



Theorie und Praxis der Wohnbauförderung im Landratsamt

Dr. Christian Sußner
Dezernat II – Umwelt, Technik, Bauen



Fördermöglichkeiten

- **Neubau:**
 - Zinsloses Darlehen
 - Ggfs. Zuschuss
 - 20 % Eigenanteil in jedem Fall zu bringen
- **Bestandsimmobilie:**
 - Nicht vermietete Wohnung wird zur Sozialwohnung
 - Einmaliger Zuschuss
- **Außerdem: 0%-Darlehen für bestimmte Modernisierungsmaßnahmen bei Objekten, die bereits aus Mitteln der Landeswohnraumförderprogramme gefördert wurden**



Allgemeine Voraussetzungen

- Förderberechtigte:
 - Wohnungsunternehmen,
 - Wohnungsgenossenschaften,
 - Kommunen,
 - Privatpersonen
- Bestimmte Größe der Zimmer definiert
- Bei **Barrierefreiheit und KfW-Effizienzhaus 55 oder besser**: Ggf. weitere Zuschüsse pro qm Wohnfläche
- Bei weiterer Reduzierung der Miethöhe zur örtlichen Vergleichsmiete von mehr als 33 % von der örtlichen Vergleichsmiete **weiterer Zuschuss**



„Miet- und Belegungsbindung“

- Miet- und Belegungsbindung 10 – 15 – 25 – 30 Jahre möglich – Auswirkung auf Förderhöhe
- wahlweise zwischen 20 und 40 % Absenkung gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Regelabsenkung beträgt 33 % während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung
- Belegungsbindung bedeutet, dass nur an jemanden vermietet werden darf, der über einen Wohnberechtigungsschein verfügt – Erteilung abhängig vom Einkommen und Haushaltsgröße

1 Person	48.450 EUR
2 Personen	48.450 EUR
3 Personen	57.450 EUR
4 Personen	66.450 EUR
5 Personen	75.450 EUR
6 Personen	84.450 EUR
7 Personen	93.450 EUR
8 Personen	102.450 EUR
9 Personen	111.450 EUR
10 Personen	120.450 EUR

Neubau

- Mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen
- Wirtschaftlichkeitsrechnung erforderlich
- Mindestens 20 % Eigenanteil
- Maximale Förderung: 2.400 € pro qm Wohnfläche
 - + evtl. zzgl. 80 € pro qm Wohnfläche Abbruchkosten
 - + evtl. 80 % der Grundstückskosten erhöht um 10 % nach der örtlichen Bodenrichtwertkartei oder nach der Feststellung des örtlichen Gutachterausschusses
- **Zins- und Tilgungssatz:** 0 % Zins und 2, 3 oder 4 % Tilgung (evtl. auch höheren Tilgungssatz)
- **Tilgungsfreie Zeit:** 18 Monate
- **Zuschuss:** Eine Umwandlung des Subventionswertes des Darlehens kann in einen Vollzuschuss (100 %) erfolgen, evtl. auch gesplittet in ein Darlehen und einen Teilzuschuss (25 oder 50 %). Der Subventionsbarwert zur Errechnung des Zuschusses wird auf Anfrage von der L-Bank in Karlsruhe mitgeteilt.

Miet- und Belegungsbindungen in Bestandsimmobilie



- Die Wohnung muss bezugsfrei und darf nicht gebunden sein oder Anknüpfung an ein bestehendes Belegungsrecht
- **Zuschuss:** Je nach Bindungszeit zwischen 335 € und 711 € pro qm Wohnfläche

Modernisierungsmaßnahmen

- Entsprechend den KfW-Programmen „Energieeffizient Sanieren- Kredit“ und/oder „Altersgerecht Umbauen – Kredit“
- Darlehenshöhe: bis 100.000 € bei KfW-Effizienzhaus, bis 50.000 € bei Einzelmaßnahmen
- Bereitstellungszinsen von 3 %
- 2 tilgungsfreie Jahre
- 0 % Zins, Laufzeit 10 Jahre
- Zusätzlich 3 % Zuschuss, max. 3.000 € bei Energieeffizienzhaus und 1.500 € bei Einzelmaßnahmen

Zahlen im Landkreis

Bewilligungen im Landkreis Ludwigsburg	Bewilligungen			
	Anzahl Vorgänge	Volumen	Subvention (Barwert)	Anzahl WE
2015	5	783.800	90.838	17
Mietwohnraumförderung - Modernisierung	2	740.000	47.038	14
Mietwohraumförderung - Belegungsrechte	3	43.800	43.800	3
2016	89	6.633.450	3.693.523	118
Mietwohnraumförderung - Modernisierung	2	574.450	33.731	9
Mietwohnraumförderung - Neubau	2	3.534.900	1.135.692	24
Mietwohraumförderung - Belegungsrechte	85	2.524.100	2.524.100	85
2017	42	6.318.200	5.301.379	98
Mietwohnraumförderung - Neubau	3	4.995.300	3.978.479	59
Mietwohraumförderung - Belegungsrechte	39	1.322.900	1.322.900	39
2018	104	10.458.100	8.067.751	153
Mietwohnraumförderung - Neubau	9	7.131.800	4.741.451	58
Mietwohraumförderung - Belegungsrechte	95	3.326.300	3.326.300	95
2019	2	526.400	526.400	6
Mietwohnraumförderung - Neubau	2	526.400	526.400	6
Gesamtergebnis	242	24.719.950	17.679.891	392



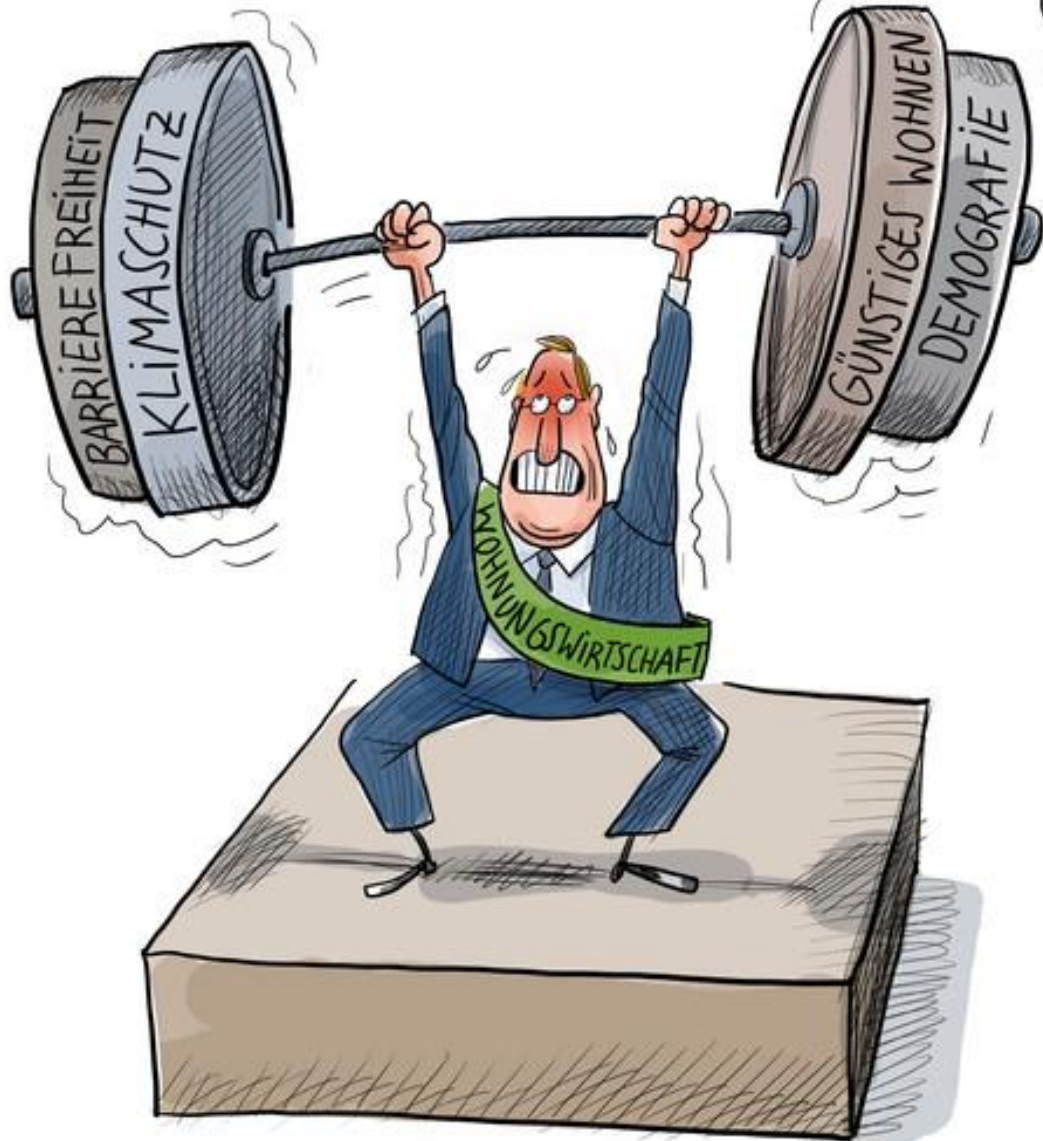
Weitere Möglichkeiten – Ausblick

- Landesbürgschaften möglich für neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften
- Förderungsmöglichkeiten für Bau von Behinderteneinrichtungen und Erhöhung der Basisförderung um 80 % der Mehrkosten bei barrierefreiem Bauen, max. 400 € pro qm
- ...?



Ansprechpartner

- Frau Katja Hellmann, Wohnbauförderberatungsstelle
- Fachbereich 20 Bauen & Immissionsschutz im Dezernat II
- katja.hellmann@landkreis-Ludwigsburg.de
- Tel. 07141 144-47703



Das AUCH noch? Wird das nicht langsam zu VIEL für ihn?



Ach was, der hält was aus!

H
\$14

Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit!