



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen
Baden-Württemberg • Postfach 10 01 41 • 70001 Stuttgart

Stuttgart 16. Januar 2023

Per E-Mail an:

Regierungspräsidien und Landratsämter

Landeskreditbank Baden-Württemberg
- Förderbank (L-Bank)

nachrichtlich:

Wohnraumförderungsstellen

Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 (VwV-Wohnungsbau BW 2022)

**Anpassung der berücksichtigungsfähigen Baukosten in der sozialen Mietwohnraumförderung sowie des Sockelbetrages in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums aufgrund Dynamisierungsregelung,
Anpassung der Belastungstabelle für Darlehensnehmer in der Eigentumsförderung, Erhöhung Bewirtschaftungskosten der L-Bank in der Eigentumsförderung**

Anlagen

- geänderte Belastungstabelle in der Eigentumsförderung (Anlage 4 zur VwV-Wohnungsbau BW 2022)
- geänderte Bewirtschaftungskosten in der Eigentumsförderung

Die Regierungspräsidien werden gebeten, die Stadtkreise und Großen Kreisstädte, die Landratsämter werden gebeten, die übrigen Gemeinden in geeigneter Weise zu unterrichten.

Die Landratsämter und Bürgermeisterämter der Stadtkreise werden im Weiteren gebeten, die Wohnraumförderungsstellen in ihrem Hause in gleicher Weise mit der Bitte um Beachtung der nachfolgenden Änderungen in der Wohnraumförderung zu unterrichten.

Die Information wird nur in elektronischer Form zur Verfügung gestellt und ist unverändert weiterzugeben.

I. Änderungen aufgrund Dynamisierungsregelung

Gemäß der zum 1. Juni 2022 in Kraft getretenen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 (VwV-Wohnungsbau BW 2022) unterliegen die berücksichtigungsfähigen Baukosten der Kostengruppe 200 bis 800 einer Dynamisierungsregelung entlang der Entwicklung des Baupreisindex. In der sozialen Mietwohnraumförderung bezieht sich diese Anpassungsregelung auf den für den Zeitpunkt des Antrags- eingangs bei der Wohnraumförderungsstelle maßgeblichen Festbetrag, der an eine jährliche Dynamisierung auf der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindex gebunden ist.

In der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums unterliegt der Sockelbetrag gleichermaßen einer jährlichen Dynamisierung entsprechend der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindex.

Nach den seitens des Statistischen Landesamtes übermittelten Werten der Entwicklung des Baupreisindex für das Jahr 2022 (Jahresdurchschnitt) im Vergleich zum Jahr 2021 (Jahresdurchschnitt), ergibt sich eine relative Steigerung um 14,45 Prozent.

Der Festbetrag für die berücksichtigungsfähigen Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800) erhöht sich in der sozialen Mietwohnraumförderung somit auf – gerundet – **4 600 Euro / m² Wohnfläche**; der Sockelbetrag entsprechend in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums auf **209.000 Euro**

Im Zuge der Erhöhung des Sockelbetrags und der damit verbundenen Anpassung der Darlehenshöchstbeträge sind gleichfalls Änderungen des Familienzuwachsdarlehens, dessen Darlehenshöchstbeträge der Basisförderung angepasst sind, erforderlich. Der Sockelbetrag erhöht sich insoweit ebenfalls auf **209.000 Euro**.

Die Anpassungen des Festbetrags (soziale Mietwohnraumförderung) und der Sockelbeträge (soziale Förderung selbstgenutzten Wohneigentums: Basis- und Ergänzungsförderung) im Zuge der Dynamisierung erfolgen **rückwirkend zum 1. Januar 2023**. Maßgeblich für die Anwendung der angepassten Beträge ist **das Datum des Antragseingangs bei der Wohnraumförderungsstelle**, mithin der Zeitpunkt der wirksamen Antragstellung.

Es wird gebeten, die im Folgenden bezeichneten Regelungen und Hinweise der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 in der anschließend auszugswise wiedergegebenen aktualisierten Fassung zu verwenden; die Änderungen sind hervorgehoben:

Seite 24:

Abschnitt II, Buchstabe A Nummer 2:

„Die soziale Mietwohnraumförderung insgesamt wird marktzinsunabhängig als verlässlich kalkulierbares Angebot ausgestaltet. Dabei wird der Subventionswert mit einem festen Prozentsatz der förderfähigen Gesamtkosten festgeschrieben.

*Diese Kosten setzen sich – bei einer investiven Fördermaßnahme für Neubau, Neuerwerb, Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen – zusammen aus den berücksichtigungsfähigen – variablen – Grundstückskosten (Kostengruppe 100 DIN 276) und einem Festbetrag in Höhe von **4 600 Euro / m² Wohnfläche** für die berücksichtigungsfähigen Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800 DIN 276).*

Die berücksichtigungsfähigen Baukosten werden jährlich auf der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindex dynamisch fortgeschrieben. Unterschreiten die für die Höhe des Darlehens maßgeblichen tatsächlichen berücksichtigungsfähigen Baukosten den Festbetrag, hat dies keinen Einfluss auf die Höhe des Subventionswertes (...).

Seite 32 f.:

Abschnitt II Buchstabe B:

„Die maximale Höhe des Förderdarlehens ergibt sich aus 80 Prozent der tatsächlichen berücksichtigungsfähigen Baukosten (maximal in Höhe des Festbetrags) zuzüglich der berücksichtigungsfähigen Grundstückskosten.

Der Subventionswert errechnet sich aus 80 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten begrenzt durch die nach dem Kalkulationsschema zulässige Subvention.

Die förderfähigen Gesamtkosten unterscheiden zwischen Baukosten und Grundstückskosten und gestalten sich wie folgt:

Baukosten – Festbetrag / m² Wohnfläche

*Unter Zugrundelegung eines Festbetrags in Höhe von **4 600 Euro / m² Wohnfläche** für die berücksichtigungsfähigen Baukosten (Kostengruppen 200 bis 800 DIN 276) ergibt sich ein förderfähiger Baukostenanteil in Höhe von **3 680 Euro / m² Wohnfläche**. Im Falle zusätzlicher Abbruchkosten bei Ersatzneubau erhöht sich der Festbetrag um 100 Euro (Pauschale) auf **4 700 Euro / m² Wohnfläche** (förderfähiger Baukostenanteil **3 760 Euro / m² Wohnfläche**). (...)*

Der für den Zeitpunkt des Antragseingangs bei der Wohnraumförderungsstelle maßgebliche Festbetrag unterliegt einer jährlichen Dynamisierung auf der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindexes (...)“.

Seite 49, 61, 69

Berechnungsbeispiele zu Abschnitte B, D und E sind bei Bedarf entsprechend eigenständig anzupassen.

Seite 90f.:

Abschnitt VII (Eigentumsförderung) - Basisförderung (Nummern 2.1 bis 2.4):

„Bis zu den nachstehend genannten Höchstbeträgen, die abhängig sind von der Anzahl der Kinder:

Anzahl der Kinder	Darlehenshöchstbetrag
Sockelbetrag	209.000
1	255.000
2	300.500
3	335.000
4	360.000
5	376.000

*Bei jedem weiteren Kind erhöht sich das Förderdarlehen um **15 000 Euro**.*

Der genannte Darlehenshöchstbetrag erhöht sich um 50 000 Euro bei Erreichen eines Energiesparhauses (vergleiche Anlage 2).

Schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen erhalten ohne haushaltsangehörige Kinder ein Förderdarlehen in Höhe des Sockelbetrages.

Der Sockelbetrag unterliegt allgemein einer jährlichen Dynamisierung entsprechend der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindexes kaufmännisch auf volle fünfhundert Euro Beträge gerundet.

Im Zuge einer Veränderung des Sockelbetrages werden die Darlehenshöchstbeträge entsprechend nachgeführt.

Für Maßnahmen nach Nummer 2.3 sind – abzüglich der Eigenleistung – die Kosten bis zur Höhe eines vergleichbaren Neubaus förderfähig. Die Erwerbskosten des umzubauenden Gebäudes sind nur im Zusammenhang mit einer Förderung nach Nummer 2.4 förderfähig.

Nachweisbare Mehrkosten für erwerbsnahe Modernisierungen (Nummer 2.4) können bis zu den jeweiligen Darlehenshöchstbeträgen berücksichtigt werden.“

Seite 99 f.:

Abschnitt VII (Eigentumsförderung) - Ergänzungsförderung (Nummer 2.6):

„b) Zuwendungsempfänger nach 1.2 können für Maßnahmen nach den Nummern 2.1 bis 2.4 ein Familienzuwachsdarlehen mit folgenden Konditionen in Anspruch nehmen:

Bis zu den nachstehend genannten Höchstbeträgen, in Abhängigkeit von der Anzahl der Kinder, die bereits im Haushalt leben:

Anzahl der Kinder	Darlehenshöchstbetrag
Sockelbetrag	209.000
1	255.000
2	300.500

Bei jedem weiteren Kind erhöht sich das Förderdarlehen entsprechend Abschnitt VII, Nummer 2.

Der Sockelbetrag unterliegt allgemein einer jährlichen Dynamisierung entsprechend der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindexes kaufmännisch auf volle fünfhundert Euro Beträge gerundet.

Im Zuge einer Veränderung des Sockelbetrages werden die Darlehenshöchstbeträge entsprechend nachgeführt.“

II. Anpassung der Belastungstabelle für Darlehensnehmer in der Eigentumsförderung

Von der Dynamisierung unabhängig unterrichten wir Sie über die Änderung der Belastungstabelle für Darlehensnehmer in der Eigentumsförderung, die wir Ihnen als Anlage beigefügt haben. Die Änderungen erfolgen **rückwirkend zum 1. Januar 2023**; maßgeblich ist **das Datum des Antragseingangs bei der Wohnraumförderungsstelle**, mithin der Zeitpunkt der wirksamen Antragstellung.

Bereits vorliegende Anträge aus 2022, können bis zum 20. Januar 2023 (Datum des Antragseingangs bei der L-Bank) noch mit einer Berücksichtigung nach der alten

Tabelle vorgelegt werden (Übergangszeitraum). Die seither gültige Anlage 4 zur Verwaltungsvorschrift Wohnungsbau BW 2022 ist durch die beigefügte Tabelle zu ersetzen.

III. Erhöhung Bewirtschaftungskosten der L-Bank in der Eigentumsförderung

Seitens der L-Bank wurden die Bewirtschaftungskosten in der Eigentumsförderung entsprechend der allgemeinen Preissteigerungen angepasst.

Die Anwendung der ebenfalls beigefügten Tabelle erfolgt **rückwirkend zum 1. Januar 2023**; maßgeblich ist **das Datum des Antragseingangs bei der Wohnraumförderungsstelle**, mithin der Zeitpunkt der wirksamen Antragstellung. **Bereits vorliegende Anträge aus 2022, können bis zum 20. Januar 2023 (Datum des Antragseingangs bei der L-Bank) noch mit einer Berücksichtigung nach der alten Tabelle vorgelegt werden (Übergangszeitraum).**

gez. Dr. Meyberg