

Besondere soziale Mietwohnraumförderung: „Wohnungsbau BW – kommunal“

Der bereits im Oktober 2019 in das damalige Förderprogramm nachträglich aufgenommene Förderansatz wird fortgeführt.

Es handelt sich hierbei um eine allgemeine soziale Mietwohnraumförderung mit begrenztem Adressatenkreis und damit eingeschränkter Antragsberechtigung. **Antragsbefugt sind ausschließlich kommunale Gebietskörperschaften, auch in kommunaler Zusammenarbeit in den Formen von öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen und Zweckverbänden.** Landkreise können nur mit Einverständnis der jeweiligen Belegenheitsgemeinden Zuwendungsempfänger sein.

In Betracht kommen somit auch kommunale Eigenbetriebe; demgegenüber sind kommunale Wohnungs(bau-)unternehmen, auch solche mit allein kommunaler Beteiligung, nicht antragsberechtigt.

Die Gebietskörperschaften können sich jedoch zur Umsetzung der Maßnahmen Dritter wie beispielsweise kommunaler Wohnungsbauunternehmen bedienen. **Die Kommune muss Eigentümerin bleiben, eine Weitergabe der Förderung scheidet aus.**

Die mit der Förderung verknüpfte Belegungsbindung ist eine allgemeine; die Mietwohnungen sind somit zugunsten allgemein wohnberechtigter Haushalte (Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins) zu binden.

Bitte beachten Sie:

Die Dauer der Sozialbindungen beträgt stets 30 Jahre.

Die kommunalen Gebietskörperschaften sind verpflichtet, den geförderten Mietwohnraum für mindestens 40 Jahre (ab Baufertigstellung) in ihrem Eigentum zu halten.

Die Förderlinie ist als Besondere soziale Wohnraumförderung im Übrigen der allgemeinen Wohnraumförderung nachgebildet und entspricht im Wesentlichen den dortigen Anforderungen und Bedingungen.

Der Standard KfW-Effizienzhaus 55 ist regelmäßige Fördervoraussetzung. Sollen Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen gefördert werden, müssen die verwendeten Einzelteile den Anforderungen der förderfähigen Einzelmaßnahmen entsprechend der Programmatik der KfW genügen.

Nachfrageprämie an Gemeinden für bezugsfertige Sozialmietwohnungen

Diese Zuschussleistung wird Gemeinden gewährt, wenn dort geförderter Sozialmietwohnraum neu errichtet wird. Voraussetzung für die Bewilligung der Prämie ist weiter, dass das fertiggestellte Objekt auf der Grundlage des Programms 2020 / 2021 gefördert wurde. **Ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen kann diese Prämie in Höhe von 2.000 Euro je Wohneinheit innerhalb eines Jahres unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks bei der L-Bank beantragt werden. Die Prämie ist innerhalb von drei Jahren für im Einzelnen bestimmte Maßnahmen und Zwecke einzusetzen.**

Leistungen:

- langfristiges zinsverbilligtes Darlehen.
- Darlehenszinsen 30 Jahre fest
- keine Bereitstellungszinsen.
- Die Sollzinsen sind monatlich nachträglich zum letzten Tag eines jeden Monats fällig.
- Der Tilgungssatz ist bei der Antragstellung auf ganze Prozentsätze festzulegen (z. B. 2, 3 oder 4 %). Während der ersten Sollzinsbindung bleibt dieser Satz bestehen. Die Tilgung erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Zeit monatlich in gleichbleibenden Annuitäten (Summe aus Tilgungszahlungen und Zinszahlungen).
- Das Förderdarlehen in Höhe der Darlehenssumme ist banküblich abzusichern, bzw. grundpfandrechtl. Sicherheit bei einem umgewandelten Vollzuschuss über 50.000 €
- Wert des 40-jährigen Vergleichzinssatzes: 1.23% (05.05.2022, 17:50 Uhr)
- 45 % der Fördersumme wird als Zuschuss ausgezahlt.

Zusatzförderungen:

- Ab Erreichung eines Energiesparhauses wird ein Tilgungszuschuss von 50 € je m² Wohnfläche, maximal 3.500 € je Wohneinheit gewährt.
 - bei Herstellung der Barrierefreiheit nach der DIN 18040-2 wird der Festbetrag der Basisförderung in Höhe von 3.500 € je m² Wohnfläche um 5 % für die barrierefreie Wohnfläche erhöht.
- Bis zu 25 % der Basisförderung als Erhöhung für Mehrkosten, die Ihnen für innovative Vorhaben entstehen, soweit wir das Objekt als innovativ anerkennen
- Bei Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartierstrukturen können wir 40 % der nachweislich angefallenen Kosten und maximal 20 % der Basisförderung fördern. Personelle Maßnahmen können wir nur durch einen Zuschuss fördern.

Quellen: 2022

- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen 2020, (VVV Wohnungsbau BW 2020 /2021)
- L-BANK BW 2022
- Informationen, Frau Ernst, L-Bank Karlsruhe



Beispielrechnung

Grundstück ca.	2227	m ²	300,00	668.100,00 €
Nebenkosten	10%			66.810,00 €
Baukosten	3006	m ²	3.500,00	10.521.000,00 €
Baukosten + Grundstück				11.255.910,00 €
kommunaler Zuschuss	45%			5.065.159,50 €
Eigenanteil Gemeinde				6.190.750,50 €
mögliche Zuschüsse I				
barrierefreie Wohnfläche	5%		175,00	526.050,00 €
Tilgungszuschuss Energiesparhaus	50 €	m ²		150.300,00 €
Nachfrageprämie	2.000 €	Einheit	34	68.000,00 €
Summe Zuschüsse I				744.350,00 €
Eigenanteil Gemeinde				5.446.400,50 €
mögliche Zuschüsse II				
innovatives Bauen	25%		875,00 €	2.630.250,00 €
Mietzinzberechnung bei 30 jähriger Laufzeit				
Basismiete netto kalt	11,00	€		
reduzierte Miete netto kalt	67%		7,37	265.850,64 €
Stellplatzmiete	20,00	€	34,00	8.160,00
Ertrag anno				274.010,64 €
Verwaltungskosten	400,00	€	34	13.600,00 €
Rückstellungen	100,00	€	34	3.400,00
Mietausfall	10%			27.401,06 €
Ertrag anno				229.609,58 €
überschlägige Renditebetrachtung I				4,22%
Eigenanteil wenn Grundstück nicht berücksichtigt				4.711.490,50 €
überschlägige Renditebetrachtung II				4,87%
Zinssatz auf gewährtes Darlehn				0,00 %
Tilgung wählbar				2-4 %