

Wohnungsbau BW

2017

Bericht und Leitlinien
zur
Wohnraumförderung
des
Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

V o r w o r t

Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt vielerorts das Angebot. Die Erhöhung insbesondere des Angebots an preisgünstigem Wohnraum ist angesichts dessen ein zentrales politisches Anliegen der Landesregierung.

Seine Realisierung setzt für Wohnbebauung verfügbare Flächen voraus. Auch wenn unsere Aufmerksamkeit hierbei weiterhin Potentialen der Innenentwicklung gelten muss, führt an der Inanspruchnahme bislang baulich nicht genutzter Areale kein Weg vorbei, um im erforderlichen Umfang Wohnraum zu schaffen.

Zugleich bedarf es passgenauer Förderangebote, um in neu entstehenden Wohngebäuden wie im Wohnungsbestand jenen Wohnungssuchenden eine Perspektive zu eröffnen, die aufgrund niedrigerer Einkommen durch das heute auf dem Wohnungsmarkt erreichte Preisniveau überfordert sind. Dies können gleichermaßen Interessenten für Mietwohnraum wie für selbst genutztes Wohneigentum sein.

Bei der Ausgestaltung der Mietwohnraumförderung müssen wir dabei im Interesse des sozialen Friedens den Eindruck einseitiger Begünstigung vermeiden. Diesem zentralen Gedanken trägt das neue Wohnraumförderprogramm des Landes Rechnung, indem es das Nebeneinander des Landeswohnraumförderungsprogramms und des Förderprogramm "Wohnraum für Flüchtlinge" beendet. Das Programm "Wohnungsbau BW 2017" schafft ein einheitliches landesweites Angebot der Mietwohnraumförderung für alle wohnberechtigten Haushalte einschließlich der von Geflüchteten mit Bleibeperspektive.

Das finanziell deutlich ausgeweitete Bewilligungsvolumen von insgesamt 250 Mio. Euro ermöglicht die Förderung von noch mehr Wohnraum. Die Förderangebote bieten dabei über den Neubau sozial gebunden Mietwohnraums hinaus ein breites Spektrum wirksamer Anreize auch im Hinblick auf Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Mietwohnraums, die Modernisierung von Mietwohnraum, die Begründung von Bindungen an bezugsfertigen Mietwohnungen, den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum, den Neubau bzw. Erwerb neuen selbst genutzten Wohnraums oder den Erwerb gebrauchten selbst genutzten Wohnraums einschließlich erwerbsnaher Modernisierungsmaßnahmen. Unverändert einen festen Platz im Förderangebot hat überdies die Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften. Damit schafft die Landesregierung eine maßgebliche Voraussetzung für die wirksame Entlastung der Wohnungsmärkte im Land für jene, die einer solchen Unterstützung besonders bedürfen.



Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut MdL
Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

I Wohnungspolitisch bedeutsame Entwicklungen

1. Wohnungspolitische Rahmendaten	
1.1 Bevölkerungsentwicklung 2015 und Perspektive.....	4
1.2 Entwicklung der Bau-, Miet- und Verbraucherpreise 2015.....	4
1.3 Entwicklung der Baulandpreise 2015.....	5
1.4 Bautätigkeit im Wohnungsbau 2015	6
1.5 Bautätigkeit im Wohnungsbau 2016 (bis einschließlich November)	8
1.6 Regionale Bevölkerungs- und Bautätigkeitsentwicklung 2015.....	9
2. Wohnraum-Allianz	10
3. Wohngeld	11

II Bestandsaufnahme der Wohnraumförderprogramme

1. Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016	13
2. Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“	15
3. Finanzierungsprogramme der L-Bank	15

III Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017

1. Allgemeines	16
2. Bewilligungsrahmen.....	16
3. Übersicht der vorgesehenen Förderung	17
4. Einzelheiten zur Wohnraumförderung	
4.1 Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung	20
4.2 Soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung	23
4.3 Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand	26
4.4 Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum	27
4.5 Förderung selbst genutzten Wohneigentums	27
4.6 Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften.....	30
5. Subsidiarität gegenüber der Städtebauförderung des Landes.....	31
6. Programmabwicklung und Risiken	31

Anlage:

Gegenüberstellung LWFP 2015/2016 - Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017	32
---	----

I Wohnungspolitisch bedeutsame Entwicklungen

1. Wohnungspolitische Rahmendaten

1.1 Bevölkerungsentwicklung 2015 und Perspektive

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs ist laut Statistischem Landesamt trotz eines leicht erhöhten Geburtendefizits durch den - seit dem Jahr 1990 höchsten - Wanderungsgewinn insgesamt von rund 10,72 Millionen im Jahr 2014 auf rund 10,88 Millionen Einwohner im Jahr 2015 gestiegen. Dabei hat sich im vergangenen Jahr in allen 44 Stadt- und Landkreisen die Einwohnerzahl erhöht. Die höchsten Zuwächse verzeichneten die Landeshauptstadt Stuttgart (+ rund 11.300), der Stadtkreis Karlsruhe und der Landkreis Ludwigsburg (jeweils + rund 7.700) sowie der Landkreis Esslingen (+ rund 7.300). Erwartet wird, dass die Einwohnerzahl im Land zunächst bis zum Jahr 2024 weiter auf dann 11,14 Millionen ansteigen könnte, langfristig aber aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung zurückgehen wird.

1.2 Entwicklung der Bau-, Miet- und Verbraucherpreise 2015

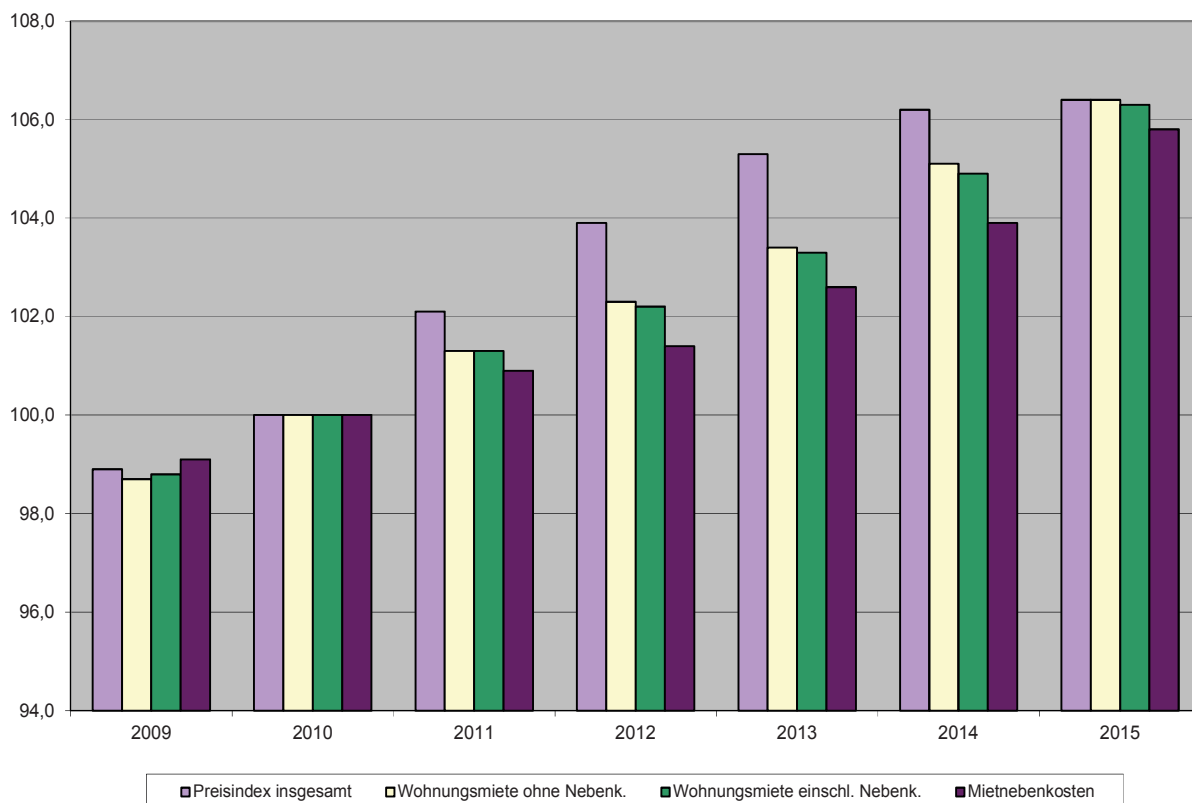
Die Bauleistungspreise stiegen in Baden-Württemberg nach Angaben des Statistischen Landesamtes für Wohngebäude im Jahr 2015 gegenüber 2014 um 2,3 % (Vorjahr: 2,2 %).

Die Mietpreise (Wohnungsmieten einschließlich Nebenkosten im Jahresdurchschnitt) stiegen 2015 gegenüber dem Vorjahr um 1,3 %. Die mittlere Steigerungsrate bei den Mietpreisen lag damit um 0,2 % unter der Steigerungsrate des Jahres 2014 und um 1,1 % über der durchschnittlichen allgemeinen Steigerungsrate für Verbraucherpreise im Land von 0,2 %.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten ohne Nebenkosten (Nettokaltmieten) im Jahresdurchschnitt verlief fast parallel: die Steigerung im Jahr 2015 gegenüber 2014 betrug durchschnittlich 1,2 % (Vorjahr: 1,6 %). Die Entwicklung der einzelnen Nettokaltmieten hängt vor allem von Standort, quantitativem Bestand, Baualtersklasse, Größe, Wohnumfeld sowie wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen ab.

Die durchschnittlichen jährlichen Wohnnebenkosten 2015 weisen im Vergleich zum Jahr 2015 eine Steigerung um 1,8 % auf (Vorjahr: 1,3 %); die Steigerungsrate bei den Wohnnebenkosten liegt somit um 1,6 % über der allgemeinen Preissteigerungsrate. Während bei den Kosten für die Haushaltsenergie die Preise für Heizöl im Jahr 2015 gegenüber 2014 um 21,9 % stark sanken (Vorjahr: - 7,7 %), sanken die Gaspreise nur leicht um 0,6 % (Vorjahr: + 0,2 %) und die Strompreise erhöhten sich geringfügig um 0,1 % (Vorjahr: 2,5 %).

Entwicklung der Kostensteigerungen der Wohnungsmieten und Nebenkosten im Vergleich zum allgemeinen Preisindex (Jahr 2010 entspricht 100)



1.3 Entwicklung der Baulandpreise 2015

Kaufwerte für baureifes Land in den Jahren 2014 und 2015 nach Ländern						
Land	2014	1.Vj. 2015	2.Vj. 2015	3.Vj. 2015	4.Vj. 2015	2015*
Baden-Württemberg	184,33	197,38	185,48	182,41	200,29	190,35
Bayern	234,86	238,69	228,64	239,98	226,62	235,17
Berlin	383,57	365,89	830,38	410,63	551,72	518,70
Brandenburg	60,10	61,06	74,10	59,66	69,30	67,59
Bremen	-	-	-	-	-	-
Hamburg	698,26	761,30	683,77	902,72	595,49	726,00
Hessen	211,39	187,03	183,21	248,36	210,18	213,16
Mecklenburg-Vorpommern	63,85	46,93	51,06	51,16	48,74	49,53
Niedersachsen	76,86	80,78	72,94	79,27	80,34	78,29
Nordrhein-Westfalen	143,43	134,15	134,18	140,56	165,26	145,86
Rheinland-Pfalz	129,28	127,87	125,90	120,64	115,80	122,44
Saarland	89,05	100,06	92,83	79,77	83,58	88,02
Sachsen	45,79	53,62	80,62	67,17	59,71	57,86
Sachsen-Anhalt	34,88	36,94	37,15	38,42	40,58	38,44
Schleswig-Holstein	112,71	113,15	118,01	119,78	107,43	111,42
Thüringen	44,60	50,59	42,79	47,16	48,83	44,53
Deutschland	138,74	142,42	131,99	149,14	154,59	144,02

Quelle: Statistisches Bundesamt

* Die Gesamtangaben für das Jahr 2015 können wegen der in ihnen enthaltenen Nachmeldungen von der Summe der vier Quartale abweichen.

Die Angaben zu den Kaufwerten beruhen auf durchschnittlichen Verkaufswerten. Die einzelnen Baulandpreise differieren regional sehr stark und hängen unter anderem von lokalem Angebot, Beschaffenheit, Lage, Erschließung oder Nutzungsmöglichkeit sowie wohnungsmarktpolitischen Einflüssen ab.

1.4 Bautätigkeit im Wohnungsbau 2015

Entwicklung der Bautätigkeit in Baden-Württemberg Januar - Dezember 2015 im Vergleich zu Januar - Dezember 2014						
Gegenstand der Nachweisung	Baufreigaben			Baufertigstellungen		
	2015	2014	2015/2014	2015	2014	2015/2014
	Anzahl		%	Anzahl		%
Wohnungen* insgesamt	41.147	37.812	8,8	37.686	35.571	5,9
darunter						
Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden	35.458	32.883	7,8	33.476	31.924	4,9
davon in						
• Einfamilienhäusern	11.445	10.890	5,1	11.332	11.219	1,0
• Zweifamilienhäusern	3.808	3.772	1,0	3.742	3.880	- 3,6
• Mehrfamilienhäusern	18.112	17.280	4,8	17.564	15.799	11,2
• Wohnheimen	2.093	941	122,4	838	1.026	- 18,3

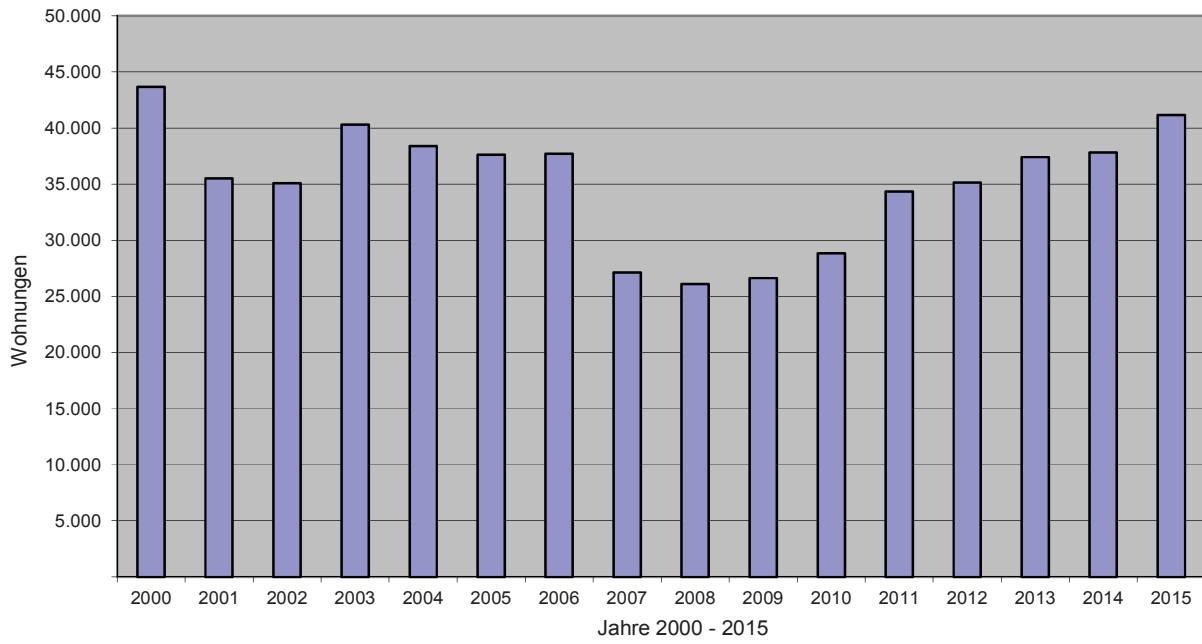
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dienen, z. B. Büro- und gewerbliche Betriebsgebäude)

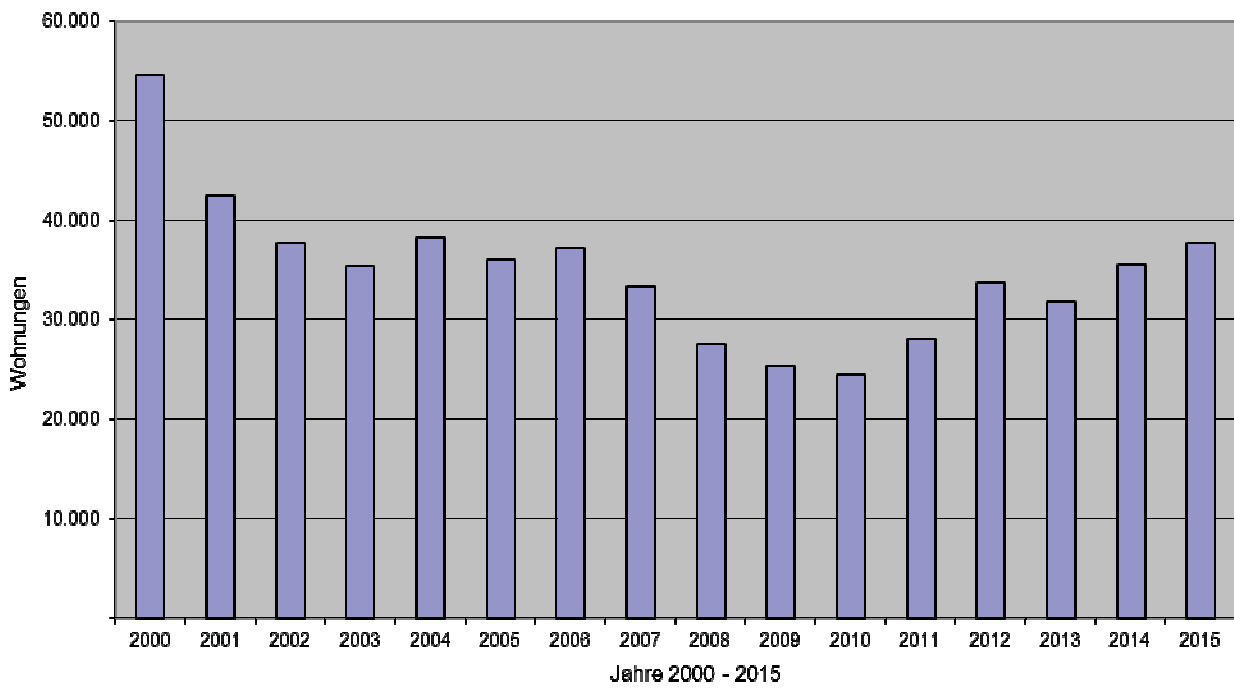
Der seit dem Jahr 2011 grundsätzlich ansteigende Trend bei den Baufertigstellungen von Wohnungen hat sich im Jahr 2015 fortgesetzt. Das anhaltend starke Interesse an Sachwerten und die weiterhin historisch niedrigen Baufinanzierungszinsen lassen sich auch weiterhin anhand des gegenüber dem Vorjahr nochmals erhöhten Gesamtzuwachses bei den Baufreigaben im Jahr 2015 feststellen.

Die längerfristige Entwicklung der Bautätigkeit während der Jahre 2000 bis 2015 stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Baufreigaben in Baden-Württemberg 2000 bis 2015



Entwicklung der Baufertigstellungen in Baden-Württemberg 2000 bis 2015



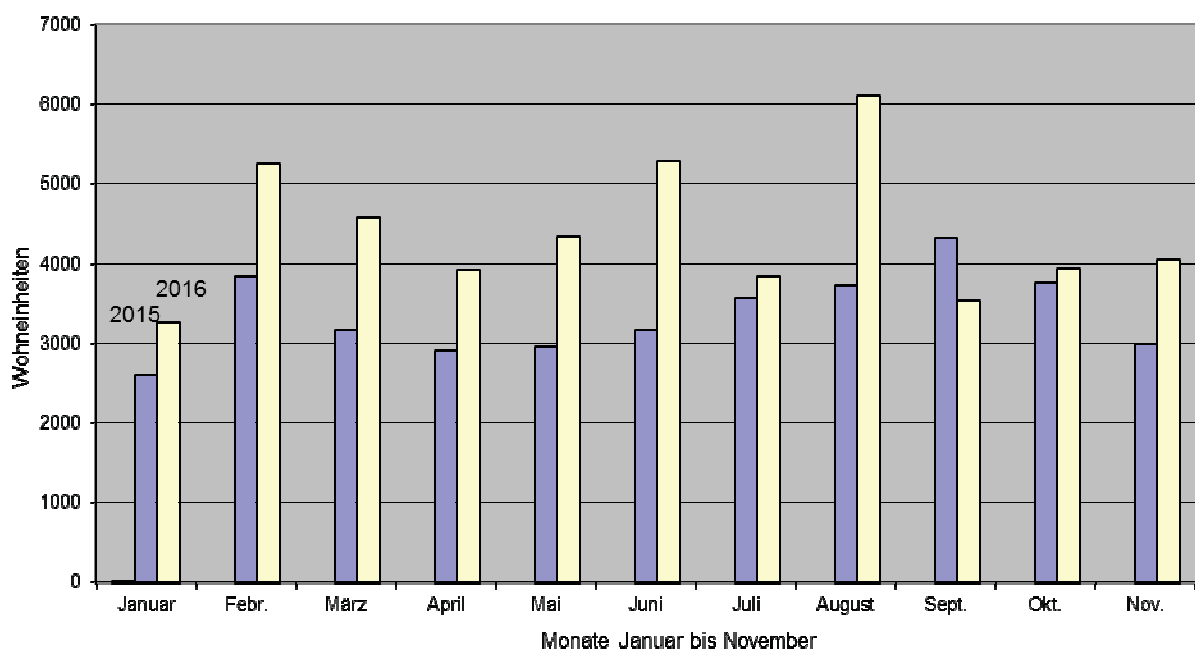
1.5 Bautätigkeit im Wohnungsbau 2016 (bis einschließlich November)

Anzahl der freigegebenen Wohnungen in den Monaten Januar bis November 2016 im Vergleich mit Januar bis November 2015													
Monat	2016	2015	Diff.in %	Zahl der freigegebenen Wohneinheiten in neu errichteten Wohngebäuden nach Gebäudeart (ohne Wohnheime)									
				2016 insges.		2015 insges.		Wohng.m.1.Wohn.		Wohng.m. 2 Wohn.		3 u. mehr Wohn.	
				2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015		
Januar	3.255	2.601	25,1	2.042	2.155	795	804	230	280	1.017	1.071		
Febr.	5.249	3.845	36,5	3.424	3.402	1.231	797	394	276	1.799	2.329		
März	4.575	3.157	44,9	3.290	2.582	1.167	850	420	324	1.703	1.408		
April	3.923	2.900	35,3	3.174	2.430	1.003	931	376	324	1.795	1.175		
Mai	4.344	2.957	46,9	2.864	2.392	821	808	358	262	1.685	1.322		
Juni	5.295	3.166	67,2	3.849	2.554	991	944	356	306	2.502	1.304		
Juli	3.833	3.563	7,6	2.966	3.020	880	1.175	332	442	1.754	1.403		
August	6.111	3.724	64,1	3.769	3.071	1.062	1.082	418	334	2.289	1.655		
Sept.	3.527	4.316	-18,3	2.872	3.388	773	1.128	320	384	1.779	1.876		
Okt.	3.938	3.752	5,0	2.927	3.217	859	1.152	364	326	1.704	1.739		
Nov.	4.055	2.985	35,8	3.529	2.289	830	831	340	254	2.359	1.204		
Summen:	48.105	36.966	30,1	34.706	30.500	10.412	10.502	3.908	3.512	20.386	16.486		

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Zahlen der Baufreigaben im Jahr 2016 lagen in den Monaten Januar bis November deutlich über denen des entsprechenden Vorjahreszeitraumes. Betrachtet man die Zahlen für Wohnungen, die ausschließlich in neuen Wohngebäuden entstehen sollen, und klammert hierbei Wohnheime aus, ist eine Zunahme um insgesamt 13,8 % festzustellen. Unterteilt nach den verschiedenen Gebäudearten nahmen in diesem Zeitraum die Freigaben zum Neubau von Wohnungen in Einfamilienhäusern leicht um 1 % ab, in Zweifamilienhäusern dagegen um 11,3 % und in Mehrfamilienhäusern sogar um 23,7 % zu.

Vergleich der Freigaben Januar bis November jeweils in den Jahren 2015 und 2016



1.6 Regionale Bevölkerungs- und Bautätigkeitsentwicklung 2015

Bevölkerungs- und Bautätigkeitsentwicklung nach Kreisen 2015						
Kreis Regierungsbezirk Land	Bevölkerungs- zunahme ¹	Wohnungs- zunahme ²	Wohnungen je 1.000 Einwohner ¹	Zum Bau freigegebene Wohnungen	Geförderte WE in der Wohnraumförderung	
	25.05.1987 bis 31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	2015	1990 bis 2015	
	%		Anzahl		je 1.000 Einwohner	
Stadtkreis Stuttgart	113,02	17,92	494	1.909	3,06	20,83
Landkreis Böblingen	120,78	42,20	467	1.723	4,52	13,69
Landkreis Esslingen	113,83	34,45	479	1.704	3,25	12,69
Landkreis Göppingen	109,71	29,44	473	634	2,51	18,11
Landkreis Ludwigsburg	120,72	38,73	472	1.703	3,19	13,80
Rems-Murr-Kreis	116,31	35,85	474	987	2,35	15,09
Stadtkreis Heilbronn	110,45	21,57	482	455	3,71	16,54
Landkreis Heilbronn	132,45	55,59	456	1.378	4,12	21,32
Hohenlohekreis	127,96	58,40	457	513	4,66	43,39
Landkreis Schwäbisch Hall	124,39	50,14	457	823	4,30	47,08
Main-Tauber-Kreis	108,44	36,22	483	486	3,68	29,28
Landkreis Heidenheim	104,14	23,71	473	367	2,81	30,02
Ostalbkreis	111,83	35,07	461	955	3,05	23,36
Stadtkreis Baden-Baden	108,05	14,34	544	85	1,57	21,12
Stadtkreis Karlsruhe	118,10	27,98	507	796	2,59	21,73
Landkreis Karlsruhe	119,47	39,99	462	1.820	4,18	18,17
Landkreis Rastatt	116,89	36,92	474	798	3,51	16,81
Stadtkreis Heidelberg	122,31	29,80	504	370	2,37	11,84
Stadtkreis Mannheim	103,59	13,48	540	1.121	3,67	17,07
Neckar-Odenwald-Kreis	109,40	36,29	466	425	2,97	31,31
Rhein-Neckar-Kreis	116,44	34,49	481	1.726	3,19	13,96
Stadtkreis Pforzheim	114,75	26,27	496	411	3,36	19,75
Landkreis Calw	116,53	36,71	483	613	3,95	16,92
Enzkreis	119,09	39,24	463	537	2,74	15,32
Landkreis Freudenstadt	114,00	32,35	485	323	2,78	24,36
Stadtkreis Freiburg	126,71	41,03	503	759	2,95	24,07
Landkreis Breisgau-Hochschwarzw.	126,70	47,17	467	1.205	7,43	31,35
Landkreis Emmendingen	122,32	48,93	461	859	2,04	8,86
Ortenaukreis	118,45	39,00	464	2.020	14,69	74,73
Landkreis Rottweil	108,44	33,53	480	443	2,11	11,98
Schwarzwald-Baar-Kreis	108,84	29,33	495	686	3,27	18,24
Landkreis Tuttlingen	121,01	43,02	461	591	4,33	21,49
Landkreis Konstanz	120,87	41,05	498	1.272	4,54	18,13
Landkreis Lörrach	118,69	39,34	480	652	2,88	21,77
Landkreis Waldshut	115,86	39,37	483	879	5,24	15,80
Landkreis Reutlingen	115,50	36,18	468	1.151	4,08	20,23
Landkreis Tübingen	126,15	46,16	454	1.011	4,56	16,62
Zollernalbkreis	109,49	31,16	472	550	2,92	16,08
Stadtkreis Ulm	118,50	37,24	500	877	7,15	25,55
Alb-Donau-Kreis	119,88	49,06	446	1.159	6,03	19,82
Landkreis Biberach	126,07	57,92	456	1.114	5,74	27,19
Bodenseekreis	122,82	47,40	496	1.573	7,41	19,94
Landkreis Ravensburg	119,54	44,70	454	1.228	4,40	26,62
Landkreis Sigmaringen	115,07	42,80	455	456	3,49	31,44
Regierungsbezirk Stuttgart	116,55	34,38	474	13.637	3,35	19,95
Regierungsbezirk Karlsruhe	115,30	30,96	488	9.025	3,27	17,94
Regierungsbezirk Freiburg	119,02	39,93	479	9.366	4,21	21,23
Regierungsbezirk Tübingen	119,18	43,23	466	9.119	5,00	22,17
Stadtkreise zusammen	114,36	23,31	506	6.783	3,32	20,41
Landkreise zusammen	117,82	39,49	471	34.364	3,89	20,00
Baden-Württemberg	117,16	35,94	477	41.147	3,78	20,07

¹ Fortschreibung auf Grundlage der VZ 1987 bzw. der Zahlen des Zensus 2011

² Fortschreibung auf Grundlage der GWZ 1987 bzw. 2011

2. Wohnraum-Allianz

Grundsätzliches:

Die Landesregierung räumt der Schaffung von Wohnraum einen herausragenden Stellenwert ein und will insbesondere die Errichtung bezahlbarer Wohnungen deutlich voranbringen. Zur Erreichung dieses Ziels sollen die Kräfte gebündelt und die Akteure der Wohnungsmärkte eingebunden werden. Mit der konstituierenden Sitzung am 25. Juli 2016 wurde hierzu durch Frau Ministerin Dr. Hoffmeister-Kraut MdL die Wohnraum-Allianz als dauerhaftes Gremium gegründet.

Um die Initiative möglichst breit aufzustellen und den gebotenen Praxisbezug zu gewährleisten, wurde die Einrichtung von vier Arbeitsgruppen vereinbart, die sich den folgenden Kernthemen zuwenden:

- Finanzierung und Förderung,
- Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung,
- Bauordnungsrecht,
- Miet- und Wohnungsrecht.

Die Arbeit in diesen Arbeitsgruppen wurde unmittelbar nach der Sommerpause aufgenommen. Zwischenzeitlich haben alle Arbeitsgruppen mehrfach getagt. Die Arbeitsgruppen werden sich allen Fragen widmen, die sich im Hinblick auf etwaige bürokratische oder rechtliche Hemmnisse für eine vermehrte Wohnungsbautätigkeit allgemein stellen.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen werden auf der Ebene der Spitzengespräche zusammengeführt. So wurden am 8. Dezember 2016 die bis dahin erzielten Ergebnisse der Arbeitsgruppen vorgestellt und diskutiert.

Der Prozess der Wohnraum-Allianz zielt darauf, soweit möglich konsensuale Handlungsempfehlungen zu erarbeiten. Wo dies nicht möglich ist, sind die unterschiedlichen Positionen mit den zu ihnen führenden Gründen transparent zu machen, um für die politische Bewertung und Erwägungen zum weiteren Vorgehen eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu schaffen.

Ergebnisse:

Nach Ansicht der Wohnraum-Allianz soll im ersten Quartal des Jahres 2017 ein einheitliches Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2017“ auf den Weg gebracht werden, das der Schaffung von sozial orientiertem Wohnraum dient und sich an den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes orientiert.

Wohnberechtigt sollen danach auch Flüchtlinge und Zuwanderer sein, die zumindest eine Bleibeperspektive haben. In der Wohnraumförderung soll das Land u.a. der Zuschussförderung einen breiteren Raum geben. Die Einkommensgrenzen sollen um etwa 10 Prozent angehoben werden, die Mietwohnraumförderung soll auf das ganze Land ausgedehnt werden.

Ferner hat sich die Wohnraum-Allianz dafür ausgesprochen, eine Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg erstellen zu lassen. Die L-Bank hat sich bereit erklärt, einen entsprechenden Auftrag an ein renommiertes Institut zu vergeben.

Ein wichtiges Thema der Wohnraum-Allianz ist die Novellierung der Landesbauordnung. Inhaltlich bestehen hier Kontroversen insbesondere darüber, ob auch Umweltstandards im

Lichte des drängenden Wohnungsbaubedarfs zur Disposition gestellt werden können. Hierzu wird der weitere politische Prozess abzuwarten sein.

Auch hat sich die Wohnraum-Allianz darauf verständigt, dass die Kriterien der Plausibilitätsprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanung sachgerecht weiterentwickelt werden. Konkret bedeutet das, dass das Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise überarbeitet und so bald wie möglich an die Genehmigungsbehörden kommuniziert werden soll.

Außer zu bundesrechtlichen Initiativen in Bezug auf das Zweite Mietrechtsnovellierungsgesetzes hat die Wohnraum-Allianz Position zu der aus ihrer Sicht notwendigen Verbreitung von Mietspiegeln bezogen. So bittet sie das Land um eine finanzielle Unterstützung von Kooperationsprojekten zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel. Die kommunalen Landesverbände werden sich bei ihren Mitgliedern für die Durchführung solcher Kooperationsprojekte einsetzen.

Fortgang:

Die Beratungen werden fortgesetzt. Das nächste Spitzengespräch unter Leitung von Frau Ministerin wird Mai 2017 stattfinden.

3. Wohngeld

Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Mieterinnen und Mieter können es als Mietzuschuss, Eigentümerinnen und Eigentümer von selbst genutztem Wohnraum als Lastenzuschuss erhalten. Die Ausgaben für das Wohngeld werden von Bund und Land je zur Hälfte getragen. Insgesamt gaben Bund und Länder im Jahr 2015 zusammen 681 Millionen Euro für Wohngeld aus. Rein rechnerisch wurden damit bundesweit 8 Euro je Einwohner aufgewandt, in Baden-Württemberg waren es 7 Euro. Im Jahr 2015 sind die Ausgaben für Wohngeld in Baden-Württemberg gesunken und betragen noch ca. 78 Mio. Euro. Ende 2015 erhielten nach Angaben des Statistischen Landesamtes 43.994 Haushalte in Baden-Württemberg Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz.

Zum Jahresbeginn 2016 ist die Reform des Wohngeldrechts in Kraft getreten. Der Zuschuss für einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger zu den Wohnkosten wurde erhöht, zudem wurde der Kreis der Berechtigten erweitert. Mit der Reform wurde u.a. dem Anstieg der Bruttokaltmieten Rechnung getragen und es wurden die geltenden Miethöchstbeträge für Wohngeldberechtigte je nach Mietenstufe der Gemeinde um 7 bis 27 Prozent erhöht: In Regionen mit stark steigenden Mieten wurden sie dabei stärker angehoben als in anderen Regionen.

Vielfach erhalten jetzt auch Bürgerinnen und Bürger Wohngeld, die vor der Reform keinen Anspruch gehabt haben. Insgesamt profitieren hauptsächlich drei Personengruppen von der Wohngeldreform. Dies sind zum einen Haushalte, die bereits ohne Reform Wohngeld beziehen. Zum anderen sind es die so genannten Hereinwachserhaushalte, deren Einkommen bislang die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten haben und die im Jahr 2016 erstmals (wieder) mit Wohngeld bei den Wohnkosten entlastet werden. Schließlich sind es die so genannten Wechslerhaushalte, die zuvor Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) oder Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehungsweise der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) bezogen haben.

Grundlegende Reformen das System der Sozialleistungen betreffend wurden im Jahr 2016 nicht umgesetzt. Weiterhin gibt es ein Nebeneinander von sich gegenseitig ausschließenden Leistungen, welche die Kosten der Unterkunft decken oder bezuschussen. Die aufgrund der strukturellen Defizite bestehenden Abgrenzungs- und Prüfungsschwierigkeiten machen grundsätzliche Reformen unverändert erforderlich.

Die Bestrebungen des Landes, die Voraussetzungen für Wohngeld und für Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe anzugleichen, wurden auf Bundesebene bislang nicht aufgegriffen. Stattdessen soll voraussichtlich im Jahr 2019 eine erneute Leistungsverbesserung des Wohngeldes im bestehenden System erfolgen.

II Bestandsaufnahme der Wohnraumförderprogramme

1. Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016

a) Allgemeines:

Der Fokus der Landeswohnraumförderung liegt auf der sozialen Mietwohnraumförderung, um insbesondere in den Verdichtungsräumen preiswerten Wohnraum zu schaffen. Neben dem Neubau und dem Erwerb neuen allgemeinen Sozialmietwohnraums sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung gebundenen Mietwohnraums wird die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigen Mietwohnungen (Belegungsrechte) gefördert. Daneben bestehen entsprechende Förderangebote für Mietwohnraum für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Mietwohnraumversorgung und das sozial orientierte Förderangebot zur Modernisierung (energetische Sanierung, altersgerechter Umbau) vorhandener Mietwohnungen.

Außerdem werden als zweiter Schwerpunkt die Schaffung selbst genutzten Wohneigentums zugunsten einkommensschwächerer Familien und schwerbehinderter Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen, zudem der Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum sowie die Modernisierung von Objekten in den Händen von Wohnungseigentümergeinschaften unterstützt.

b) Bewilligungsrahmen:

Nachfolgend sind die zur Verfügung stehenden Bewilligungsvolumina (Subventionsvolumina) des Landeswohnraumförderungsprogramms 2015/2016 (LWFP 2015/2016) dargestellt; sie teilen sich unter Berücksichtigung der damit rechnerisch zu fördernden Wohneinheiten (WE) konzeptionell wie folgt auf:

Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016	2015	WE	2016	WE
Im Haushalt zur Verfügung stehende Bewilligungsvolumina in Mio. €	75,00	5.180	115,20	5.880
Davon für die Mietwohnraumförderung in Mio. €, davon	50,50	2.340	90,70	3.040
<ul style="list-style-type: none"> • allgemeine soziale Mietwohnraumförderung • soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung • Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand 	40,50 3,00 7,00	700 40 1.600	80,70 3,00 7,00	1.400 40 1.600
Davon für die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen in Mio. €	0,50	140	0,50	140
Davon für die Eigentumsförderung in Mio. €	17,50	500	17,50	500
Davon für die Modernisierungsförderung für WEG in Mio. €	6,50	2.200	6,50	2.200

Im Programmjahr **2015** wurde das Bewilligungsvolumen darüber hinaus durch Volumenumbuchungen aus Vorjahren erhöht, so dass bis 31. Dezember 2016 ein Bewilligungsvolumen in Höhe von rund 95,46 Mio. Euro erreicht wird (vgl. c).

c) Förderbilanz zum 31. Dezember 2016:

LWFP 2015 (belegte Fördermittel)						
	Anzahl Anträge	Darlehen in €	Zuschüsse in €	Erg.förderung in €	Subvention in €	Anzahl WE
Mietwohnraumförderung						
Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung						
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums	51	156.886.600	1.204.200	-	54.049.413	1.030
* Erwerb von Belegungsrechten im Bestand	92	-	8.896.900	-	8.896.900	318
Soz. Mietwohnraumförd. für HH mit bes. Schw.						
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums	0	0	0	-	0	0
* Erwerb von Belegungsrechten im Bestand	3	-	142.700	-	142.700	7
Modernisierungsförderung	23	24.071.902	640.400	-	1.555.373	375
Zw.summe	169	180.958.502	10.884.200	-	64.644.386	1.730
Förderung Erwerb Genossenschaftsanteile ...	0	0	0	-	0	0
Förderung selbst genutzten Wohneigentums						
* Bau und Erwerb neuen Wohnraums u.a.	695	166.952.271	337.745	-	17.962.420	696
* Erwerb bestehenden Wohnraums	541	98.498.680	684.499	-	11.053.025	542
* Ergänzungsförderung	26	-	-	142.459	142.459	6
* Altersgerechter Umbau (Anpassungsförderung)	2	69.000	0	-	4.762	2
Zw.summe	1.264	265.519.951	1.022.244	142.459	29.162.666	1.246
Modernisierungsförderung für WEG	150	27.189.922	926.130	-	1.656.538	3.744
	1.583	473.668.375	12.832.574	142.459	95.463.590	6.720

LWFP 2016 (belegte Fördermittel)						
	Anzahl Anträge	Darlehen in €	Zuschüsse in €	Erg.förderung in €	Subvention in €	Anzahl WE
Mietwohnraumförderung						
Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung						
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums	67	154.027.600	6.076.400	-	52.766.897	1.055
* Erwerb von Belegungsrechten im Bestand	194	-	10.095.861	-	10.095.861	337
Soz. Mietwohnraumförd. für HH mit bes. Schw.						
* Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums	3	3.454.800	180.000	-	1.366.924	31
* Erwerb von Belegungsrechten im Bestand	0	-	0	-	0	0
Modernisierungsförderung	41	41.348.700	1.044.700	-	2.386.951	1.079
Zw.summe	305	198.831.100	17.396.961	-	66.616.633	2.502
Förderung Erwerb Genossenschaftsanteile ...	0	0	0	-	0	0
Förderung selbst genutzten Wohneigentums						
* Bau und Erwerb neuen Wohnraums u.a.	482	118.115.300	1.227.124	-	11.236.175	482
* Erwerb bestehenden Wohnraums	411	76.641.375	381.000	-	6.624.583	414
* Ergänzungsförderung	64	-	-	333.795	333.795	4
* Altersgerechter Umbau (Anpassungsförderung)	0	0	0	-	0	0
Zw.summe	957	194.756.675	1.608.124	333.795	18.194.553	900
Modernisierungsförderung für WEG	193	39.159.520	1.284.950	-	2.268.922	4.412
	1.455	432.747.295	20.290.035	333.795	87.080.108	7.814

2. Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“

a) Allgemeines

Mit dem Jahr 2015 trat neben das Landeswohnraumförderungsprogramm als weiterer eigenständiger Ansatz das Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“, das sich als freiwillige Leistung des Landes an die Gemeinden Baden-Württembergs mit der ihnen obliegenden Aufgabe der Unterbringung der Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung wendet.

Die Zuwendung wird als Zuschuss gewährt. Dieser beträgt 25 Prozent der Erwerbs- bzw. Investitionskosten. Mit Blick auf die investive Zweckbindung sind der Erwerb neuen Wohnraums sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die zu neuem Wohnraum führen, förderfähig..

Für das Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ wurden im Jahr 2015 30 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2016 wurde das Programmvolumen auf insgesamt 90 Mio. Euro erhöht; hiervon sind 60 Mio. Euro Verpflichtungsermächtigungen (jeweils in Höhe von 30 Mio. Euro für 2017 und 2018).

b) Förderbilanz

Im Förderjahr 2015 hat die Landeskreditbank Baden-Württemberg - Förderbank (L-Bank), die für die operative Abwicklung auch dieses Programms zuständig ist, 159 Anträge in Höhe von 30 Mio. Euro, im Förderjahr 2016 320 Anträge in Höhe von 75.346.037 Euro (Stand 31.12.2016) bewilligt. Deren Verteilung stellt sich wie folgt dar:

Art der Maßnahme	Anträge im Förderjahr 2015	Anträge im Förderjahr 2016
Erwerb neuen Wohnraums	2	0
Neubau	78	220
hiervon Systembau	26	70
hiervon Massivbau	52	150
Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen	79	100

Das Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ endet mit Inkrafttreten des einheitlichen Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017.

3. Finanzierungsprogramme der L-Bank

Im Rahmen des von der L-Bank aufgelegten Neubauprogramms für Mietwohnraum gingen 2016 111 Anträge für die Finanzierung von 2.614 Wohneinheiten mit einem Darlehensvolumen von rund 339,6 Mio. Euro ein, im Modernisierungsprogramm 115 Anträge mit einem Darlehensvolumen von 86,0 Mio. Euro, die 2.420 Wohneinheiten betreffen.

Im Eigentumsprogramm „Wohnen mit Kind“ wurden 2016 6.221 Anträge mit einem Darlehensvolumen von 309,8 Mio. Euro gestellt.

III Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017

1. Allgemeines

Im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 werden das bisherige Landeswohnraumförderungsprogramm und das Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ zusammengeführt.

Dies ist angesichts der Weite des im Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) eröffneten Kreises berechtigter Personen sachgerecht und vermeidet von vornherein vermeintliche Besonderstellungen einzelner Gruppen.

Nach dem LWoFG können auch Ausländer einen Wohnberechtigungsschein erhalten, die bleibeberechtigt sind. Dazu zählen auch Asylberechtigte im Sinne des § 2 AsylG, d.h. anerkannte Asylbewerber, sowie Ausländer, denen gemäß § 3 AsylG die Flüchtlingseigenschaft aufgrund internationaler Abkommen zuerkannt worden ist. Sofern Personen bereits während des Anerkennungsverfahrens durch das zuständige Ausländeramt bestätigt wird, dass eine Anerkennung voraussichtlich erfolgen wird und sie damit eine Bleibeperspektive haben, kann schon vor Abschluss des Verfahrens ein Wohnberechtigungsschein erteilt werden.

Keinen Zugang zu allgemeinem Sozialmietwohnraum haben Personen, die keine Bleibeperspektive haben, sei es, dass ihr Asylantrag bestandskräftig abgelehnt worden ist oder dass ihr Asylgesuch mit hoher Wahrscheinlichkeit erfolglos sein wird.

Gleichzeitig soll die im Bereich der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung bislang geltende Einschränkung des Fördergebiets entfallen und das Förderangebot landesweit gelten.

2. Bewilligungsrahmen

Für das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 steht ausweislich des Entwurfs des Staatshaushaltsplans 2017 ein Bewilligungsvolumen (Subventionsvolumen) in Höhe von 250 Mio. Euro zur Verfügung.

Bei der nachfolgenden Aufteilung auf die einzelnen Förderbereiche handelt es sich um keine starren Kontingente, sondern um Zumessungen im Sinne von Abschätzungen. Bei nicht vollständiger Ausschöpfung des Fördervolumens aufgrund des Nachfrageverhaltens kann sich somit im Programmvollzug eine abweichende Verteilung ergeben („kommunizierende Röhren“).

Bewilligungsvolumen	250,00 Mio. Euro
davon Mietwohnraumförderung	180,70 Mio. Euro
<ul style="list-style-type: none"> ○ allgemeine soziale Mietwohnraumförderung ○ soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung ○ Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 172,70 Mio. Euro ○ 2,40 Mio. Euro ○ 5,60 Mio. Euro
davon Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen	0,50 Mio. Euro
davon Förderung selbst genutzten Wohneigentums	62,30 Mio. Euro
davon Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften	6,50 Mio. Euro
Fördermöglichkeiten (Wohneinheiten):	ca. 10.925 WE
davon Mietwohnraum	ca. 5.150 WE
<ul style="list-style-type: none"> ○ allgemeine soziale Mietwohnraumförderung ○ soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung ○ Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ca. 3.360 WE ○ ca. 40 WE ○ ca. 1.750 WE
davon Erwerb von Genossenschaftsanteilen für Wohnraum zur Selbstnutzung	ca. 82 WE
davon selbst genutzter Wohnraum	ca. 1.610 WE
davon Wohnraum in Händen von Wohnungseigentümergeinschaften	ca. 4.110 WE

Die vorstehend prognostizierten Fördermöglichkeiten berücksichtigen bei strukturell unveränderten Förderangeboten auch die im Verlauf des Programmjahrs 2016 festzustellende Subventionsverteilung aufgrund der Nachfrage.

3. Übersicht der vorgesehenen Förderung

Der Schwerpunkt des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 liegt weiterhin in der **Mietwohnraumförderung**:

- Zentral dabei ist die allgemeine Sozialmietwohnraumförderung durch Förderung des Neubaus und Erwerbs neuen sozialen Mietwohnraums sowie von Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung sozialen Mietwohnraums. Miet- und Belegungsbindungen bilden dabei die Gegenleistung des Verfügungsberechtigten für den Erhalt der Förderung. Diese Bindungen sichern den geförderten Wohnraum den Wohnberechtigten. Die Sozialmietwohnungen sind ausschließlich diesen Wohnberechtigten zu der im Programm vorgesehenen herabsubventionierten Miete zu überlassen.

Folgende Änderungen sind hierzu vorgesehen:

- Die seitherige Beschränkung des Fördergebiets wird aufgehoben; das Förderangebot gilt künftig landesweit.

- Zusätzlich zur Fortschreibung der dynamisierten statistischen Bezugsgröße erfolgt bei den maßgeblichen Einkommensgrenzen insgesamt über die verschiedenen Haushaltsgrößen hinweg durchschnittlich eine Anhebung von rund 10 %.
- Neben den derzeit offerierten Bindungsdauern von 10, 15 oder 25 Jahren wird eine 30-jährige Dauer mit entsprechend erhöhtem maximalen Subventionswert angeboten.
- Zur Begrenzung der bankseitig zu tragenden Risiken wird die Regeltilgung von 1,0 % auf 2,0 % pro Jahr aus dem Bruttodarlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen angehoben.
- Neben dem Förderdarlehen wird wahlweise die Gewährung eines Vollzuschusses, abgeleitet aus dem Subventionswert des entsprechenden Darlehens, angeboten.
- Optional wird bei niedrigeren ortsüblichen Vergleichsmieten eine abgeschwächte, gestaffelte Mietpreisreduzierung bei entsprechend verringertem Subventionswert zugelassen.

Fördergegenstand ist daneben die Begründung oder Fortführung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigen Mietwohnungen.

Folgende Änderungen sind hierzu vorgesehen:

- Die seitherige Beschränkung des Fördergebiets wird auch insoweit aufgehoben.
 - Zusätzlich zur Fortschreibung der dynamisierten statistischen Bezugsgröße erfolgt bei den maßgeblichen Einkommensgrenzen insgesamt über die verschiedenen Haushaltsgrößen hinweg durchschnittlich eine Anhebung von rund 10 %.
 - Neben den derzeit offerierten Bindungsdauern von 15 oder 25 Jahren werden eine 10-jährige und eine 30-jährige Dauer mit entsprechenden maximalen Subventionswerten angeboten.
 - Optional wird bei niedrigeren ortsüblichen Vergleichsmieten eine abgeschwächte, gestaffelte Mietpreisreduzierung bei entsprechend verringertem Subventionswert zugelassen.
- Die landesweit angebotene soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung wird fortgeführt. Anders als im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung behalten diese Bindungen das geförderte Objekt nicht allen Wohnberechtigten vor; vielmehr ist die Belegungsbindung hier einschränkend als Sonderbindung ausgestaltet, so dass die geförderten und gebundenen Wohnungen nur wohnberechtigten Nutzern zum mietweisen Gebrauch überlassen werden dürfen, die erfahrungsgemäß aus zusätzlichen Gründen einen stark erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben (ehemals Wohnsitzlose, ehemalige Strafgefangene, Suchtkranke) – besondere soziale Mietwohnraumförderung.

Folgende Änderungen sind hierzu vorgesehen:

- Zusätzlich zur Fortschreibung der dynamisierten statistischen Bezugsgröße erfolgt bei den maßgeblichen Einkommensgrenzen insgesamt über die verschiedenen Haushaltsgrößen hinweg durchschnittlich eine Anhebung von rund 10 %.
- Neben den derzeit offerierten Bindungsdauern von 10, 15 oder 25 Jahren wird eine 30-jährige Dauer mit entsprechend erhöhtem maximalen Subventionswert angeboten.
- Zur Begrenzung der bankseitig zu tragenden Risiken wird die Regeltilgung von 1,0 % auf 2,0 % pro Jahr aus dem Bruttodarlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen angehoben.
- Neben dem Förderdarlehen wird wahlweise die Gewährung eines Vollzuschusses, abgeleitet aus dem Subventionswert des entsprechenden Darlehens, angeboten.

- Optional wird bei niedrigeren ortsüblichen Vergleichsmieten eine abgeschwächte, gestaffelte Mietpreisreduzierung bei entsprechend verringertem Subventionswert zugelassen.

Fördergegenstand ist daneben ebenfalls die Begründung oder Fortführung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigen Mietwohnungen.

Folgende Änderungen sind hierzu vorgesehen:

- Zusätzlich zur Fortschreibung der dynamisierten statistischen Bezugsgröße erfolgt bei den maßgeblichen Einkommensgrenzen insgesamt über die verschiedenen Haushaltsgrößen hinweg durchschnittlich eine Anhebung von rund 10 %.
 - Neben den derzeit offerierten Bindungsdauern von 15 oder 25 Jahren werden eine 10-jährige und eine 30-jährige Dauer mit entsprechenden maximalen Subventionswerten angeboten.
 - Optional wird bei niedrigeren ortsüblichen Vergleichsmieten eine abgeschwächte, gestaffelte Mietpreisreduzierung bei entsprechend verringertem Subventionswert zugelassen.
- Die sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand (energetische Sanierung, altersgerechter Umbau) wird fortgeführt. Die bereits im Zins vergünstigten Angebote der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Zins weiter auf 0 % verbilligt. Diese Förderung kommt nur für aktuell oder in der Vergangenheit bereits landesweit mit der Wohnraumförderung unterstützte Mietobjekte in Betracht, um auch ohne - die hier nicht vorgesehene - Begründung neuerlicher Bindungen einkommensschwächere Haushalte zu erreichen.

Die Mietwohnraumförderung wird grundsätzlich in der Fassung angeboten, die die Förderansätze des Programms 2013 durch die Äußerung und Bewertung der Arbeitsebene der Kommissionsdienststellen erhalten haben. Die (weitere) Zulassung der anfänglichen mittelbaren Belegung als Detailregelung im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung wird unter den Vorbehalt gestellt, dass ihr gegenüber seitens der Arbeitsebene der Kommissionsdienststellen keine Einwände erhoben werden bzw. diesen durch Anpassung der Ausgestaltung i.e. entsprochen werden muss.

Die Förderangebote sollen auch künftig um die **Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für Wohnraum zur Selbstnutzung** umfassen, um einkommensschwächeren Haushalten den Zugang zu Genossenschaftswohnungen zu ermöglichen. Soweit insbesondere die bankseitige erforderliche Sicherheit aufgrund der erworbenen Genossenschaftsanteile (durch Abtretung) nicht dargestellt werden kann, erfolgt im Einzelfall eine Verbürgung seitens des Landes zugunsten der L-Bank.

Folgende Änderungen sind hierzu (entsprechend der betreffenden Änderungen bei der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung bzw. der unten angeführten Förderung selbst genutzten Wohneigentums) vorgesehen:

- Die seitherige Beschränkung des Fördergebiets wird aufgehoben; das Förderangebot gilt künftig landesweit.
- Zusätzlich zur Fortschreibung der dynamisierten statistischen Bezugsgröße erfolgt bei den maßgeblichen Einkommensgrenzen insgesamt über die verschiedenen Haushaltsgrößen hinweg durchschnittlich eine Anhebung von rund 10 %.
- Die Förderdarlehen werden im Zins weiter vergünstigt, künftig auf 0,5 % pro Jahr gegenüber bislang 0,75 % pro Jahr, und in der Dauer der Zinsvergünstigung zeitlich gestreckt, künftig 15 Jahre gegenüber bislang 10 Jahre.

Als zweiter Schwerpunkt wird daneben auch im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 landesweit die **Förderung selbst genutzten Wohneigentums** zugunsten einkommensschwächerer Familien und schwerbehinderter Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen mitsamt Ergänzungsförderung für später dauerhaft in den Haushalt hinzukommende Kinder angeboten.

Folgende Änderungen sind hierzu vorgesehen:

- Zusätzlich zur Fortschreibung der dynamisierten statistischen Bezugsgröße erfolgt bei den maßgeblichen Einkommensgrenzen insgesamt über die verschiedenen Haushaltsgrößen hinweg durchschnittlich eine Anhebung von rund 10 %.
- Zur Eröffnung eines Finanzierungskorridors zugunsten der Hausbanken werden die Darlehenshöchstbeträge landeseinheitlich um rund 20 % reduziert (auf der Grundlage der seitherigen Gebietskategorie I; im Fall eines Haushaltes mit zwei Kindern auf 240.000 Euro), auf die bisherige Differenzierung nach Gebietskategorien wird verzichtet.
- Die bisherige Differenzierung nach Gebietskategorien wird aufgegeben.
- Durch die vorgenannte Maßnahme eingesparte Subventionen werden die Förderdarlehen im Zins weiter vergünstigt (künftig auf 0,5 % pro Jahr gegenüber bislang 0,75 % pro Jahr) und in der Dauer der Zinsvergünstigung zeitlich gestreckt (künftig 15 Jahre gegenüber bislang 10 Jahre).

Unverändert bleibt die **Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften** ein wichtiges Anliegen. Das Land ermöglicht über eine Ausfallbürgschaft zugunsten der L-Bank den Eigentümergemeinschaften den Zugang zu bereits im Zins vergünstigten Angeboten der KfW insbesondere für die energieeffiziente Sanierung und der altersgerechten Umbau der Wohnungen und verbilligt diese Förderkredite nochmals weiter im Zins auf 0 %. Dieses Förderangebot ist nicht an Bindungen gekoppelt und auf die Ermächtigung im Staatshaushaltsplan als formelles Gesetz gestützt.

4. Einzelheiten zur Wohnraumförderung

4.1. Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

a) Förderung des Neubaus von Mietwohnungen und des Erwerbs neuer Mietwohnungen

- Fördergebiet: landesweit.
- Dauer der Miet- und Belegungsbindung: wahlweise für 10, 15, 25 oder 30 Jahre zugunsten allgemein wohnberechtigter Haushalte mit geringerem Einkommen.
- Die Einkommensobergrenze beträgt im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 65.600 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.467 Euro Bruttomonats-einkommen.
- Mietvergünstigung: regelmäßig 33 % gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM);
wahlweise bei entsprechend verringertem Subventionswert in Fällen der
 - OVM bis 6,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 15 %,
 - OVM bis 7,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 20 %,
 - OVM bis 8,00 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 25 %,
 - OVM bis 8,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 30 %.
- Basissubvention (Bau-, Belegungs- und Mietsubvention) für eine 75 m² Wohnung:
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 319 Euro je m² Wohnfläche,
 - bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 572 Euro je m² Wohnfläche,
 - bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 919 Euro je m² Wohnfläche.

- bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 1.019 Euro je m² Wohnfläche.
 - Subventionsvolumen der Basissubvention für eine 75 m² Wohnung:
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 23.925 Euro,
 - bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 42.900 Euro,
 - bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 68.925 Euro,
 - bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 76.425 Euro.
 - Ausreichungsform der Basissubvention:
 - zinsvergünstigtes Darlehen mit 10, 15, 25 oder 30 Jahren Zinsverbilligung (entsprechend der gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung) auf einen Zinssatz von 0,0 % p.a. (Auszahlung 100 %, Tilgung regelmäßig 2 % p.a., bis zu 80 % der bis zu 3.000 Euro je m² Wohnfläche berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten. Die berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten je m² Wohnfläche erhöhen sich im Falle zusätzlicher Abbruchkosten um bis zu 100 Euro),
 - wahlweise ein im Subventionswert entsprechender (Teil-)Zuschuss in Höhe von mindestens 25 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrages.
 - Optionale ergänzende Subvention für energetische Optimierung und / oder Herstellung von Barrierefreiheit:
 - für den KfW-Effizienzhaus-Standard 70 wird ein (landesseitiger) Tilgungszuschuss bis zu 2.500 Euro pro Wohneinheit gewährt, ab einem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 ein Tilgungszuschuss pro Wohneinheit entsprechend dem KfW-Angebot "Energieeffizient Bauen",
 - für die Herstellung der Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach DIN 18040-2 werden bis zu 80 % der Mehrkosten sowie maximal 400 Euro je m² Wohnfläche berücksichtigt.
 - Verfahren: zuwendungsfähige Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten genießen bei zeitgleicher Antragstellung einen Fördervorrang.
- b) Förderung von Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Mietwohnraums unter wesentlichem Bauaufwand, insbesondere
- des Ausbaus eines Dachgeschosses,
 - des Aufstockens eines Gebäudes,
 - des Anbaus an ein Gebäude,
 - der Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, oder
 - der Wiederherstellung leer stehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind.
- Fördergebiet: landesweit.
 - Dauer der Miet- und Belegungsbindung: wahlweise für 10, 15, 25 oder 30 Jahre zugunsten allgemein wohnberechtigter Haushalte mit geringerem Einkommen.
 - Die Einkommensobergrenze beträgt im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 65.600 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.467 Euro Bruttomonatseinkommen.
 - Mietvergünstigung: regelmäßig 33 % gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM), wahlweise bei entsprechend verringertem Subventionswert in Fällen der
 - OVM bis 6,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 15 %,
 - OVM bis 7,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 20 %,
 - OVM bis 8,00 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 25 %,
 - OVM bis 8,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 30 %.
 - Basissubvention (Bau-, Belegungs- und Mietsubvention) für eine 75 m² Wohnung:

- bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 319 Euro je m² Wohnfläche,
 - bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 572 Euro je m² Wohnfläche,
 - bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 919 Euro je m² Wohnfläche.
 - bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 1.019 Euro je m² Wohnfläche.
 - Subventionsvolumen der Basissubvention für eine 75 m² Wohnung:
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 23.925 Euro,
 - bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 42.900 Euro,
 - bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 68.925 Euro,
 - bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 76.425 Euro.
 - Ausreichungsform der Basissubvention:
 - zinsvergünstigtes Darlehen mit 10, 15, 25 oder 30 Jahren Zinsverbilligung (entsprechend der gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung) auf einen Zinssatz von 0,0 % p.a. (Auszahlung 100 %, Tilgung regelmäßig 2 % p.a., bis zu 80 % der bis zu 3.000 Euro je m² Wohnfläche berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten),
 - wahlweise ein im Subventionswert entsprechender (Teil-)Zuschuss in Höhe von mindestens 25 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrages.
 - Optionale ergänzende Subvention für energetische Optimierung und / oder Herstellung von Barrierefreiheit:
 - für den KfW-Effizienzhaus-Standard 70 wird ein (landesseitiger) Tilgungszuschuss bis zu 2.500 Euro pro Wohneinheit gewährt, ab einem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 ein Tilgungszuschuss pro Wohneinheit entsprechend dem KfW-Angebot "Energieeffizient Bauen",
 - für die Herstellung der Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach DIN 18040-2 werden bis zu 80 % der Mehrkosten sowie maximal 400 Euro je m² Wohnfläche berücksichtigt.
 - Verfahren: zuwendungsfähige Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten genießen bei zeitgleicher Antragstellung einen Fördervorrang.
- c) Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum (Belegungsrechte)
- Fördergebiet: landesweit.
 - Dauer der Miet- und Belegungsbindung: wahlweise für 10, 15, 25 oder 30 Jahre zugunsten allgemein wohnberechtigter Haushalte mit geringerem Einkommen.
 - Die Einkommensobergrenze beträgt im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 65.600 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.467 Euro Bruttomonatseinkommen.
 - Mietvergünstigung: regelmäßig 33 % gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM),
wahlweise bei entsprechend verringertem Subventionswert in Fällen der
 - OVM bis 6,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 15 %,
 - OVM bis 7,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 20 %,
 - OVM bis 8,00 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 25 %,
 - OVM bis 8,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 30 %.
 - Basissubvention für eine 75 m² Wohnung bei einer Mietvergünstigung von 33 % gegenüber OVM von 9 Euro/m² im Monat:
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 335 Euro je m² Wohnfläche,
 - bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 457 Euro je m² Wohnfläche,
 - bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 640 Euro je m² Wohnfläche,
 - bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 711 Euro je m² Wohnfläche,

- Subventionsvolumen der Basissubvention für eine 75 m² Wohnung bei einer Mietvergünstigung von 33 % gegenüber OVM von 9 Euro/m² im Monat:
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 25.125 Euro,
 - bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 34.250 Euro,
 - bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 48.000 Euro,
 - bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 53.325 Euro.
- Ausreichungsform der Basissubvention: einmaliger Zuschuss, eine Nachsubvention bei Mieterhöhungen während des Bindungszeitraums erfolgt nicht.
- Optionale ergänzende Subvention für vorhandenen erhöhten Standard:
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 5 Euro je m² Wohnfläche, bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 8,50 Euro je m² Wohnfläche, bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 12 Euro je m² Wohnfläche, bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 15,50 Euro je m² Wohnfläche, wenn der Belegungsrechtserwerb an einem Wohngebäude mit KfW-Effizienzhaus-Standard 55 oder 40 erfolgt,
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 4,50 Euro je m² Wohnfläche, bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 6,50 Euro je m² Wohnfläche, bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 13 Euro je m² Wohnfläche, bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 15 Euro je m² Wohnfläche bei Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach der jeweils geltenden DIN.

4.2. Soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung (nur ehemals Strafgefangene, Suchtkranke, ehemals Wohnungslose)

a) Förderung des Neubaus von Mietwohnungen und des Erwerbs neuer Mietwohnungen

- Fördergebiet: landesweit.
- Dauer der Miet- und Belegungsbindung: wahlweise für 10, 15, 25 oder 30 Jahre zugunsten wohnberechtigter Haushalte mit geringerem Einkommen und besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.
- Die Einkommensobergrenze beträgt im Fall eines Einpersonenhaushaltes rund 32.700 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 2.725 Euro Bruttomonatseinkommen.
- Mietvergünstigung: regelmäßig 40 % gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM), wahlweise bei entsprechend verringertem Subventionswert in Fällen der
 - OVM bis 6,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 15 %,
 - OVM bis 7,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 20 %,
 - OVM bis 8,00 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 25 %,
 - OVM bis 8,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 30 %.
- Basissubvention (Bau-, Belegungs- und Mietsubvention) für eine 75 m² Wohnung:
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 413 Euro je m² Wohnfläche,
 - bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 705 Euro je m² Wohnfläche,
 - bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 1.159 Euro je m² Wohnfläche,
 - bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 1.312 Euro je m² Wohnfläche.
- Subventionsvolumen der Basissubvention für eine 75 m² Wohnung:
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 30.925 Euro,
 - bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 52.900 Euro,
 - bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 86.925 Euro,
 - bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 98.425 Euro.
- Ausreichungsform der Basissubvention:

- zinsvergünstigtes Darlehen mit 10,15, 25 oder 30 Jahren Zinsverbilligung (entsprechend der gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung) auf einen Zinssatz von 0,0 % p.a. (Auszahlung 100 %, Tilgung regelmäßig 2 % p.a., bis zu 80 % der bis zu 3.000 Euro je m² Wohnfläche berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten. Die berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten je m² Wohnfläche erhöhen sich im Falle zusätzlicher Abbruchkosten um bis zu 100 Euro),
 - wahlweise ein im Subventionswert entsprechender (Teil-)Zuschuss in Höhe von mindestens 25 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrages,
 - ergänzt um einen Zuschuss bis zu 7.000 Euro pro Wohneinheit bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung, bis zu 10.000 Euro pro Wohneinheit bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung, bis zu 18.000 Euro pro Wohneinheit bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bzw. bis zu 22.000 Euro pro Wohneinheit bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung.
 - Optionale ergänzende Subvention für energetische Optimierung und / oder Herstellung von Barrierefreiheit:
 - für den KfW-Effizienzhaus-Standard 70 wird ein (landesseitiger) Tilgungszuschuss bis zu 2.500 Euro pro Wohneinheit gewährt, ab einem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 ein Tilgungszuschuss pro Wohneinheit entsprechend dem KfW-Angebot "Energieeffizient Bauen",
 - für die Herstellung der Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach DIN 18040-2 werden bis zu 80 % der Mehrkosten sowie maximal 400 Euro je m² Wohnfläche berücksichtigt.
 - Verfahren: zuwendungsfähige Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten genießen bei zeitgleicher Antragstellung einen Fördervorrang.
- b) Förderung von Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Mietwohnraums unter wesentlichem Bauaufwand, insbesondere
- des Ausbaus eines Dachgeschosses,
 - des Aufstockens eines Gebäudes,
 - des Anbaus an ein Gebäude,
 - der Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienen, oder
 - der Wiederherstellung leer stehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind.
- Fördergebiet: landesweit.
 - Dauer der Miet- und Belegungsbindung: wahlweise für 10, 15, 25 oder 30 Jahre zugunsten wohnberechtigter Haushalte mit geringerem Einkommen und besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.
 - Die Einkommensobergrenze beträgt im Fall eines Einpersonenhaushaltes rund 38.300 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 3.192 Euro Bruttomonatseinkommen.
 - Mietvergünstigung: regelmäßig 40 % gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM),
wahlweise bei entsprechend verringertem Subventionswert in Fällen der
 - OVM bis 6,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 15 %,
 - OVM bis 7,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 20 %,
 - OVM bis 8,00 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 25 %,
 - OVM bis 8,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 30 %.
 - Basissubvention (Bau-, Belegungs- und Mietsubvention) für eine 75 m² Wohnung:
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 413 Euro je m² Wohnfläche,
 - bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 705 Euro je m² Wohnfläche,

- bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 1.159 Euro je m² Wohnfläche,
 - bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 1.312 Euro je m² Wohnfläche.
 - Subventionsvolumen der Basissubvention für eine 75 m² Wohnung
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 30.925 Euro,
 - bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 52.900 Euro,
 - bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 86.925 Euro,
 - bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 98.425 Euro.
 - Ausreichungsform der Basissubvention:
 - zinsvergünstigtes Darlehen mit 10, 15, 25 oder 30 Jahren Zinsverbilligung (entsprechend der gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung) auf einen Zinssatz von 0,0 % p.a. (Auszahlung 100 %, Tilgung regelmäßig 2 % p.a., bis zu 80 % der bis zu 3.000 Euro je m² Wohnfläche berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten),
 - wahlweise ein im Subventionswert entsprechender (Teil-)Zuschuss in Höhe von mindestens 25 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrages,
 - ergänzt um einen Zuschuss bis zu 7.000 Euro pro Wohneinheit bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung, bis zu 10.000 Euro pro Wohneinheit bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung, bis zu 18.000 Euro pro Wohneinheit bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bzw. bis zu 22.000 Euro pro Wohneinheit bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung.
 - Optionale ergänzende Subvention für energetische Optimierung und / oder Herstellung von Barrierefreiheit:
 - für den KfW-Effizienzhaus-Standard 70 wird ein (landesseitiger) Tilgungszuschuss bis zu 2.500 Euro pro Wohneinheit gewährt, ab einem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 ein Tilgungszuschuss pro Wohneinheit entsprechend dem KfW-Angebot "Energieeffizient Bauen",
 - für die Herstellung der Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach DIN 18040-2 werden bis zu 80 % der Mehrkosten sowie maximal 400 Euro je m² Wohnfläche berücksichtigt.
 - Verfahren: zuwendungsfähige Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten genießen bei zeitgleicher Antragstellung einen Fördervorrang.
- c) Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum (Belegungsrechte)
- Fördergebiet: landesweit.
 - Dauer der Miet- und Belegungsbindung: wahlweise für 10, 15, 25 oder 30 Jahre zugunsten wohnberechtigter Haushalte mit geringerem Einkommen und besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.
 - Die Einkommensobergrenze beträgt im Fall eines Einpersonenhaushaltes rund 38.300 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 3.192 Euro Bruttomonatseinkommen.
 - Mietvergünstigung: regelmäßig 40 % gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM),
wahlweise bei entsprechend verringertem Subventionswert in Fällen der
 - OVM bis 6,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 15 %,
 - OVM bis 7,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 20 %,
 - OVM bis 8,00 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 25 %,
 - OVM bis 8,50 Euro je m² Wohnfläche abzüglich mindestens 30 %.
 - Basissubvention für eine 75 m² Wohnung bei einer Mietvergünstigung von 40 % gegenüber OVM von 9 Euro/m² im Monat:
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 406 Euro je m² Wohnfläche,
 - bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 552 Euro je m² Wohnfläche,

- bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 774 Euro je m² Wohnfläche,
- bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 860 Euro je m² Wohnfläche.
- Subventionsvolumen der Basissubvention für eine 75 m² Wohnung bei einer Mietvergünstigung von 40 % gegenüber OVM von 9 Euro/m² im Monat
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 30.450 Euro,
 - bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 41.400 Euro,
 - bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 58.050 Euro,
 - bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 64.500 Euro.
- Ausreichungsform der Basissubvention: einmaliger Zuschuss, eine Nachsubvention bei Mieterhöhungen während des Bindungszeitraums erfolgt nicht.
- Optionale ergänzende Subvention für vorhandenen erhöhten Standard:
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 7 Euro je m² Wohnfläche, bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 8,50 Euro je m² Wohnfläche, bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 12 Euro je m² Wohnfläche, bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 14 Euro je m² Wohnfläche, wenn der Belegungsrechtserwerb an einem Wohngebäude mit KfW-Effizienzhaus-Standard 55 oder 40 erfolgt,
 - bei 10 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 4 Euro je m² Wohnfläche, bei 15 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 6,50 Euro je m² Wohnfläche, bei 25 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 13 Euro je m² Wohnfläche, bei 30 Jahren Miet- und Belegungsbindung bis zu 16,50 Euro je m² Wohnfläche bei Barrierefreiheit des Mietwohnraums nach der jeweils geltenden DIN.

4.3. Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand

- Fördergebiet: landesweit, jedoch eingeschränkt auf aktuell oder in der Vergangenheit bereits landesseitig mit Mitteln der Wohnraumförderung unterstützte Mietobjekte.
- Ohne (neue) Miet- und Belegungsbindung.
- Modernisierungssubvention für die energetische Modernisierung bzw. den altersgerechten Umbau strukturell in Erweiterung der KfW-Angebote „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“, „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ oder „Altersgerecht Umbauen“.
- Ausreichungsform der Subvention:
 - „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“:
Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p.a., Darlehensbetrag bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig) unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags; zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot möglich,
 - „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“:
Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p.a., Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig),
bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans bzw. eines Energieberatungsberichts unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags; zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot möglich,
 - „Altersgerecht Umbauen“:
Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p.a., Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig) unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzu-

schusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags bei Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2.

- Subventionsvolumen: bei Laufzeitvariante 30/2/10 (Gesamtlaufzeit/Tilungsfreijahre/ Sollzinsbindung),
 - „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“: bis zu 4.331 Euro pro Wohneinheit,
 - „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“: bis zu 2.166 Euro pro Wohneinheit,
 - „Altersgerecht Umbauen“: bis zu 2.795 Euro pro Wohneinheit.

4.4. Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbst genutzten Wohnraum

- Fördergebiet: landesweit
- Es gelten die Einkommensgrenzen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung zugunsten wohnberechtigter Haushalte mit geringerem Einkommen: Die Einkommensobergrenze beträgt im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 65.600 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 5.467 Euro Bruttomonatseinkommen.
- Subvention für die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen, um Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden und das Anrecht auf Überlassung einer Wohnung angemessener Größe zu erwerben.
- Ausreichungsform der Subvention:
 - strukturell in Erweiterung des KfW-Angebots „Erwerb von Genossenschaftsanteilen“: Sollzinsbindung 15 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 15. Jahr auf 0,5 % p.a., Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit,
 - wahlweise ein im Subventionswert entsprechender Zuschuss.
- Dauer des Gebrauchtmachens des Genossenschaftsmitglieds von dem erlangten genossenschaftlichen Wohnrecht (unabhängig von der konkreten Wohnung): mindestens 15 Jahre.
- Subventionsvolumen: bei Laufzeitvariante 20/2/15 (Gesamtlaufzeit/Tilungsfreijahre/ Sollzinsbindung) bis zu 6.095 Euro pro Wohneinheit.

4.5. Förderung selbst genutzten Wohneigentums

Zielgruppen der Förderung:

- Paare sowie Alleinerziehende mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind und
- schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen.

Kinderlose Paare werden durch die Ergänzungsförderung für nach dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung binnen sechs Jahren dauerhaft zum Haushalt hinzugekommene Kinder in die Förderung einbezogen.

a) Neubau und Erwerb neuen selbst genutzten Wohnraums
sowie

Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums unter wesentlichem Bauaufwand, insbesondere

- des Ausbaus eines Dachgeschosses,
- des Aufstockens eines Gebäudes,
- des Anbaus an ein Gebäude,
- der Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienen, oder

- der Wiederherstellung leer stehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind.

- Fördergebiet: landesweit.
- Die Einkommensobergrenze beträgt im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 75.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 6.250 Euro Bruttomonats-einkommen.
- Basissubvention: es erfolgt eine von der Zahl der zu berücksichtigenden Personen abhängige Subventionsgewährung.
- Subventionsvolumen der Basissubvention: für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern bis zu 43.437 Euro.
- Ausreichungsform der Basissubvention:
 - grundsätzlich zinsvergünstigtes Darlehen mit 15 Jahren Sollzinsbindung, Sockelbetrag 160.000 Euro (Darlehenshöchstbetrag im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 240.000 Euro), Auszahlung 100 %, Tilgung 2 % p.a., Zinsverbilligung im 1. bis 15. Jahr auf 0,5 % p.a.,
 - wahlweise unter Einbeziehung eines Einmalzuschusses in Höhe von bis zu 6,5 % der Gesamtkosten zur Erreichung der Mindesteigenleistungsquote von 15 % der Gesamtkosten.
- Optionale ergänzende Subvention für energetische Optimierung und / oder Herstellung von Barrierefreiheit bzw. die Ausgestaltung entsprechend den speziellen Wohnbedürfnissen schwerbehinderter Menschen:
 - für den KfW-Effizienzhaus-Standard 70 wird ein (landesseitiger) Tilgungszuschuss bis zu 2.500 Euro pro Wohneinheit gewährt, ab einem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 ein Tilgungszuschuss pro Wohneinheit entsprechend dem KfW-Angebot "Energieeffizient Bauen",
 - die Herstellung von Barrierefreiheit des Wohnraums nach DIN 18040-2 bzw. die Ausgestaltung entsprechend den speziellen Wohnbedürfnissen schwerbehinderter Menschen kann durch einen Zuschlag zum Förderdarlehen entsprechend der Höhe des nachgewiesenen Mehraufwandes bis zu 60.000 Euro pro Wohnung, wahlweise mit einem entsprechenden Zuschussbetrag gefördert werden.
- Bindung zur Selbstnutzung von Haushalten mit niedrigeren Einkommen: 15 Jahre.
- Verfahren: zuwendungsfähige Vorhaben in festgesetzten Sanierungsgebieten genießen bei zeitgleicher Antragstellung einen Fördervorrang.

b) Gebraucherwerb selbst genutzten Wohnraums (einschließlich erwerbsnahe Modernisierungsmaßnahmen)

- Fördergebiet: landesweit.
- Die Einkommensobergrenze beträgt im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 75.000 Euro Bruttojahreseinkommen bzw. 6.250 Euro Bruttomonats-einkommen.
- Basissubvention: es erfolgt eine von der Zahl der zu berücksichtigenden Personen abhängige Subventionsgewährung.
- Subventionsvolumen der Basissubvention: für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern bis zu 34.606 Euro.
- Ausreichungsform der Basissubvention:
 - grundsätzlich zinsvergünstigtes Darlehen mit 15 Jahren Sollzinsbindung, Sockelbetrag 128.000 Euro (Darlehenshöchstbetrag im Fall eines Haushaltes mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 192.000 Euro), Auszahlung 100 %, Tilgung 2 % p.a., Zinsverbilligung im 1. bis 15. Jahr auf 0,5 % p.a.,

- wahlweise Förderung unter Einbeziehung eines Einmalzuschusses in Höhe von bis zu 6,5 % der Gesamtkosten zur Erreichung der Mindesteigenleistungsquote von 15 % der Gesamtkosten.
- Optionale ergänzende Subvention für energetische Optimierung und / oder eigenständige oder ergänzende Subvention für altersgerechten Umbau:
 - strukturell in Erweiterung der KfW-Angebote „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“ oder „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“
 - „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“:
Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p.a., Darlehensbetrag bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig) unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags; Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot möglich,
 - „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“:
Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p.a., Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig), bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans bzw. eines Energieberatungsberichts unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags; zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot möglich,
 - strukturell in Erweiterung des KfW-Angebots „Altersgerecht Umbauen“:
Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbilligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p.a., Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig)
unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags bei Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2.
- Bindung zur Selbstnutzung von Haushalten mit niedrigeren Einkommen: 15 Jahre.

Ergänzungsförderung für nach dem Zeitpunkt der Darlehensgewährung binnen sechs Jahren dauerhaft zum Haushalt hinzugekommene Kinder: Paare mit mindestens einem haushaltsangehörigen Kind sowie kinderlose Paare, die ein Förderdarlehen bzw. ein nicht im Zins vergünstigtes Familienzuwachsdarlehen der L-Bank in Anspruch nehmen, können die – bedingte – Zusage einer Ergänzungsförderung für nach dem Zeitpunkt der Gewährung des Darlehens binnen sechs Jahren dauerhaft zum Haushalt hinzugekommene Kinder erhalten. Die innerhalb dieses Zeitraums zu beantragende Ergänzungsförderung besteht

- bei Förderdarlehen in einem Tilgungszuschuss (für das erste hinzugekommene Kind 7.000 Euro, bei einem danach hinzugekommenen zweiten Kind 5.500 Euro, bei einem danach hinzugekommenen dritten Kind 4.000 Euro, bei jedem danach hinzugekommenen weiteren Kind 2.500 Euro) bzw.
- bei Familienzuwachsdarlehen in einer Zinsverbilligung (für das erste hinzugekommene Kind 0,85 %, bei einem danach hinzugekommenen zweiten Kind 0,95; eine etwaige Restsubvention verfällt) oder in einem Tilgungszuschuss (bei einem danach hinzugekommenen dritten Kind 5.500 Euro, bei einem danach hinzugekommenen vierten Kind 4.000 Euro bei jedem danach hinzugekommenen weiteren Kind 2.500 Euro).

Die Ergänzungsförderung setzt voraus, dass in dem zum Zeitpunkt der Beantragung der Ergänzungsförderung geltenden Förderprogramm eine solche Förderung vorgesehen ist – so im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 – und die dann geltende Einkommensobergrenze eingehalten wird. Weiter erforderlich ist, dass ein zusätzliches Kinderzimmer geplant oder im Falle des Erwerbs vorhanden oder herstellbar ist bzw. ein vorhandenes Kinderzim-

mer die erforderliche Größe aufweist, um die Aufnahme eines weiteren Kindes zu ermöglichen.

4.6. Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften

- Fördergebiet: landesweit.
- Modernisierungssubvention: Im Zuge der Gewährung von Verbandskrediten mit einer Ausfallbürgschaft des Landes gegenüber der L-Bank erfolgt zugunsten von Wohnungseigentümergeinschaften eine Förderung für die energetische Modernisierung und / oder den altersgerechten Umbau ihres Wohnungsbestandes (strukturell in Erweiterung der KfW-Angebote „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“, „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“, „Altersgerecht Umbauen“ oder "Erneuerbare Energien - Standard" in den Varianten mit 10 Jahren Gesamtlaufzeit bei anfänglichen 2 tilgungsfreien Jahren und 10 Jahren Sollzinsbindung).
- Ausreichungsform:
 - „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“:
Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbiligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p.a., Darlehensbetrag bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig) unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags, zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot möglich,
 - „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“:
Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbiligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p.a., Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig), bei Vorlage eines Sanierungsfahrplans bzw. eines Energieberatungsberichts unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags; zusätzlicher Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot möglich.
 - „Altersgerecht Umbauen“:
Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlung 100 %, Tilgung nach KfW-Vorgaben, Zinsverbiligung 1. bis 10. Jahr auf 0,0 % p.a., Darlehensbetrag bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit (wohnflächenunabhängig) unter Einbeziehung eines landesseitigen Einmalzuschusses in Höhe von 3,0 % des gesamten möglichen Förderdarlehensbetrags bei Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2,
 - bei Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt ausschließlich eine Durchleitung des KfW-Angebots "Erneuerbare Energien – Standard".
- Subventionsvolumen: Laufzeitvariante 10/2/10 (Gesamtlaufzeit/Tilgungsfreijahre/ Sollzinsbindung),
 - „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“: bis zu 2.969 Euro pro Wohneinheit,
 - „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“: bis zu 1.484 Euro pro Wohneinheit,
 - „Altersgerecht Umbauen“: bis zu 1.484 Euro pro Wohneinheit.

Förderung innovativer Bauvorhaben

In den Fällen

- der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen, des Erwerbs neuer Mietwohnungen und von Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums im Bereich der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung sowie
- der Förderung des Neubaus und des Erwerbs neuen selbst genutzten Wohnraums

steht für die zusätzliche Förderung energetisch innovativer, nachhaltiger Vorhaben ein Bewilligungsvolumen von insgesamt 5 Mio. Euro zur Verfügung, mit dessen Hilfe entsprechende Vorhaben zur Deckung der innovationsbedingten Mehrkosten mit einer bis zu 25 % erhöhten Subvention gefördert werden können.

Als innovative Vorhaben kommen insbesondere Vorhaben mit lokaler oder quartiersbezogener CO₂-neutraler Wärmeenergieversorgung in Betracht, aber auch Projekte, bei denen über Nachhaltigkeitskriterien (z.B. NBBW-, DGNB-System o.a.), insbesondere Analysen zur Ökobilanzierung und zu den Kosten im Lebenszyklus, die Bauweisen bewertet und ausgewählt werden.

5. Subsidiarität gegenüber der Städtebauförderung des Landes

Nicht zuwendungsfähig sind Einzelmaßnahmen, für die Finanzhilfen im Rahmen der Städtebauförderung des Landes gewährt werden (§ 7 Abs. 1 Satz 4 LWoFG).

6. Programmabwicklung und Risiken

Bei hoher Nachfrage muss eine unterjährige (Teil-)Schließung des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 in Kauf genommen werden. Hierbei ist auch zu beachten, dass sich die Entflechtungsleistungen des Bundes weiterhin auf investive Zwecke beschränken. Für nicht-investive Maßnahmen hingegen können nur Landesmittel eingesetzt werden, die bei entsprechender Nachfrage vorzeitig erschöpft sein können.

Die Programmangebote knüpfen wiederholt an Angebote der KfW an. Sollten KfW-Förderangebote, die durch das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 strukturell erweitert werden, unterjährig entfallen und keine neuen, diesen in Voraussetzungen und Wirkungen im Wesentlichen entsprechenden KfW-Förderangebote bestehen, werden insoweit zusätzliche Bewilligungsvolumina des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 kompensatorisch in Anspruch genommen.

Für den Fall einer Veränderung des Marktzinsniveaus um mehr als 0,25 % p.a. in der Refinanzierung können Förderangebote in der Verzinsung angepasst werden. Der Landtag wird über die vorgenommenen Änderungen unverzüglich unterrichtet.

Der Verwaltungsrat der L-Bank hat am 11. November 2016 die Umstellung des seitherigen Bankbeitrags zu einem Förderfonds mit Wirkung vom 1. Januar 2017 beschlossen. Für das Haushaltsjahr 2017 sollen aus dem Förderfonds 35 Mio. Euro für die Wohnraumförderung insgesamt zur Verfügung stehen. Dabei hat die Wohnraumförderung des Landes in der Bewirtschaftung Vorrang bis zur Höhe des bisherigen Regelbankbeitrags von 19,50 Mio. Euro.

Gegenüberstellung LWFP 2015/2016 - Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017

Mietwohnraumförderung 2015/2016

Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

Fördervolumen:	je 40,50 Mio. Euro
förderfähige Maßnahme:	<ol style="list-style-type: none">1. Bau (auch Ersatzneubau) und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums, mindestens KfW-Effizienzhaus 70, ab 2016 gilt die EnEV unmittelbar<ul style="list-style-type: none">+ höherer energetischer Standard+ Barrierefreiheit nach DIN+ Innovation (energetisch innovative Bauvorhaben) (jeweils Zuschlag/Zusatzförderung)2. Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Mietwohnraums, grds. mindestens KfW-Effizienzhaus 70, ab 2016 gilt die EnEV unmittelbar<ul style="list-style-type: none">+ höherer energetischer Standard+ Barrierefreiheit nach DIN+ Innovation (energetisch innovative Bauvorhaben) (jeweils Zuschlag/Zusatzförderung)3. Erwerb von Belegungsrechten<ul style="list-style-type: none">+ erhöhter energetischer Standard+ Barrierefreiheit nach DIN (jeweils Zusatzförderung)
Fördergebiet:	Verdichtungsräume (gemäß LEP 2002) sowie alle übrigen Hochschulstandorte und Großen Kreisstädte sowie der Stadtkreis Baden-Baden; zzgl. siehe * Ersatzneubau: landesweit
Förderart:	bei Ziff. 1 und 2 zinsvergünstigtes Kapitalmarktdarlehen, teilweise (Tilgungs-Zuschuss; bei Ziff. 3 Zuschuss
Bindungsdauer:	bei Ziff. 1 und 2 wahlweise 10,15 oder 25 Jahre bei Ziff. 3 wahlweise 15 oder 25 Jahre
Mietvergünstigung:	regelmäßig 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete
Einkommensgrenze:	Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 56.750 Euro / 57.500 Euro (2016) Bruttojahreseinkommen 4.729 Euro / 4.792 Euro (2016) Bruttomonatseinkommen

Mietwohnraumförderung 2017

Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

Fördervolumen:	172,70 Mio. Euro
förderfähige Maßnahme:	<ol style="list-style-type: none">1. Bau und Erwerb neuen Sozialmietwohnraums<ul style="list-style-type: none">+ höherer energetischer Standard+ Barrierefreiheit nach DIN+ Innovation (energetisch innovative Bauvorhaben) (jeweils Zuschlag/Zusatzförderung)2. Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Mietwohnraums,ul>+ höherer energetischer Standard+ Barrierefreiheit nach DIN+ Innovation (energetisch innovative Bauvorhaben) (jeweils Zuschlag/Zusatzförderung)3. Erwerb von Belegungsrechten<ul style="list-style-type: none">+ erhöhter energetischer Standard+ Barrierefreiheit nach DIN (jeweils Zusatzförderung)
Fördergebiet:	landesweit
Förderart:	bei Ziff. 1 und 2 zinsvergünstigtes Kapitalmarktdarlehen oder wahlweise entsprechender Zuschuss, teilweise (Tilgungs-)Zuschuss; bei Ziff. 3 Zuschuss
Bindungsdauer:	wahlweise 10, 15, 25 oder 30 Jahre
Mietvergünstigung:	regelmäßig 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete; wahlweise bei niedrigeren ortsüblichen Vergleichsmieten abgeschwächte, gestaffelte Mietpreis-reduzierung bei entsprechend verringertem Subventionswert
Einkommensgrenze:	Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 65.600 Euro Bruttojahreseinkommen 5.467 Euro Bruttomonatseinkommen

durchschnittl. Subvention: für 75 qm beim Neubau / bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen
bei 15 Jahren Bindung bis 48.335 Euro, bei 25 Jahren Bindung bis 72.494 Euro

für 75 qm, Mietvergünstigung 33 % gegenüber OVM 9 Euro je qm Wfl.
EnEV-Standard beim Belegungsrechtserwerb im Bestand
bei 15 Jahren Bindung bis 34.600 Euro, bei 25 Jahren Bindung bis 47.850 Euro

für 75 qm beim Neubau / bei Änderungs- /Erweiterungsmaßnahmen
bei 10 Jahren Bindung bis 23.925 Euro, bei 15 Jahren Bindung bis 42.900 Euro
bei 25 Jahren Bindung bis 68.925 Euro, bei 30 Jahren Bindung bis 76.425 Euro

**für 75 qm, Mietvergünstigung 33 % gegenüber OVM 9 Euro je qm Wfl.
beim Belegungsrechtserwerb an bezugsfertigem Wohnraum**
bei 10 Jahren Bindung bis 25.125 Euro, bei 15 Jahren Bindung bis 34.250 Euro
bei 25 Jahren Bindung bis 48.000 Euro, bei 30 Jahren Bindung bis 53.325 Euro

mögliche geförderte WE: insgesamt je ca. 700 Wohneinheiten im Neubau

insgesamt ca. 3.360 Wohneinheiten

*Die Förderkulisse erweitert sich zudem um die Gemeinden, in denen die Rechtsvorschriften des Landes zum Zweckentfremdungsverbot, zur Kappungsgrenze, zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist und zur Mietpreisbremse wirksam sind.

Soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit bes. Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

Soziale Mietwohnraumförderung für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

Fördervolumen: je 3,00 Mio. Euro

2,40 Mio. Euro

jeweils unter der Voraussetzung einer (abgestimmten) Konzeption mit
speziellen Betreuungsangeboten für die Mieter:

jeweils unter der Voraussetzung einer (abgestimmten) Konzeption mit
speziellen Betreuungsangeboten für die Mieter:

- förderfähige Maßnahmen:**
1. Bau und Erwerb neuen Wohnraums
+ erhöhter energetischer Standard
+ Barrierefreiheit nach DIN
(jeweils Zuschlag/Zusatzförderung)
 2. Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Mietwohnraums
+ erhöhter energetischer Standard
+ Barrierefreiheit nach DIN
(jeweils Zuschlag/Zusatzförderung)
 3. Erwerb von Belegungsrechten
+ erhöhter energetischer Standard
+ Barrierefreiheit nach DIN
(jeweils Zusatzförderung)
 - 1-3. + Maßnahmen für Wohnumfeld und Quartierstrukturen
(Zuschlag/Zusatzförderung)

1. Bau und Erwerb neuen Wohnraums
+ erhöhter energetischer Standard
+ Barrierefreiheit nach DIN
(jeweils Zuschlag/Zusatzförderung)
2. Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Mietwohnraums
+ erhöhter energetischer Standard
+ Barrierefreiheit nach DIN
(jeweils Zuschlag/Zusatzförderung)
3. Erwerb von Belegungsrechten
+ erhöhter energetischer Standard
+ Barrierefreiheit nach DIN
(jeweils Zusatzförderung)
- 1-3. + Maßnahmen für Wohnumfeld und Quartierstrukturen
(Zuschlag/Zusatzförderung)

Fördergebiet: landesweit

landesweit

Förderart: bei Ziff. 1 und 2 zinsvergünstigtes Kapitalmarktdarlehen, teilweise (Tilgungs-)
Zuschuss, bei Ziff. 3 Zuschuss

bei Ziff. 1 und 2 zinsvergünstigtes Kapitalmarktdarlehen oder wahlweise
entsprechender Zuschuss, teilweise (Tilgungs-)Zuschuss; bei Ziff. 3 Zuschuss

Bindungsdauer: bei Ziff. 1 und 2 wahlweise 10,15 oder 25 Jahre
bei Ziff. 3 wahlweise 15 oder 25 Jahre

wahlweise 10, 15, 25 oder 30 Jahre

Mietvergünstigung:	regelmäßig 40 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete	regelmäßig 40 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete; wahlweise bei niedrigeren ortsüblichen Vergleichsmieten abgeschwächte, gestaffelte Mietpreisreduzierung bei entsprechend verringertem Subventionswert
Einkommensgrenze:	Einpersonenhaushalt 25.300 Euro / 25.900 Euro (2016) Bruttojahreseinkommen 2.108 Euro / 2.158 Euro (2016) Bruttomonatseinkommen	Einpersonenhaushalt 32.700 Euro Bruttojahreseinkommen 2.725 Euro Bruttomonatseinkommen
durchschnittl. Subvention:	für „75 qm“ im EnEV- oder KfW-Effizienzhaus 70-Standard beim Neubau / bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei 15 Jahren Bindung bis 58.335 Euro, bei 25 Jahren Bindung bis 90.494 Euro für „75 qm“, Mietvergünstigung 40 % gegenüber OVM 9 Euro je qm Wfl. beim Belegungsrechtserwerb im Bestand bei 15 Jahren Bindung bis 42.480 Euro, bei 25 Jahren Bindung bis 58.500 Euro	für „75 qm“ beim Neubau / bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei 10 Jahren Bindung bis 30.925 Euro, bei 15 Jahren Bindung bis 52.900 Euro bei 25 Jahren Bindung bis 86.925 Euro, bei 30 Jahren Bindung bis 98.425 Euro für „75 qm“, Mietvergünstigung 40 % gegenüber OVM 9 Euro je qm Wfl. beim Belegungsrechtserwerb an bezugsfertigem Wohnraum bei 10 Jahren Bindung bis 30.450 Euro, bei 15 Jahren Bindung bis 41.400 ? Euro, bei 25 Jahren Bindung bis 58.050 Euro, bei 30 Jahren Bindung bis 64.500 Euro
mögliche geförderte WE:	ca. 40 Wohneinheiten im Neubau	ca. 40 Wohneinheiten

Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand

Fördervolumen:	je 7,00 Mio. Euro
förderfähige Maßnahme:	energetische Sanierung bzw. altersgerechter Umbau bestehenden Mietwohnraums unter Bezug auf die KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“, „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ oder „Altersgerecht Umbauen“ + Sanierungsfahrplan + Barrierefreiheit nach DIN
Fördergebiet:	landesweit, jedoch eingeschränkt auf aktuell oder in der Vergangenheit mit Mitteln der Wohnraumförderung unterstützte Mietobjekte
Förderart:	weitere Zinsverbilligung des entsprechenden KfW-Darlehens, teilweise (Tilgungs-) Zuschuss
Bindungsdauer:	--- (ohne Bindungen)
Einkommensgrenze:	---

Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand

Fördervolumen:	5,60 Mio. Euro
förderfähige Maßnahme:	energetische Sanierung bzw. altersgerechter Umbau bestehenden Mietwohnraums unter Bezug auf die KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“, „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ oder „Altersgerecht Umbauen“ + Sanierungsfahrplan + Barrierefreiheit nach DIN
Fördergebiet:	landesweit, jedoch eingeschränkt auf aktuell oder in der Vergangenheit mit Mitteln der Wohnraumförderung unterstützte Mietobjekte
Förderart:	weitere Zinsverbilligung des entsprechenden KfW-Darlehens, teilweise (Tilgungs-) Zuschuss
Bindungsdauer:	--- (ohne Bindungen)
Einkommensgrenze:	---

barwertige Subvention: **pro Wohneinheit** (ausgehend von Laufzeitvariante 30/2/10)
bis 6.143 Euro beim KfW-Angebot „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“
bis 2.595 Euro bei den KfW-Angeboten „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“
bis 6.171 Euro beim KfW-Angebot "Altersgerecht Umbauen"

mögliche geförderte WE: ca. 1.600 Wohneinheiten (ausgehend von den genannten KfW-Angeboten)

pro Wohneinheit (ausgehend von Laufzeitvariante 30/2/10)
bis 4.331 Euro beim KfW-Angebot „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“
bis 2.166 Euro beim KfW-Angebot „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“
bis 2.795 Euro beim KfW-Angebot "Altersgerecht Umbauen"

ca. 1.750 Wohneinheiten

Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen 2015/2016

Fördervolumen: je 0,5 Mio. Euro (sowie im Einzelfall Ausfallbürgschaft gegenüber der L-Bank)

förderfähige Maßnahme: Zeichnung von Genossenschaftsanteilen, um Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden unter Bezug auf das KfW-Programm "Erwerb von Genossenschaftsanteilen"

Fördergebiet: Verdichtungsräume (gemäß LEP 2002) sowie alle übrigen Hochschulstandorte und Großen Kreisstädte sowie der Stadtkreis Baden-Baden; zzgl. siehe *

Förderart: weitere Zinsverbilligung des entsprechenden KfW-Darlehens oder wahlweise entsprechender Zuschuss

Bindungsdauer: 10 Jahre

Einkommensgrenze: **Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern**
56.750 Euro / 57.500 (2016) Bruttojahreseinkommen
4.729 Euro / 4.792 (2016) Bruttomonatseinkommen

barwertige Subvention: **pro Wohneinheit** (ausgehend von Laufzeitvariante 20/2/10) bis 3.608 Euro

mögliche geförderte WE: ca. 140 Wohneinheiten

Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen 2017

0,5 Mio. Euro (sowie im Einzelfall Ausfallbürgschaft gegenüber der L-Bank)

Zeichnung von Genossenschaftsanteilen, um Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden unter Bezug auf das KfW-Programm "Erwerb von Genossenschaftsanteilen"

landesweit

weitere Zinsverbilligung des entsprechenden KfW-Darlehens oder wahlweise entsprechender Zuschuss

15 Jahre

Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern
65.600 Euro Bruttojahreseinkommen
5.467 Euro Bruttomonatseinkommen

pro Wohneinheit (ausgehend von Laufzeitvariante 20/2/15) bis 6.095 Euro

ca. 82 Wohneinheiten

*Die Förderkulisse erweitert sich zudem um die Gemeinden, in denen die Rechtsvorschriften des Landes zum Zweckentfremdungsverbot, zur Kappungsgrenze, zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist und zur Mietpreisbremse wirksam sind.

Förderung selbst genutzten Wohneigentums 2015/16 Förderung selbst genutzten Wohneigentums 2017

Fördervolumen:	je 17,50 Mio. Euro	62,30 Mio. Euro
Zielgruppe:	Paare sowie Alleinerziehende mit mindestens einem Kind sowie schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen bei Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze (kinderlose Paare werden in die Förderung einbezogen)	Paare sowie Alleinerziehende mit mindestens einem Kind sowie schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen bei Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze (kinderlose Paare werden in die Förderung einbezogen)
förderfähige Maßnahmen:	<ol style="list-style-type: none">1. Bau und Erwerb neuen Wohnraums, mindestens KfW-Effizienzhaus 70; ab 2016 gilt die EnEV unmittelbar<ul style="list-style-type: none">+ höherer energetischer Standard+ Barrierefreiheit nach DIN+ bauliche Maßnahmen für Schwerbehinderte+ Innovation (energetisch innovative Bauvorhaben) (jeweils Zuschlag/Zusatzförderung)2. Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen mindestens KfW-Effizienzhaus 70; ab 2016 gilt die EnEV unmittelbar3. Erwerb bestehenden Wohnraums<ul style="list-style-type: none">+ energetische Optimierung unter Bezug auf die KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“ oder „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“+ altersgerechter Umbau unter Bezug auf das entsprechende KfW-Programm (jeweils Zusatzförderung)4. Altersgerechter Umbau bestehenden Wohnraums unter Bezug auf das entsprechende KfW-Programm (Anpassungsförderung)	<ol style="list-style-type: none">1. Bau und Erwerb neuen Wohnraums,<ul style="list-style-type: none">+ höherer energetischer Standard+ Barrierefreiheit nach DIN+ bauliche Maßnahmen für Schwerbehinderte+ Innovation (energetisch innovative Bauvorhaben) (jeweils Zuschlag/Zusatzförderung)2. Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen3. Erwerb bestehenden Wohnraums<ul style="list-style-type: none">+ energetische Optimierung unter Bezug auf die KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“ oder „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“+ altersgerechter Umbau unter Bezug auf das entsprechende KfW-Programm (jeweils Zusatzförderung)4. Altersgerechter Umbau bestehenden Wohnraums unter Bezug auf das entsprechende KfW-Programm (Anpassungsförderung)
Fördergebiet:	landesweit, Gebietskategorien I bis III	landesweit (ohne Gebietskategorien)
Förderart:	grds. zinsvergünstigtes Kapitalmarktdarlehen, ansonsten auch (Tilgungs-)Zuschuss; bei Ziff. 3 und 4 (auch) weitere Zinsverbilligung des entsprechenden KfW-Darlehens bei den Ziffern 1, 2 und 3 Ergänzungsförderung durch (Verlängerung der) Zinsverbilligung des Förder- bzw. Kapitalmarktdarlehens möglich	grds. zinsvergünstigtes Kapitalmarktdarlehen, ansonsten auch (Tilgungs-)Zuschuss; bei Ziff. 3 und 4 (auch) weitere Zinsverbilligung des entsprechenden KfW-Darlehens bei den Ziffern 1, 2 und 3 Ergänzungsförderung durch Tilgungszuschüsse zum Förderdarlehen bzw. Zinsverbilligung des/Tilgungszuschüsse zum Familienzuwachsdarlehens möglich
Bindungsdauer:	10 Jahre	15 Jahre
Einkommensgrenze:	Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 65.495 Euro / 66.410 (2016) Bruttojahreseinkommen 5.458 Euro / 5.534 (2016) Bruttomonatseinkommen	Familie mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 75.000 Euro Bruttojahreseinkommen 6.250 Euro Bruttomonatseinkommen
durchschnittl. Subvention:	38.760 Euro im Neubau/Neuerwerb 30.400 Euro im Gebraucherwerb für Haushalt mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern in Gebietskategorie II	43.437 Euro im Neubau/Neuerwerb 34.606 Euro im Gebraucherwerb für Haushalt mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern
mögliche geförderte WE:	je ca. 500 Wohneinheiten	ca. 1.610 Wohneinheiten

Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften 2015/2016

Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften 2017

Fördervolumen:	je 6,50 Mio. Euro (sowie Ausfallbürgschaft gegenüber der L-Bank)
Förderfähige Maßnahmen:	energetische Sanierung und / oder behindertengerechten Umbau des Gebäudebestandes von Wohnungseigentümergeinschaften sowie Nutzung erneuerbarer Energien unter Bezug auf die KfW-Angebote „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“, „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“, „Altersgerecht Umbauen“ und „Erneuerbare Energien – Standard“ + Sanierungsfahrplan + Barrierefreiheit nach DIN
Fördergebiet:	landesweit
Förderart:	weitere Zinsverbilligung der KfW-Angebote „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“, „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ und „Altersgerecht Umbauen“, weitere Zinsverbilligung des entsprechenden KfW-Darlehens, teilweise (Tilgungs-) Zuschuss <i>Durchleitung der KfW-Fördermittel des Programms "Erneuerbare Energien - Standard" (ohne landesseitige Vergünstigung),</i> Ausreichung als Verbandskredit an die WEG
Bindungsdauer:	---
Einkommengrenze:	---
barwertige Subvention:	pro Wohneinheit (Laufzeitvariante 10/2/10) bis 5.077 Euro beim KfW-Angebot „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“ bis 1.885 Euro bei den KfW-Angeboten „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ bis 3.887 Euro beim KfW-Angebot „Altersgerecht Umbauen“
mögliche geförderte WE:	ca. 2.220 Wohneinheiten

Fördervolumen:	6,50 Mio. Euro (sowie Ausfallbürgschaft gegenüber der L-Bank)
Förderfähige Maßnahmen:	energetische Sanierung und / oder behindertengerechten Umbau des Gebäudebestandes von Wohnungseigentümergeinschaften sowie Nutzung erneuerbarer Energien unter Bezug auf die KfW-Angebote „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“, „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“, „Altersgerecht Umbauen“ und „Erneuerbare Energien – Standard“ + Sanierungsfahrplan + Barrierefreiheit nach DIN
Fördergebiet:	landesweit
Förderart:	weitere Zinsverbilligung der KfW-Angebote „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“, „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ und „Altersgerecht Umbauen“, weitere Zinsverbilligung des entsprechenden KfW-Darlehens, teilweise (Tilgungs-) Zuschuss <i>Durchleitung der KfW-Fördermittel des Programms "Erneuerbare Energien - Standard" (ohne landesseitige Vergünstigung),</i> Ausreichung als Verbandskredit an die WEG
Bindungsdauer:	---
Einkommengrenze:	---
barwertige Subvention:	pro Wohneinheit (Laufzeitvariante 10/2/10) bis 2.969 Euro beim KfW-Angebot „Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“ bis 1.484 Euro beim KfW-Angebot „Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ bis 1.484 Euro beim KfW-Angebot „Altersgerecht Umbauen“
mögliche geförderte WE:	ca. 4.110 Wohneinheiten