



# Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums vom 26. März 2018

# Vorbemerkungen

- Wohnraumbedarf bis 2025 lt. Pestel: 65.000 WE / Jahr → 485.000 bis 2025  
Prognos: 410.000 WE → Verlangsamung Zuwanderung und HHEntwicklung ab 2021
- Landkreis BB: 14.000 WE fehlen → 440 ha Baulandbedarf
- Baugenehmigungen: 33 – 34.000 WE / Jahr



ACH DIESE **LÜCKE**  
DIESE ENTSETZLICHE  
LÜCKE

(Joachim Meyerhoff)

# Wohnungsbau BW 2017 + 2018: Planzahlen

Fördervolumen: <b>500 Mio</b>	Förderfähige Wohneinheiten im Programmjahr 2017	Förderfähige Wohneinheiten im Programmjahr 2018
Mietwohnraumförderung <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neubau</li> <li>▪ Belegungsrechtserwerb im Bestand</li> <li>▪ Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand</li> </ul>	5.150 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.222</li> <li>• 1.178</li> <li>• 1.750</li> </ul>	4.408 <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>2.108</b></li> <li>• 550</li> <li>• 1.750</li> </ul>
Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum	82	82
Förderung selbst genutzten Wohnraums	1.610	<b>1.552</b>
Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	4.110	4.110
<b>GESAMT</b>	10.952	10.152

# Überblick der Fördertatbestände

- 1. Soziale Mietwohnraumförderung**
- 2. Nachfrageprämien an Gemeinden für bezugsfertige Sozialmietwohnungen**
- 3. Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand**
- 4. Förderung selbst genutzten Wohnraums (Eigentumsförderung)**
- 5. Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum**
- 6. Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften**

# Einkommensobergrenzen

Haushaltsgröße	Mietwohnraum	Eigentum
1 Person	48.450 €	57.000 €
2 Personen	48.450 €	57.000 €
3 Personen	57.450 €	66.500 €
4 Personen	66.450 €	76.000 €
5 Personen	75.450 €	85.500 €
6 Personen	84.450 €	95.000 €

# 1. Soziale Mietwohnraumförderung

Schwerpunkt der Wohnungsbauförderung

Ziel: Schaffung preiswerten und nachhaltigen Wohnraums

Förderfähige Maßnahmen:

- Neubau/Ersatzneubau von Mietwohnraum
- Erwerb neuen Mietwohnraums
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum
- Mittelbare Belegung



# 1. Soziale Mietwohnraumförderung

## Die Förderung

- Zinsverbilligtes Darlehen (0,00%)
- Mögliche Laufzeit: 10, 15, 25 oder 30 Jahre
- Teilweise oder vollständige Umwandlung in Zuschuss möglich



# 1. Soziale Mietwohnraumförderung

## Zuwendungsvoraussetzung

### Miet- und Belegungsbindung

Die Mietwohnungen sind wahlweise für die Dauer von 10, 15, 25 oder 30 Jahren zugunsten von wohnberechtigten Haushalten zu binden (Wohnberechtigungsschein).

### Miethöhe

Die Kaltmiete ist während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung gegenüber der örtüblichen Vergleichsmiete (OVM) um 33% zu senken.

Das neue Programm lässt hier eine **Flexibilisierung von 20 - 40%** zu.



# 1. Soziale Mietwohnraumförderung

## Darlehenshöhe

Neu: Unterscheidung in Bau- und Grundstückskosten

Darlehensbetrag:

Baukosten: 3.000 €/qm Wohnfläche (Festbetrag)

zzgl. Grundstückskosten (entsprechend dem aktuellen örtlichen Bodenrichtwert)

= berücksichtigungsfähige Gesamtkosten

⇒ hiervon 80% = Darlehensbetrag

⇒ 20% = erforderliche Eigenleistung



# 1. Soziale Mietwohnraumförderung

## Zusatzförderungen

- Ab Erreichen eines KfW-Effizienzhaus-Standards 55
- Für die Einführung der Barrierefreiheit gemäß DIN
- Für innovative Vorhaben
- Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung von Quartiersstrukturen



## Ergänzungszuschuss zur Basisförderung für die Begründung von Miet- und Belegungsbindung

Voraussetzung: Die Mietabsenkung ist höher (34-40%) als die Regelabsenkung von 33%

- Gewährung als Zuschuss in Abhängigkeit der Wohnfläche

## 2. Nachfrageprämie an Gemeinden

### Neu im Programm

- Gemeinden, in denen durch die Neubauförderung neuer Sozialmietwohnraum geschaffen wurde, erhalten eine Prämie in Höhe von 2.000 € pro bezugsfertiger Wohnung in Form eines Zuschusses
- Unabhängig davon, wer der Investor ist
- HHMittel: Jeweils 4 Millionen Euro für 2018 und 2019 (→2.000 WE)
- Prämie muss einer zweckentsprechenden Verwendung zugeführt werden:  
=> Wohnwirtschaftliche Maßnahmen zur Erweiterung des Wohnungsbestandes



### 3. Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand

Gefördert wird die energetische Sanierung und der altersgerechte Umbau von Mietobjekten, die bereits landesseitig mittels Wohnraumförderung unterstützt wurden

Die Zuwendung wird in Form eines Darlehens mit weiterer Zinsverbilligung zu den jeweiligen KfW-Darlehen gewährt.

Zinssatz: 0,00%

Laufzeit: 10 Jahre



## 4. Förderung selbst genutzten Wohnraums (Eigentumsförderung)

### Förderfähige Maßnahmen:

- Neubau von selbstgenutztem Wohnraum
- Erwerb neuen Wohnraums zur Selbstnutzung
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung selbst genutzten Wohnraums
- Erwerb bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung
- Anpassungsförderung: Altersgerechter Umbau bestehenden Wohnraums zur Selbstnutzung



## 4. Förderung selbst genutzten Wohnraums (Eigentumsförderung)

Die Förderung wird in Form eines zinsverbilligten Darlehens gewährt.

Verbilligter Zinssatz: 0,5%

Laufzeit: 15 Jahre

Darlehenshöhe: abhängig von Kinderzahl und Neubau bzw. Bestand

*Beispiel: 240.000 € für Neubau, 4-Personen-Haushalt*

Mögliche Zusatzförderungen:

- Ab Erreichen eines KfW-Effizienzhaus-Standards
- Für die Einführung der Barrierefreiheit gemäß DIN
- Für die Ausgestaltung entsprechen den speziellen Wohnraumbedürfnissen schwerbehinderter Menschen
- Bei Gebrauchterwerb: für Maßnahmen zur energieeffizienten Sanierung bzw. zum altersgerechten Umbau gemäß den KfW-Angeboten



## 4. Förderung selbst genutzten Wohnraums (Eigentumsförderung)

### Fördervoraussetzungen

➤ Erfüllen der Zielgruppe

Familien mit Kindern, schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnraumbedürfnissen

➤ Einhalten der Einkommensgrenze

4-Personen-Haushalt: 76.000 € Jahresbrutto

➤ Einbringen von Eigenkapital

in der Regel mind. 15%

➤ Familiengerechte Unterbringung (ausreichender Zuschnitt und Größe)

Beispiel: mind. 90 qm; max. 160 qm für einen 4-Personen-Haushalt



## 5. Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum

Gefördert wird die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen, um Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden und das Anrecht auf Überlassung einer Wohnung zu erwerben.

Art und Höhe der Förderung:

- Zinsverbilligtes Darlehen
  - Zinssatz 0,5%
  - Laufzeit 15 Jahre
  - Darlehenshöhe: bis zu 50.000 € je Wohneinheit





## 6. Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften

### Förderfähige Maßnahmen:

- Energetische Sanierung
- Altersgerechter Umbau
- Nutzung erneuerbarer Energien



### Art der Förderung:

- Zinsverbilligtes Darlehen
  - Laufzeit: 10 Jahre
  - Zinssatz: 0,00%



# Baukindergeld



## Baukindergeld und Sonderabschreibungen für Wohnungsinvestitoren

- 400 Millionen Euro im Haushalt 2018 eingeplant
- bis 2021 sind für die steuerliche Wohneigentumsförderung zwei Mrd. Euro eingeplant
- Für frei finanzierte Wohnungen im unteren Mietsegment soll zusätzlich zur linearen Abschreibung eine bis Ende 2021 befristete Sonderabschreibung von fünf Prozent jährlich eingeführt werden
- Im Rahmen eines „Wohngipfels 2018“ mit Ländern, Kommunen, Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterverbände und der Gewerkschaften werden Eckpunkte eines Gesetzespaketes „Wohnraumoffensive“ vereinbart
- Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ und die im Rahmen dessen begründete Innovationspartnerschaft werden fortgesetzt.

## Baukindergeld

- Baukindergeld ersetzt alte Eigenheimzulage
- Pro Kind und Jahr sollen Eltern, die erstmals Wohneigentum erwerben, über zehn Jahre einen staatlichen Zuschuss von 1200 Euro erhalten
- Zusätzlich zu diesem Grenzwert kommt noch ein Freibetrag von 15.000 € für jedes Kind dazu
- Zu versteuerndes Familieneinkommen darf nicht mehr als 75.000 € betragen
- Bei einer vierköpfigen Familie mit zwei Kindern erhöht sich damit die Summe des zu versteuernden Jahreseinkommens, bis zu der ein Anspruch auf das neue Kinderbaugeld besteht, auf 105.000 €