

Wohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung am Beispiel Baden-Württembergs

Dr. Eckart Meyberg

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
Baden-Württemberg

I. Grundsätzliche Struktur und Grundlagen der Mietwohnraumförderung des Landes

- objektbezogene Förderung

- Neubau / Neuerwerb
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums
- Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand
- Modernisierungsförderung

- befristetes Austauschverhältnis:

Gewährung wirtschaftlicher Vorteile mit Bezug auf konkreten Wohnraum
grundsätzlich gegen

Beschränkung des Verfügungsberechtigten insbesondere im Hinblick auf
zulässige Miethöhe (Mietbindung) und die Wahl des Mieters
(Wohnberechtigung aufgrund Wohnberechtigungsschein –
Belegungsbindung)

- Grundlagen der Wohnraumförderung
 - Landeswohnraumförderungsgesetz
 - Verwaltungsvorschrift (aktuell: VwV-Wohnungsbau BW 2018/19)
- Kumulation mit gemeindlichen Förderungen grundsätzlich möglich

II. Wirtschaftlicher Vorteil mit Bezug auf geförderten Wohnraum

- im Neubau 0,0 p.a. verzinsliches Darlehen für 10 / 15 / 25 / 30 Jahre (korrespondierend der Dauer der Miet- und Belegungsbindung) für 80 % der Bau- und Grundstückskosten, wahlweise Einmalzuschuss in Höhe des damit verbundenen Subventionsbarwertes,

konkret 2019 zum Beispiel im Mittel aller Wohnungen

10 Jahre Zinsbindung / Belegungsbindung ca. 28.160 €

30 Jahre Zinsbindung / Belegungsbindung ca. 71.940 €,

ggf. hinzutretender Zuschuss

- beim Erwerb von Miet- und Belegungsbindungen im Bestand
Einmalzuschuss in Abhängigkeit von der Dauer der Miet- und
Belegungsbindung über 10 / 15 / 25 / 30 Jahre

konkret 2019 zum Beispiel im Mittel aller Wohnungen

10 Jahre Belegungsbindung ca. 17.750 €

30 Jahre Belegungsbindung ca. 40.230 €

III. Wirtschaftlicher Nachteil mit Bezug auf geförderten Wohnraum

- Mietabsenkung wahlweise zwischen 20 und 40 % unter OVM
- Anpassung des gewährten Vorteils ausgehend von einer Regelabsenkung von 33 % unter OVM als Standardmodell
- Belegungsbindung (bei insgesamt recht hohen Einkommensgrenzen)

IV. Förderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

- Haushalte mit besonderen, gruppenspezifischen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung jenseits der Einkommensschwäche, zum Beispiel ehemals Drogenkranke, ehemalige Strafgefangene / Personen im Maßregelvollzug / ehemals Obdachlose / Sinti und Roma
- Anerkennung eines vom Investor gewählten Kreises derartiger Haushalten mit Belegungsvorrang durch das Land
- Förderangebote entsprechen im Grundsatz denen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung

- jedoch **Recht** des Verfügungsberechtigten, im Rahmen einer entsprechenden Verpflichtung **vorrangig** an Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung zu vermieten

- **optional (1):** Unterstützende Konzepte können ergänzend gefördert werden
„mit der Gemeinde abgestimmte, auf Dauer angelegte Maßnahmen,
... wenn diese den ... Förderzweck unterstützen“
max. 40 % der nachgewiesenen angefallenen Kosten

- **optional (2)**: erhöhte Subvention, wenn die geförderte Wohnfläche **ausnahmslos** an Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung vermietet wird,
konkret: ergänzender Zuschuss je nach Dauer der Miet- und Belegungsbindung,
z.B. im Neubau / Neuerwerb
 - 10 Jahre Bindung: max. + 7.000 Euro
 - 30 Jahre Bindung: max. + 22.000 Euro,d.h. insgesamt (bezogen auf Mittelwert aller geförderten Wohnungen 2019)
 - 10 Jahre Bindung: max. 35.160 Euro
 - 30 Jahre Bindung: max. 93.940 Euro

z.B. beim Erwerb von Miet- und Belegungsbindungen im Bestand

- 10 Jahre Bindung: max. 406 Euro (statt 335 Euro) / m² Wfl.
- 30 Jahre Bindung: max. 860 Euro (statt 711 Euro) / m² Wfl.

V. Probleme

- in Bedarfsgebieten zu wenig Grundstücke verfügbar
- Antragsteller leiden mitunter unter Eigenkapitalschwäche / Bonitätsproblemen

Vielen Dank für Ihr Interesse!