen jeweils betroffenen Fläche);
13. nach welchen Kriterien die Mittel der Landeswohnraumförderung vergeben werden;
14. welche Förderkriterien für die Wohnraumförderung BW seit September 2022 mit welcher Begründung abgeändert worden sind;
15. wie die Landesregierung die Effizienz und Effektivität ihrer Vergabep Praxis der Mittel für Wohnraumförderung insgesamt einschätzt und welche Effizienz- und Effektivitätskriterien sie ihrer Beurteilung zugrunde legt.

10.3.2025

Hoffmann, Born, Ranger, Fink, Kenner SPD

Begründung

Wohnen ist die „soziale Frage unserer Zeit“, doch die Mittel zur Wohnraumförderung sind knapp. Dieser Antrag soll helfen, einen Überblick darüber zu verschaffen, wie die Mittel dazu von der Landesregierung vergeben werden, wie sie sich auf verschiedene Bau- und Wohnformen, Bauträger sowie räumlich verteilen und wie sozial geförderter Wohnraum dabei berücksichtigt wird.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 15. April 2025 Nr. MLW25-27-8/289 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

1. in welchem Umfang Mittel für die Förderung von Wohnraum 2024 beantragt worden sind unter Darlegung, wie sich diese auf Anträge für Eigentum, Mietwohnraum und Sonstige aufteilen (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Anträge, der Höhe der beantragten Fördermittel, der Anzahl der entsprechenden Wohneinheiten sowie des entsprechenden Wohnraums in Quadratmetern);

Zu 1.:

Das Antragsaufkommen des Jahres 2024 im Landeswohnraumförderprogramm sowie in den Programmen „Junges Wohnen“ hatten zum Stichtag 19. März 2025 folgenden Umfang:

	Zahl der Vorgänge	beantragtes Subventionsvolumen	zur Förderung beantragte Wohneinheiten bzw. Wohnheimplätze	
			Anzahl	Wohnfläche
Mietwohnraumförderung	618	1.034,76 Mio. Euro	6.457	252.190 qm
Eigentumsförderung	1.443	76,13 Mio. Euro	777	102.249 qm
Sonstige ¹	168	4,20 Mio. Euro	1.951	93.198 qm
Junges Wohnen	23	102,63 Mio. Euro	2.071	57.692 qm
gesamt	2.229	1.217,72 Mio. Euro	11.256	505.330 qm

¹ Förderung Erwerb von Genossenschaftsanteilen/Modernisierungsförderung für WEG

*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

2. in welchem Umfang Mittel für die Förderung von Wohnraum 2024 zur Auszahlung genehmigt werden konnten unter Darlegung, wie sich diese auf Anträge für Eigentum, Mietwohnraum und Sonstige aufteilen (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Anträge, der Höhe der beantragten Fördermittel, der Anzahl der entsprechenden Wohneinheiten sowie des entsprechenden Wohnraums in Quadratmetern);

Zu 2.:

Die Förderzusagen, die im Jahr 2024 im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms sowie der Programme „Junges Wohnen“¹ erteilt wurden, hatten zum Stichtag 19. März 2025 folgenden Umfang:

Bewilligungen 2024	Zahl der Vorgänge	bewilligtes Subventionsvolumen	geförderte Wohneinheiten bzw. Wohnheimplätze	
			Anzahl	Wohnfläche
Mietwohnraumförderung	567	471,36 Mio. Euro	3.396	232.692 qm
Eigentumsförderung	2.313	133,39 Mio. Euro	1.174	158.152 qm
Sonstige ¹	190	6,32 Mio. Euro	2.573	167.800 qm
Junges Wohnen	9	72,55 Mio. Euro	1.319	34.523 qm
gesamt	3.079	683,62 Mio. Euro	8.462	593.166 qm

¹ Förderung Erwerb von Genossenschaftsanteilen/Modernisierungsförderung für WEG

3. wie sich die zur Auszahlung genehmigten Mittel aus Ziffer 2 auf die Bauformen Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus aufteilen (bitte antworten unter Angabe der Höhe der beantragten Fördermittel, der Anzahl der entsprechenden Wohneinheiten sowie des entsprechenden Wohnraums in Quadratmetern);

Zu 3.:

Gegenstand des Programms „Wohnungsbau BW“ ist die Förderung von (sozial gebundenen) Wohneinheiten, unabhängig von der Art des geförderten Objekts. Deshalb werden in der Landeswohnraumförderung lediglich die geförderten Wohneinheiten mit der jeweiligen (geförderten) Wohnfläche erfasst. Alle weiteren objektbezogenen Angaben (z. B. wie angefragt Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus) sind für die Förderung grundsätzlich nicht relevant und werden daher nicht abgefragt bzw. erfasst.

4. wie sich die zur Auszahlung genehmigten Mittel aus Ziffer 2 auf Anträge von Privatpersonen, gemeinwohlorientierten Bauträgern, sonstigen privaten Bauträgern und sonstige Bauträger aufteilen (bitte antworten jeweils unter Angabe der Höhe der genehmigten Fördermittel, der Anzahl der geförderten Wohneinheiten sowie des entsprechenden Wohnraums in Quadratmetern);

Zu 4.:

Die Aufschlüsselung nach Antragstellern bzw. Investoren in der Landeswohnraumförderung orientiert sich an der Aufteilung, die der regelmäßigen Berichtserstattungen an den Bund zugrunde liegt.

Eine weitergehende Differenzierung erfolgt derzeit nicht.

Die im Jahr 2024 im Landeswohnraumförderprogramm erteilten Förderzusagen zum Stichtag 19. März 2025 stellen sich wie folgt dar:

¹ Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende.

Bewilligungen 2024	bewilligtes Subventionsvolumen	geförderte Wohneinheit bzw. Wohnheimplätze	
		Anzahl	Wohnfläche
Genossenschaften	22,24 Mio. Euro	294	19.992 qm
Kommunale und öffentliche Unternehmen	214,82 Mio. Euro	2.321	105.001 qm
private Unternehmen	247,54 Mio. Euro	1.661	112.286 qm
Privatpersonen	175,75 Mio. Euro	1.453	178.319 qm
Wohnungseigentumsgemeinschaften	6,20 Mio. Euro	2.573	167.800 qm
Sonstige ¹	17,08 Mio. Euro	160	9.768 qm
gesamt	683,63 Mio. Euro	7.143	390.844 qm

¹ u. a. Stiftungen, kirchliche Träger, Vereine

5. wie viele der im Jahr 2024 mithilfe von Förderprogrammen des Landes geschaffenen Wohneinheiten einer Sozialbindung unterliegen und wie lange diese jeweils gilt;

Zu 5.:

Alle 2024 durch das Landeswohnraumförderprogramm neu geschaffenen Wohneinheiten (fertiggestellte Neubau-Wohnungen der Mietwohnraumförderung und der Eigentumsförderung, Bestandserwerbe in der Eigentumsförderung sowie über den Erwerb von Belegungsrechten neu hinzugekommene Sozialmietwohnungen) unterliegen einer Sozialbindung. Die gewählten Bindungsdauern zum Stichtag 19. März 2025 ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht:

2024 neu geschaffene sozial Wohneinheiten der sozialen Wohnraumförderung nach Bindungsdauer						
gesamt	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre	40 Jahre
4.078	130	1.323	119	359	1.782	365

6. welcher Anteil der 2024 ausgezahlten Mittel für Wohnraumförderung für Projekte in Städten und Gemeinden ausgeschüttet wurde, die nach aktueller Verordnung des Landes unter die Mietpreisbremse fallen;

Zu 6.:

Von den Mitteln, die 2024 für neu geschaffene sozial geförderte Wohneinheiten (vgl. oben Ziffer 5) schlussausgezahlt wurden, entfiel ein Anteil von 59 Prozent (2 399 von 4 078 Wohneinheiten) auf Projekte in Kommunen, die nach aktueller Verordnung des Landes (Stand: 19. März 2025) unter die Mietpreisbremse fallen.

7. wie viel Wohnraum pro Kopf 2024 durch Fördermittel des Landes in Gebieten mit und ohne Mietpreisbremse geschaffen wurde (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der geförderten Wohneinheiten pro 100 000 Einwohner sowie der Wohnfläche in Quadratmetern pro 100 000 Einwohner insgesamt in Gebieten in Baden-Württemberg, die der Mietpreisbremse unterliegen sowie insgesamt in Gebieten in Baden-Württemberg, die nicht der Mietpreisbremse unterliegen);

Zu 7.:

Anzahl und Wohnflächengröße der 2024 neu geschaffenen sozial geförderten Wohneinheiten (vgl. oben Ziffer 5, Stand 19. März 2025) in den Gebieten von Baden-Württemberg mit und ohne Mietpreisbremse ergibt sich, jeweils bezogen auf 100 000 Einwohnende (EW), aus der nachfolgenden Übersicht:

2024 neu geschaffene sozial geförderte Wohneinheiten	EW-Zahl ¹	Anzahl der geförderten Wohneinheiten		Wohnfläche in Quadratmetern	
		absolut	pro 100.000 EW	absolut	pro 100.000 EW
in Gebieten <u>mit</u> Mietpreisbremse	4.019.379	2.399	60	189.398	4.712
in Gebieten <u>ohne</u> Mietpreisbremse	7.227.547	1.679	23	171.735	2.376
in Baden-Württemberg insgesamt	11.246.926	4.078	36	361.133	3.211

¹ Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes zum 30. September 2024 auf Basis Zensus 2022

Mit Blick auf die Städte und Gemeinden, in denen die neu geschaffenen sozial geförderten Wohneinheiten konkret liegen, ergibt sich das folgende Bild:

2024 neu geschaffene sozial geförderte Wohneinheiten in Städten und Gemeinden...	EW-Zahl ¹	Anzahl der geförderten Wohneinheiten		Wohnfläche in Quadratmetern	
		absolut	pro 100.000 EW	absolut	pro 100.000 EW
... <u>mit</u> Mietpreisbremse	3.807.957	2.399	63	189.398	4.974
... <u>ohne</u> Mietpreisbremse	4.793.143	1.679	35	171.735	3.583

¹ Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Landesamtes zum 30. September 2024 auf Basis Zensus 2022

Bei einer Pro Kopf-Betrachtung fällt dieselbe Anzahl an neu geschaffenen sozial geförderten Wohneinheiten in Gemeinden mit einer geringeren Bevölkerung grundsätzlich stärker ins Gewicht als in Städten mit einer hohen Zahl an Einwohnern.

Insgesamt wurden im Jahr 2024 in 540 Kommunen des Landes sozial geförderte Wohneinheiten neu geschaffen. Darunter sind 67 der 89 Städte und Gemeinden mit Mietpreisbremse, 473 der betroffenen Städte und Gemeinden unterliegen nicht der Mietpreisbremse.

8. wie hoch der Anteil an Bundesmitteln für die 2024 genehmigten Mittel für die Förderung von Wohnraum war;

Zu 8.:

Die Herkunft der Subventionsmittel, die im Haushaltsjahr 2024² für Bewilligungen der Wohnraumförderungen eingesetzt wurden, ist der nachfolgenden Übersichtstabelle zu entnehmen.

Bewilligungen 2024	Mittelherkunft	Bundesmittel	originäre Landesmittel ¹	Förderbeitrag L-Bank	gesamt
Landeswohnraumförderprogramm		372,42 Mio. Euro	159,49 Mio. Euro	33,92 Mio. Euro	565,83 Mio. Euro
Junges Wohnen		65,12 Mio. Euro	0,0 Mio. Euro	0,0 Mio. Euro	65,12 Mio. Euro
Bewilligungsvolumen gesamt		437,54 Mio. Euro	159,49 Mio. Euro	33,92 Mio. Euro	630,95 Mio. Euro

¹ originäre Landesmittel des Einzelplans 18 (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen); Landesmittel des Einzelplans 14 (Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst) in Höhe von 7,89 Mio. Euro sind nicht enthalten.

² Seitens der Fördermittelverwaltung liegen der Auswertung die Bewilligungen bezogen auf das Haushaltsjahr zugrunde. Dies kann zu Summenabweichungen gegenüber der Auswertung in Ziffer 2 und 4 führen, bei denen jeweils das Kalenderjahr zugrunde liegt.

9. wann die ursprünglich dafür vorgesehenen Mittel für die Förderung von Wohnraum für 2024 erschöpft waren und wann sie um Mittel in welcher Höhe und von welcher Herkunft aufgestockt worden sind (bitte antworten unter Angabe der Höhe der Mittel aus Landesmitteln und Bundesmitteln);

10. wofür die zusätzlich der Wohnraumförderung zugegangenen Mittel aus Ziffer 9 ursprünglich vorgesehen waren;

Zu 9. und 10.:

Die Fragen 9 und 10 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die für das Landeswohnraumförderprogramm „Wohnungsbau-BW“ im Haushaltsjahr 2024 vorgesehenen Mittel waren im August 2024 erschöpft. Nach der Vollbelegung der Mittel im Juni 2024 war dies der Zeitpunkt, zu dem die Bewilligungen aus den vollbelegten Mitteln nahezu vollständig erteilt worden waren.

Erste Verstärkungen des Bewilligungsvolumens gegenüber der Haushaltsplanung (zusätzliche Bundesfinanzhilfen in Höhe von 19,56 Mio. Euro sowie eine Erhöhung des Förderbeitrags der L-Bank in Höhe von 9,00 Mio. Euro) waren der L-Bank im Januar und April 2024 zugewiesen worden. Im Dezember 2024 konnten der L-Bank zur Verstärkung des Landeswohnraumförderprogramms weitere zusätzliche Bewilligungsvolumina in Höhe von insgesamt über 100 Mio. Euro zugewiesen werden.

Bei den aufgestockten Mitteln handelt es sich in einem Umfang von 82,96 Mio. Euro um Verstärkungen gegenüber dem Bewilligungsrahmen der Wohnraumförderung im Staatshaushaltsplan für 2024, davon im Einzelnen:

zusätzliche Fördermittel nach Herkunft...	... und Höhe
zusätzliche Bundesfinanzhilfen aus Finanzplanung Bund (B)	19,56 Mio. Euro
zusätzliche Bundesfinanzhilfen aus Umverteilungen zwischen den Bundesländern (B)	
aus der VV Sozialer Wohnungsbau 2023	18,10 Mio. Euro
aus der VV Junges Wohnen 2023 ¹	2,96 Mio. Euro
aus der VV Sozialer Wohnungsbau 2024	7,26 Mio. Euro
strukturelle Erhöhung des Förderbeitrags der L-Bank (FB)	9,00 Mio. Euro
Förderbeitragsreste der L-Bank (FB)	4,92 Mio. Euro
nicht gebundene Ausgabereste (N-Reste) der TG 1804 76/Wohnraumförderung (L)	18,74 Mio. Euro
zusätzliche Landesmittel aus früheren Umverteilungen (L)	2,34 Mio. Euro
Rückflüsse (Entflechtungsmittel) des Programms „Wohnraum für Flüchtlinge“ 2015 ff. (B)	0,08 Mio. Euro
Verstärkung Bewilligungsrahmen Wohnbauförderung gesamt	82,96 Mio. Euro

Erläuterung: (B) = Bundesmittel; (L) = Landesmittel; (FB) = Förderbeitrag der L-Bank

¹ indirekte Verstärkung, da der Einsatz der umverteilten Bundesfinanzhilfen im Jungen Wohnen zu einer entsprechenden Reduktion der zu tausenden Mittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm geführt hat.

Um das Bewilligungsvolumen des Landeswohnraumförderprogramms zusätzlich zu verstärken, wurden darüber hinaus Mittel in Höhe von 47,13 Mio. Euro innerhalb des Haushaltskapitels 1804 Wohnungswesen umgeschichtet:

zusätzliche Fördermittel nach Herkunft...	... und Höhe
Bundesfinanzhilfen im „Jungen Wohnen“, die in 2024 nicht mehr zur Förderung von Wohnheimen für Studierende bzw. Auszubildende gebunden werden konnten und daher im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit der Verwaltungsvereinbarungen Sozialer Wohnungsbau und Junges Wohnen mit Bundesfinanzhilfen der Wohnraumförderung im Jahr 2025 getauscht wurden (B)	31,04 Mio. Euro
Landesmittel im „Neuen Wohnen“, die nach Beendigung des Förderprogramms im Jahr 2024 endgültig nicht mehr benötigt wurden und daher im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit nahezu vollständig zur Verstärkung im Landeswohnraumförderprogramm eingesetzt werden konnten (L)	16,00 Mio. Euro
nicht für Veröffentlichungen, Dokumentation und dgl. benötigte Mittel Titel 1804 531 76 (L)	0,09 Mio. Euro
umgeschichtete Mittel in Kapitel 1804 gesamt	47,13 Mio. Euro

Erläuterung: (B) = Bundesmittel; (L) = Landesmittel

Nach ihrer Herkunft teilen sich demnach die aufgestockten Bewilligungsvolumina in Höhe von insgesamt 130,09 Mio. Euro wie folgt auf:

Aufstockung gesamt	130,09 Mio. Euro
aus Bundesmitteln	79,00 Mio. Euro
aus Landesmitteln	37,17 Mio. Euro
aus dem Förderbeitrag der L-Bank	13,92 Mio. Euro

Auf die Beantwortung der Frage Ziffer 2 in der Stellungnahme der Landesregierung zu Drucksache Nr. 17/6219 (Antrag der Abg. Jonas Hoffmann und Daniel Born u. a. SPD – Eigentumsförderung: Priorisierter Bereich innerhalb der Wohnraumförderung?) wird verwiesen.

11. wie groß der Überhang an mangels Mitteln nicht genehmigten Anträgen aus dem Jahr 2024 in das Jahr 2025 war und wie er sich auf Anträge für Eigentum, Mietwohnraum und Sonstige aufteilt (bitte antworten jeweils unter Angabe der Anzahl der Anträge, der entsprechenden Höhe der Fördermittel und der Anzahl der betroffenen Wohneinheiten);

Zu 11.:

Zum 31. Dezember 2024 hatte die L-Bank im Landeswohnraumförderprogramm das ihr aus dem Haushaltsjahr 2024 zugewiesene Bewilligungsvolumen vollständig bewilligt bzw. war dieses mit Anträgen belegt.

vorgemerkte Fördermittel 31.12.2024	Zahl der Vorgänge	beantragtes Subventionsvolumen	Zahl der zur Förderung beantragten Wohneinheiten
Mietwohnraumförderung	301	718,09 Mio. Euro	4.590
Eigentumsförderung	1.163	68,23 Mio. Euro	688
Sonstige ¹	130	4,34 Mio. Euro	1.678
gesamt	1.594	790,66 Mio. Euro	6.956

¹ Förderung Erwerb von Genossenschaftsanteilen/Modernisierungsförderung für WEG

Im „Jungen Wohnen“ wurden die vorliegenden Anträge auf Wohnheimförderung für Auszubildende in das Folgejahr übertragen. Grund hierfür war jedoch keine Vollbelegung der Mittel, sondern dass entweder ein Status zur Mittelbelegung noch nicht erreicht werden konnte oder die Bewilligung aus verfahrenstechnischen Gründen erst im Folgejahr erfolgen konnte bzw. kann.

12. wie viele Anträge aus dem Jahr 2024, die mangels Mitteln 2024 nicht mehr genehmigt werden konnten, von den Antragstellenden zurückgezogen worden sind (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der betreffenden Anträge im Bereich Eigentum und Mietwohnraum sowie der von diesen Anträgen jeweils betroffenen Fläche);

Zu 12.:

Die nachstehende Übersichtstabelle führt zum Stichtag 19. März 2025 diejenigen Anträge des Jahres 2024 auf, die 2024 nicht mehr für eine Bewilligung berücksichtigt werden konnten und daher für eine Förderung vorgemerkt ins Folgejahr 2025 übertragen, anschließend jedoch (also ab 1. Januar 2025) zurückgezogen wurden:

Rücknahme aus den ins Jahr 2025 übertragenen Anträgen aus 2024	Zahl der Anträge	zur Förderung beantragte Wohnfläche
Mietwohnraumförderung	0	0,00 qm
Eigentumsförderung	4	585,00 qm

13. nach welchen Kriterien die Mittel der Landeswohnraumförderung vergeben werden;

Zu 13.:

Aus den im Landeshaushalt für die Wohnraumförderung zur Verfügung gestellten Bewilligungsvolumina werden die Bundesfinanzhilfen aus der Bund-Länder-Vereinbarung „Junges Wohnen“ zur Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende vergeben. Dies erfolgt für Studierendenwohnheimplätze gemäß der VwV-Studentisches Wohnen über das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst bzw. die nachgeordneten Regierungspräsidien an die Studierendenwerke in Baden-Württemberg. Die Vergabe der Mittel für Auszubildendenwohnheimplätze erfolgt über das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen gemäß der entsprechenden Fördergrundlagen für Neubau und Modernisierung.

Der Großteil der im Landeshaushalt für die Wohnraumförderung zur Verfügung gestellten Bewilligungsvolumina wird für das Landeswohnraumförderprogramm „Wohnungsbau BW“ eingesetzt. Dies umfasst im Wesentlichen die Förderlinien Mietwohnraumförderung sowie die Förderung selbst genutzten Wohneigentums (Eigentumsförderung) und darüber hinaus die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum sowie die Modernisierungsförderung für Wohnungseigentumsgemeinschaften. Dabei stehen die Fördermittel im Sinne eines Systems kommunizierender Röhren für alle Förderangebote gemeinsam zur Verfügung.

Das Verfahren gewährt im Rahmen der VwV-Wohnungsbau BW allen Antragstellenden einen gleichen und einheitlichen Zugang zur Wohnraumförderung – unabhängig davon, welcher Gruppe von Investierenden sie angehören (vgl. oben Ziffer 4) und welche Förderlinie sie in Anspruch nehmen möchten. Die Zuordnung der verfügbaren Fördermittel zu den vorliegenden bzw. eingegangenen Anträgen erfolgt jeweils über alle Förderlinien hinweg nach der Reihenfolge des Zeitpunkts der Bewilligungsreife.

Zur genauen Beschreibung dieser Vorgehensweise wird auf die Beantwortung der Frage Ziffer 14 in der Stellungnahme der Landesregierung zu Drucksache Nr. 17/6294 (Antrag der Abg. Jonas Hoffmann u. a. SPD – Kriterien der Eigentumsförderung) verwiesen.

14. welche Förderkriterien für die Wohnraumförderung BW seit September 2022 mit welcher Begründung abgeändert worden sind;

Zu 14.:

Das erfolgreiche und wirkungsvolle Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2022“ gilt zur Gewährung größtmöglicher Planungssicherheit, Beständigkeit, Stabilität und Verlässlichkeit inhaltlich unverändert weiter. Einzelne Tatbestände und Förderkonditionen unterliegen jedoch Anpassungen, die bereits als solche in der Förderprogrammatur oder im Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) ausdrücklich angelegt oder gestattet sind.

Diese Änderungen wurden seit dem Inkrafttreten der „VwV-Wohnungsbau BW 2022“ jeweils im Erlasswege umgesetzt. Da der Text der „VwV-Wohnungsbau BW 2022“ folglich den tatsächlichen Regelungsinhalt nicht mehr vollumfänglich abbildete, erfolgte lediglich zur verbesserten Lesbarkeit und damit erleichterten Handhabbarkeit des Programms eine rein redaktionelle Neufassung des Regelungstextes.

Nachfolgend sind diejenigen Förderkriterien des Landeswohnraumförderungsprogramms „Wohnungsbau BW 2022“ aufgeführt, die seit September 2022 abgeändert bzw. angepasst worden sind:

Änderungen infolge der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Mit der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) haben seit dem 1. Januar 2023 die zentralen energetischen Anforderungen u. a. an Wohngebäude eine Änderung erfahren. Die geänderten Mindestanforderungen können im Hinblick auf den Standard EH 55 – trotz der fortbestehenden Differenz beim Transmissionswärmeverlust – als „gleichwertig“ angesehen werden. Mithin gilt gemäß Abschnitt I Nr. 2 VwV-Wohnungsbau BW 2022 nur noch der gesetzlich geforderte Standard als energetische Mindestanforderung (Fördervoraussetzung). Die Fördervoraussetzung des Neubaustandards Plus stellt damit keine überobligatorische Anforderung mehr dar.

Infolge dieser gesetzlichen Änderung entfällt zudem die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Kompensationsförderung nach Abschnitt I Nr. 3 VwV-Wohnungsbau BW 2022. Eines gesonderten Erlasses oder der Änderung der VwV-Wohnungsbau BW 2022 bedurfte es aufgrund der bereits im Förderprogramm angelegten Regelung zum Wegfall nicht („Sobald die Stufe EH 55 BEG im Neubau [Stand 20. Januar 2022] dem erforderlichen Mindeststandard des GEG entspricht, entfällt eine Kompensation nach den vorstehenden Maßgaben.“).

Anpassung des Zinssatzes der Finanzierungsangebote von 0,0 % auf 1,0 % pro anno

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen (MLW) kann als oberste Landesbehörde bei Veränderungen des Marktzinsniveaus Prozent in der Refinanzierung um mehr als 0,25 Zinsanpassungen seiner Finanzierungsangebote gemäß Abschnitt I, Allgemeine Regelungen, Nummer 22 VwV-Wohnungsbau BW 2022 im Erlasswege vornehmen.

Angesichts einer solchen Veränderung seit Inkrafttreten des Förderprogramms am 1. Juni 2022 bis zum 31. Januar 2023 wurde mit Erlass vom 26. April 2023 seitens des MLW der verbilligte Zinssatz des Förderdarlehens in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums (Abschnitt VII der VwV-Wohnungsbau BW) von 0,0 % pro anno auf 1,0 % pro anno angehoben. Von dieser Anhebung umfasst war ausschließlich die Basisförderung nach Abschnitt VII der VwV-Wohnungsbau BW 2022 zu den Nummern 2.1 bis 2.4.

Zur Beibehaltung der Subventionsintensität sowie aus Gründen der Systemgerechtigkeit waren überdies weitere Anpassungen der Finanzierungsangebote, die auf eine Darlehensgewährungen mit festem und unverzinslichem Darlehensbetrag

abzielen, geboten. Mit Erlass vom 28. August 2023 wurden mithin für Anträge ab dem 2. Oktober 2023 die verbilligten Zinssätze der folgenden Förderangebote ebenfalls entsprechend von 0,0 % pro anno auf 1,0 % pro anno angehoben:

- Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand
– ohne Begründung von Miet- und Belegungsbindungen –
(Abschnitt IV der VwV-Wohnungsbau BW),
- Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum
(Abschnitt VI der VwV-Wohnungsbau BW),
- Soziale Förderung selbst genutzten Wohneigentums
(Abschnitt VII der VwV-Wohnungsbau BW, Zusatzförderung zu Nummer 2.4 Buchstaben a) und b) sowie Basisförderung zu Nummer 2.5),
- Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften
(Abschnitt VIII der VwV-Wohnungsbau BW).

Fortschreibung der Einkommensgrenzen im Zuge der gesetzlichen Dynamisierung

Die Gewährung von Fördermitteln sowie die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen setzt u. a. voraus, dass nur Haushalte begünstigt werden, deren Einkommen die im Förderprogramm festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Aufgrund der gesetzlich gebotenen Dynamisierung der Einkommensgrenzen (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) sind diese entsprechend fortzuschreiben, sofern eine Änderung der Bezugsgröße (= gerundeter durchschnittlicher Bruttojahresverdienst der männlichen Arbeitnehmer), die der Festlegung der Einkommensgrenzen zugrunde liegt, durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt wird.

Seit September 2022 erfolgten insoweit Anpassungen der Einkommensgrenzen durch Änderung der Bezugsgröße auf 65 000 Euro mit Erlass vom 26. Juni 2023 sowie durch Änderung der Bezugsgröße auf 68 000 Euro mit Erlass vom 3. Juni 2024.

Anpassung der berücksichtigungsfähigen Baukosten in der sozialen Mietwohnraumförderung sowie des Sockelbetrages in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums aufgrund Dynamisierungsregelung

Seit dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 unterliegen die berücksichtigungsfähigen Baukosten der Kostengruppen 200 bis 800 der Dynamisierungsregelung entlang der Entwicklung des Baupreisindex („Der für den Zeitpunkt des Antragseingangs bei der Wohnraumförderungsstelle maßgebliche Festbetrag unterliegt einer jährlichen Dynamisierung auf der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindex“).

In der sozialen Mietwohnraumförderung (Abschnitt II VwV-Wohnungsbau BW 2022) bezieht sich diese Anpassungsregelung auf den für den Zeitpunkt des Antragseingangs bei der Wohnraumförderungsstelle maßgeblichen Festbetrag, der einer jährlichen Dynamisierung auf der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindex unterworfen ist. In der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums unterliegt der Sockelbetrag gleichermaßen einer jährlichen Dynamisierung entsprechend dem jeweils aktuellen Baupreisindex.

Seit September 2022 erfolgten insoweit Anpassungen der berücksichtigungsfähigen Baukosten in der sozialen Mietwohnraumförderung sowie des Sockelbetrages in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums mit Erlass vom

- 16. Januar 2023: Der Festbetrag für die berücksichtigungsfähigen Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800) erhöht sich in der sozialen Mietwohnraumförderung auf gerundet 4 600 Euro/m² Wohnfläche.

Der Sockelbetrag erhöht sich in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums auf gerundet 209 000 Euro.

- 16. Januar 2024: Der Festbetrag für die berücksichtigungsfähigen Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800) erhöht sich in der sozialen Mietwohnraumförderung auf gerundet 4 900 Euro/m² Wohnfläche.

Der Sockelbetrag erhöht sich in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums auf gerundet 224 500 Euro.

- 13. Januar 2025: Der Festbetrag für die berücksichtigungsfähigen Baukosten (Kostengruppen 200 bis 800) erhöht sich in der sozialen Mietwohnraumförderung auf gerundet 5 100 Euro/m² Wohnfläche.

Der Sockelbetrag erhöht sich in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums auf gerundet 231 500 Euro.

Anpassung der Belastungstabelle für Darlehensnehmer in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums

Die L-Bank als Förderbank überprüft jährlich die Aktualität der Belastungstabelle für Darlehensnehmer in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums nach den dortigen bankinternen Richtlinien und übermittelt die gebotenen Änderungen sodann an das MLW zur entsprechenden Bekanntgabe.

Seit September 2022 erfolgten insoweit Anpassungen der Belastungstabelle mit Erlass vom 16. Januar 2023, vom 16. Januar 2024 sowie vom 13. Januar 2025.

Erweiterung des Bürgschaftsrahmens für Bestandsgenossenschaften gemäß Bürgschaftsvereinbarung 2023/2024

Das Förderprogramm Wohnungsbau BW sieht die Förderung von Wohnungsgenossenschaften, die sozialgebundenen Wohnraum schaffen, durch eine Bürgschaft des Landes Baden-Württemberg vor. Bis 31. Dezember 2022 waren von der Bürgschaftsregelung nur neu gegründete Genossenschaften erfasst. In Abstimmung mit dem Finanzministerium Baden-Württemberg wurde die Bürgschaftsregelung ab 1. Januar 2023 auch auf Bestandsgenossenschaften ausgedehnt. Das Risiko für die Förderbank aus dem Mangel an einer ausreichenden Absicherung durch Grundpfandrechte aufgrund des festgestellten Beleihungswertes wird durch eine Landesbürgschaft abgesichert. Die L-Bank macht nach banktechnischer Prüfung des Förderantrags gegebenenfalls von einer Inanspruchnahme des Bürgschaftsrahmens Gebrauch. Dazu bedarf es keiner gesonderten Antragstellung auf eine Bürgschaft. Das Staatshaushaltsgesetz sieht dazu einen Bürgschaftsrahmen für Wohnungsgenossenschaften von jeweils 10 Mio. Euro jährlich vor.

15. wie die Landesregierung die Effizienz und Effektivität ihrer Vergabepaxis der Mittel für Wohnraumförderung insgesamt einschätzt und welche Effizienz- und Effektivitätskriterien sie ihrer Beurteilung zugrunde legt.

Zu 15.:

Die Ausführungen knüpfen an die Darlegung der Regelungen zur einheitlichen und sachgerechten Durchführung des Förder- und Bewilligungsverfahrens an (vgl. oben Ziffer 13).

Die Praxis der Förderung der Antragstellenden mit Mitteln der Wohnraumförderung ist ebenso effizient wie effektiv.

Die Förderzusage geht aus einem einheitlichen Verwaltungsverfahren hervor. Die Fördervoraussetzungen und Förderausschlüsse wie auch die Rechtsfolgen einer sozialen Wohnraumförderung sind im Landeswohnraumförderungsgesetz eindeutig bestimmt. Diese Transparenz der wesentlichen verbindlichen Anforderungen

gilt auch für die Ausgestaltung der Förderansätze. Die Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm ermöglicht es Antragstellenden die für sie in Betracht kommende Förderung auch in ihrer Höhe eigenständig und nahezu vollumfänglich zu ermitteln. Im Übrigen stehen mehrere Beratungsinstanzen zur Verfügung.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen