

Sehr geehrte Damen und Herren,

die aktuelle wirtschaftliche Phase ist eine Zerreißprobe für den deutschen Wohnungsbau. Auf der einen Seite immer weiter steigende Baupreise und auf der anderen Seite steigende Zinsen, die das Investment ins Eigenheim für einen Großteil der Bevölkerung unmöglich machen. Damit einhergehen die steigenden Mieten, die zusätzlich für sozialen Sprengstoff in unserer Gesellschaft sorgen.

Die Immobilie gehört dennoch als festen Bestandteil in jedes Portfolio und ist immer noch ein Inflationssicherer „Betongold-Bunker“.

Ohne hierbei eine Fachberatung zu übernehmen, haben wir für Sie das aktuelle Programm für Mietraumförderung noch mal etwas peppiger und einfacher zusammen gefasst.

Dieses Programm kann sehr lukrativ für Ihr Investment sein. In der Regel vor allem dann, wenn man sich an eine lange Bindungsdauer anhält. Tätigen Sie ein Investment für die Zukunft, am besten über Generationen.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung. Auch wir haben einige interessante Investment-Objekte bei uns im Portfolio, die besonders durch die soziale Wohnraum-Förderung wieder sehr attraktiv werden, d.h. mit netto-Renditen über 4%.

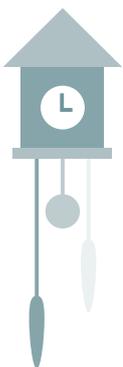
Gerne stellen wir Ihnen diese anhand unserer gut aufbereiteten Kalkulationen vor. Gutes tun und clever investieren, gemeinsam machen wir das.

Viel Freude beim Lesen,



Ihr Leo Beyer

**Bei idealer Nutzung
bekommen Sie pro m²
Wohnfläche 3760€
ausgezahlt!**



Soziale Mietwohnraumförderung

Das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 setzt weiterhin den Schwerpunkt im Bereich der Mietwohnraumförderung.

Soll die Förderung einem Unternehmen gewährt werden, kann dies nur unter Beachtung des europäischen Beihilferechts erfolgen. Danach ist die Zulässigkeit der Bemessung der Förderhöhe unter Verwendung elektronischer Kalkulationsschemata zu bewerten. Diese Kalkulationsschemata mit Eingabe- und Berechnungsblatt sind auf der Homepage der L-Bank einsehbar.

Das öffentliche Interesse des Landes an der Schaffung sozial gebundenen Wohnraums, das es mit einem erheblichen Einsatz an Fördermitteln verfolgt, wird mit der Mietwohnraumförderung durch die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an den geförderten Objekten gesichert. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtliche Bindungen, die durch die Förderzusage dem geförderten Objekt auferlegt werden und den Verfügungsberechtigten zur Einhaltung dieser sozialen Bindungen verpflichten.

So ist die Förderung von Neubau, Erwerb neuen Wohnraums und Schaffung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand im Gebäudebestand stets mit Sozialbindungen verknüpft. Solche Bindungen können auch an bereits vorhandenen Wohnungen begründet werden, ohne dass vorherige bauliche Maßnahmen hierzu notwendig sind; hierbei ist bereits allein die Begründung solcher Bindungen förderfähig.

Demgegenüber erfolgt beispielsweise die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohnungen ohne eine neuerliche Begründung von Sozialbindungen, jedoch nur insoweit, als das Modernisierungsobjekt bereits in der Vergangenheit Gegenstand einer landesseitigen Fördermaßnahme war.

Mit Einführung des neuen Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022 kann darüber hinaus eine Modernisierungsförderung in Anspruch genommen werden, die als eigenständige Förderlinie die Modernisierungsbausteine mit der Begründung von Sozialbindungen kombiniert.

Durch eine Landesbürgschaft wird Wohnungsgenossenschaften, die neuen sozial gebundenen Wohnraum schaffen wollen, der Zugang zu den entsprechenden investiven Fördermaßnahmen der Mietwohnraumförderung des Programms Wohnungsbau BW 2022 ermöglicht. Die L-Bank wird nach banktechnischer Prüfung des Förderantrags gegebenenfalls von einer Inanspruchnahme des Bürgschaftsrahmens Gebrauch machen. Dazu bedarf es keiner gesonderten Antragsstellung auf eine Bürgschaft.

(1) Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

Gefördert wird neben dem Neubau auch der Erwerb neuen sozial gebundenen Mietwohnraums. Zudem können Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung zusätzlichen gebundenen Mietwohnraums einschließlich notwendiger Begleitmaßnahmen unterstützt werden; hiervon mitumfasst ist der etwaige



notwendige Erwerb des umzugestaltenden Gebäudes einschließlich anfallender Grundstückskosten.

Der Neubaustandard Plus ist dabei Fördervoraussetzung. Sollen Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen gefördert werden, müssen die verwendeten Einzelteile den Anforderungen energetischer Einzelmaßnahmen nach dem BEG genügen. Die Dauer der Miet- und Belegungsbindungen, aufgrund derer die geförderten Objekte allein wohnberechtigten Haushalten vorzubehalten sind, beträgt – nach Wahl des Förderempfängers – 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre. Die Gestaltung der Mietbindung, das heißt die Ermittlung der abgesenkten höchstzulässigen Sozialmiete (Kaltmiete) während der gesamten gewählten Bindungsdauer, erfolgt durch einen prozentualen Abschlag, wahlweise zwischen 20 und 40 Prozent, gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM).

Die soziale Belegungsbindung verlangt, dass der/die Förderempfänger/in (Verfügungsberechtigte) allen wohnberechtigten Haushalten gleichermaßen den Zugang zu den geförderten und gebundenen Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung Sozialmietwohnungen ermöglicht. Die Bevorzugung von Personengruppen bei der Überlassung von Sozialmietwohnraum ist danach unzulässig. Der Fördergeber kann hiervon Abweichungen gestatten.

Ermittlung der Förderung:

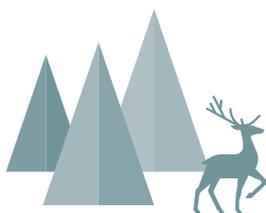
Grundlage der Ermittlung der Förderung ist die Feststellung der zunächst berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten des Vorhabens. Diese werden modular, d. h. getrennt nach Baukosten und Grundstückskosten, festgestellt. Die Baukosten gehen zudem als Festbetrag in diese Berechnung ein. Die ermittelten Gesamtkosten werden jedoch nur abzüglich der erforderlichen Eigenleistung in Höhe von 20 Prozent dieser Kosten, somit im Umfang von 80 Prozent zum Gegenstand der Förderung (förderfähige Gesamtkosten).

Kostengruppen 200 bis 800 der DIN 276

Diese Baukosten werden seit dem 1. Januar 2023 mit einem Festbetrag in Höhe von 4.600 Euro je m² Wohnfläche berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des grundsätzlich erforderlichen Eigenanteils von 20 Prozent ergibt sich ein förderfähiger Baukostenanteil in Höhe von 3.680 Euro (= 80 Prozent) je m² Wohnfläche.

Fallen Abbruchkosten an, erhöht sich der Festbetrag auf 4.700 Euro je m² Wohnfläche, somit auf einen Anteil in Höhe von 3.760 Euro (= 80 Prozent) je m² Wohnfläche.

Der für den Zeitpunkt des Antragseingangs bei der Wohnraumförderungsstelle maßgebliche Festbetrag unterliegt einer jährlichen Dynamisierung auf der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindex (ausgehend vom 1. Januar 2022).



Hinzu kommen variable **Grundstückskosten der Kostengruppe 100 der DIN 276** im Umfang von 80 Prozent.

Die im Einzelfall anfallenden Kosten für ein in den letzten sieben Jahren erworbenes Grundstück können bis zu einer Obergrenze Berücksichtigung finden. Diese Obergrenze bemisst sich nach der aktuellen Bodenrichtwertkartei / -datei, in Ermangelung einer solchen Kartei nach den Feststellungen des örtlichen Gutachterausschusses, und einer jeweiligen Erhöhung dieses Werts um 10 Prozent. Liegt der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis für ein Grundstück innerhalb dieser Grenze, geht dieser in die Ermittlung der Förderleistung ein.

In Höhe der maximal berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten kann der Antragsteller ein für die Dauer von 10, 15, 25 oder 30 Jahren (abhängig von der gewählten Bindungsdauer) **zinsloses Darlehen** erhalten.

Hinweis: Die maximale Sollzinsbindung beträgt 30 Jahre, dies gilt auch bei einer gewählten Dauer der Miet- und Belegungsbindung von 40 Jahren.

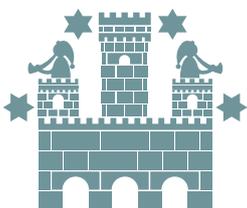
Wahlweise kann anstelle des Förderdarlehens der volle Subventionswert als Zuschuss gewährt werden.

Der Subventionswert wiederum wird zu einem prozentualen Anteil an den förderfähigen Gesamtkosten des Vorhabens festgeschrieben. Dieser Festanteil der Subventionierung, der in der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung 40 Prozent der genannten Kosten beträgt, basiert auf der Einhaltung der Regelbindungsdauer (30 Jahre) und einer Regelabsenkung als Sozialmiete (33 Prozent gegenüber OVM).

Bei der Wahl einer kürzeren Bindungsdauer verringert sich die Subventionierung ebenso proportional wie aus Anlass einer geringeren Mietabsenkung. Umgekehrt führt eine deutlichere Absenkung der Sozialmiete gegenüber der OVM zu einer proportionalen Erhöhung des Subventionsanteils.

Zu dieser Basisförderung können Zusatzförderungen treten:

- ab Erreichen eines Energiesparhauses,
- Herstellung von Barrierefreiheit durch vollständige Umsetzung der einschlägigen DIN-Norm für Wohnungen, für die die Landesbauordnung keine Anforderungen stellt,
- bei innovativen Bauausführungen,
- für Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung von Quartiersstrukturen,
- Schaffung nachgewiesener Flexibilisierungsmöglichkeiten sowie
- Maßnahmen zum Zwecke der Umsetzung bindungskonformer Grundrissanpassungen oder Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.



(2)

Eine Wohnraumförderung setzt nicht notwendig eine unmittelbar vorausgegangene bauliche Tätigkeit voraus. Auch im Wohnungsbestand kann Sozialmietwohnraum geschaffen werden. Dies kann durch **Miet- und Belegungsbindungen** erreicht werden, die an bereits bezugsfertigen Mietwohnungen begründet werden. Eine solche Bestellung von Sozialbindungen ist auch durch die Verlängerung bereits bestehender, jedoch auslaufender Bindungen möglich, indem diese in Folge einer Anknüpfung fortgesetzt werden.

Eine Förderung erfolgt insoweit ausschließlich durch Gewährung eines Zuschusses, der in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, der Bindungsdauer und des Umfangs der Mietabsenkung gewährt wird.

Gilt die zu bindende Wohnung als neu, ist allerdings Voraussetzung, dass sie die energetische Mindestanforderung Neubaustandard Plus aufweist.

Neben diese Basisförderung können wiederum fakultative Zusatzförderungen treten.

Besondere soziale Mietwohnraumförderung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

Dieser Förderansatz wird als besonderer Teil der sozialen Mietwohnraumförderung im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 fortgeführt.

Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung sind durch einen Wohnberechtigungsschein ausgewiesene Haushalte, die über ihre Einkommensschwäche hinaus durch weitere – stigmatisierende – Merkmale zusätzliche Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt haben.

Mit der Begründung einer Sonder(Belegungs-)bindung zugunsten dieser Haushalte kann geförderter und bereits sozial gebundener Mietwohnraum ausschließlich solchen Personengruppen vorbehalten werden.

Welche Personengruppen bei der Versorgung mit Sozialmietwohnungen insoweit privilegiert werden können, ist durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen als oberste Landesbehörde zu entscheiden.

Für die mietweise Überlassung von Sozialmietwohnraum an die begünstigten Haushalte haben die Förderempfänger die Wahl zwischen den Varianten der **vorrangigen** und der **ausschließlichen Belegung**.

• Vorrangige Belegung

Der Förderempfänger hat die Möglichkeit, trotz Sonderbindung über die Belegung durch Vermietung im Einzelnen zu entscheiden, somit selbst für eine „Durchmischung“ mit zumindest allgemein wohnberechtigten



Haushalten zu sorgen.

- **Ausschließliche Belegung**

Der Förderempfänger darf hier nur an Haushalte vermieten, die die Merkmale der Sonderbindung erfüllen. Eine solche vollständig bindungsgerechte Belegung wird mit einer ergänzenden Förderung honoriert.

Die Förderung zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung ist im Übrigen der Allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung nachgebildet und entspricht im Wesentlichen den dortigen Anforderungen und Bedingungen.

Besondere soziale Mietwohnraumförderung: „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“

Mit dieser Förderlinie kann geförderter Sozialmietwohnraum mit einer Sonder(Belegungs-)bindung zugunsten von Mitarbeitenden eines Unternehmens oder mehrerer bestimmter Unternehmen verknüpft werden.

Geförderte Wohnungen dürfen danach während der Dauer der Sozialbindung (wahlweise für 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre) vorrangig nur durch einen Wohnberechtigungsschein ausgewiesenen Haushalten überlassen werden, die zusätzlich auch zu den begünstigten Mitarbeitenden rechnen; als solche gelten auch befristet oder unbefristet Beschäftigte, Leiharbeiter/-innen sowie Auszubildende.

Antragstellende können innerhalb der Förderlinie zwischen zwei Varianten zur Begründung der Sonderbindung an gefördertem Wohnraum wählen:

- „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Mitarbeiterwohnungen“,
- „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen – Werkmietwohnungen“.

Ausgenommen von der Förderung sind Vorhaben, die der Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete unterfallen.

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

Besondere soziale Mietwohnraumförderung: „Wohnungsbau BW – kommunal“

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



Es handelt sich hierbei um eine allgemeine soziale Mietwohnraumförderung mit begrenztem Adressatenkreis und damit eingeschränkter Antragsberechtigung. Antragsbefugt sind ausschließlich kommunale Gebietskörperschaften, auch in kommunaler Zusammenarbeit in den Formen von öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen und Zweckverbänden. Landkreise können nur mit Einverständnis der jeweiligen Belegenheitsgemeinden Zuwendungsempfänger sein. In Betracht kommen somit auch kommunale Eigenbetriebe; demgegenüber sind kommunale Wohnungs(bau-)unternehmen, auch solche mit allein kommunaler Beteiligung, nicht antragsberechtigt. Die Gebietskörperschaften können sich jedoch zur Umsetzung der Maßnahmen Dritter wie beispielsweise kommunaler Wohnungsbauunternehmen bedienen. Die Kommune muss Eigentümerin bleiben, eine Weitergabe der Förderung scheidet aus.

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

Beyer Immobilien empfiehlt 40-jährige Sozialbindung:

Die Dauer der Sozialbindungen beträgt 30 oder 40 Jahre.

Die kommunalen Gebietskörperschaften sind verpflichtet, den geförderten Mietwohnraum für mindestens 40 Jahre (bei Bindungsdauer von 30 Jahren) beziehungsweise 50 Jahre (bei Bindungsdauer von 40 Jahren) ab Baufertigstellung in ihrem Eigentum zu halten.

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

Nachfrageprämie an Gemeinden für bezugsfertige Sozialmietwohnungen

Diese Zuschussleistung wird Gemeinden gewährt, wenn dort geförderter Sozialmietwohnraum neu errichtet wird. Voraussetzung für die Bewilligung der Prämie ist weiter, dass das fertiggestellte Objekt auf der Grundlage des Programms 2022 gefördert wurde.

Ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen kann diese Prämie in Höhe von 2.000 Euro je Wohneinheit innerhalb eines Jahres unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks bei der L-Bank beantragt werden.

Die Prämie ist innerhalb von drei Jahren für im Einzelnen bestimmte Maßnahmen und Zwecke einzusetzen.



Sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand

Die Modernisierungsförderung ist nicht mit der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen verbunden. Eine Förderung kann jedoch nur in aktuell oder in der Vergangenheit bereits landesseitig geförderten Mietobjekten erfolgen.

Gefördert werden die energetische Sanierung wie auch der altersgerechte Umbau von Bestandsmietwohnungen.

Zu dieser Basisförderung können Zusatzförderungen treten:

- Schaffung nachgewiesener Flexibilisierungsmöglichkeiten sowie
 - Maßnahmen zum Zwecke der Umsetzung bindungskonformer Grundrissanpassungen oder Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.
-

Soziale Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand

Diese Förderlinie wurde im aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 neu eingeführt.

Sie kombiniert die Modernisierungsbausteine für energetische Sanierungen und altersgerechten Umbau (vergleiche Abschnitt IV VwV-Wohnungsbau BW 2022) mit einer Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand (vergleiche Abschnitt II B Nummer 4 VwV-Wohnungsbau BW 2022) zu einer einheitlichen bindungsdauerabhängigen Zuschussförderung.

Darüber hinaus können zusätzliche Maßnahmen zur Flexibilisierung des Grundrisses/Wohnungszuschnitts oder der Aufteilung in selbständige Wohneinheiten gefördert werden.

Bitte beachten:

Ist der Wohnraum bereits vermietet, kann eine Förderung nur erfolgen, wenn dem Mieterhaushalt zum Zeitpunkt der Bindungsbegründung ein Wohnberechtigungschein erteilt werden kann.

(Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg)



Bewerten. Mieten. Kaufen. Finanzieren. Projektieren.



**Wir freuen uns über Ihre Bewertung.
Herzlichen Dank für Ihre Zeit:**



Beyer Immobilien, Hermann-Herder-Str. 4, 79104 Freiburg
t 0761 76 99 29 0, info@beyer-immobilien.com, www.beyer-immobilien