

# Wohnraumförderung

Stand: 31. Dezember 2016



## Anpassung der Parameter



- Erhöhung der Berechnungsgrundlage (ortübliche Vergleichsmiete) um 1,00 €/m<sup>2</sup> p.m.
- Erhöhung der maximalen Förderhöhe auf 4,00 €/m<sup>2</sup> p.m.
- Anteil Miete an Nettoeinkommen = 30%
- Neufestsetzung der Einkommensgrenzen nach Landeswohnraumförderprogramm. (Ausnahme: die Einkommensgrenze für einen Einpersonenhaushalte wird um den Personenzuschlag bei Haushalten von drei und mehr Personen reduziert (derzeit 8.500,00 EUR pro Person))
- Verlängerung der maximalen Förderdauer von 10 Jahren

# Mietwohnraumförderung

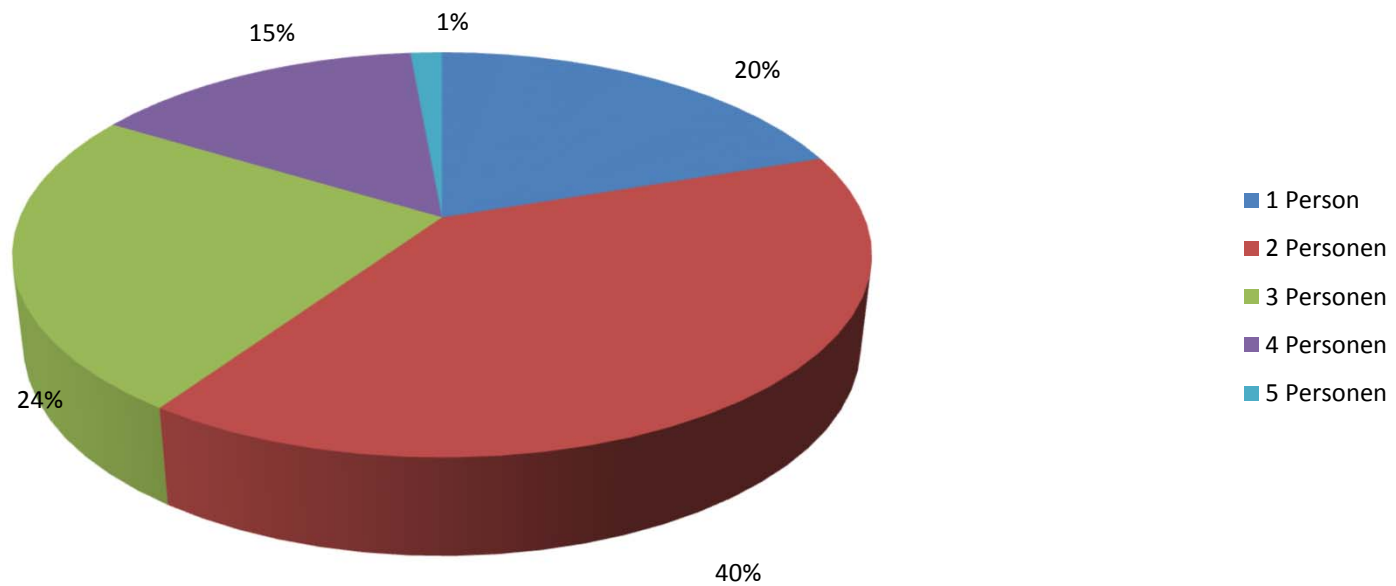


	Einkommensgrenzen			
	alt bis 07/2014		neu ab 08/2014	
		max + 60%		max + 40%
1 Person	21.600,00	34.560,00	32.000,00	44.800,00
2 Personen	28.800,00	46.080,00	40.500,00	56.700,00
3 Personen	37.200,00	59.520,00	49.000,00	68.600,00
4 Personen	45.600,00	72.960,00	57.500,00	80.500,00
5 Personen	54.000,00	86.400,00	66.000,00	92.400,00

# Mietwohnraumförderung



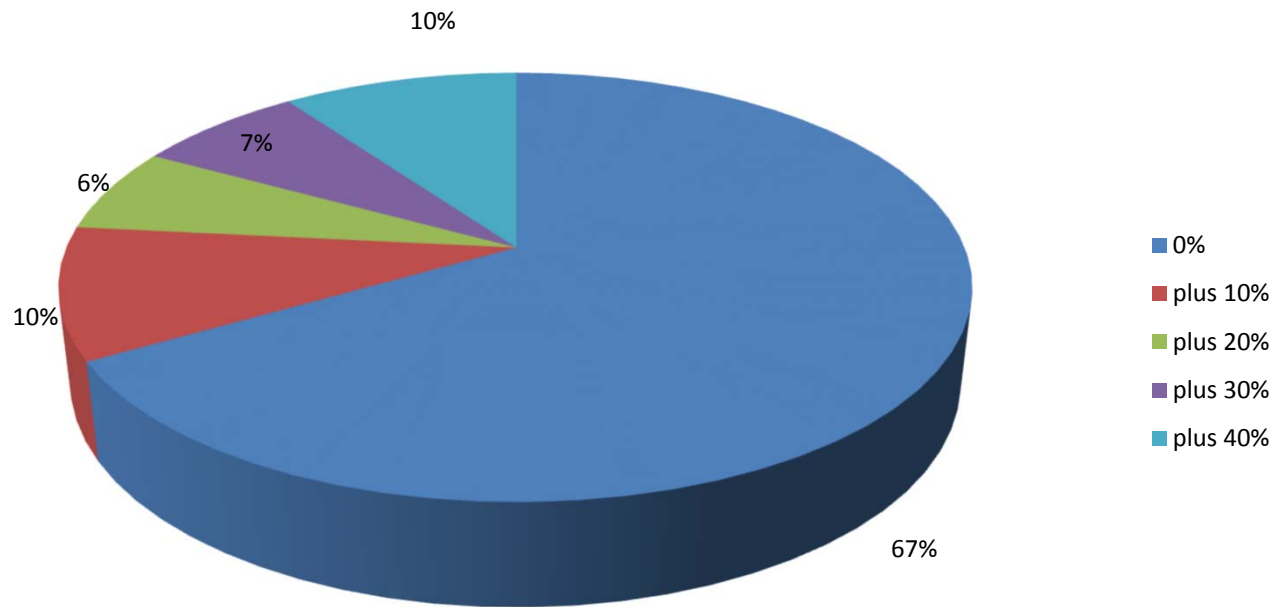
## Förderungen nach Haushaltsgröße



# Mietwohnraumförderung



## Förderungen nach Einkommensgrenzen



# Mietwohnraumförderung

	Wohnfläche	Nettokaltmiete	Miete pro m <sup>2</sup>	BK (2,50 €/m <sup>2</sup> )	Stellplatzmiete	Bruttomiete p.a.	Einkommensgrenze LWoFP		Anteil Miete an Nettoeinkommen	ortsübliche Miete	Subvention
							brutto rd.	netto (70%)			
1 Person	50,0	385,00	7,70	125,00	50,00	6.720,00	32.000,00	22.400,00	30,0%	11,78	4,00
2 Personen	70,0	483,75	6,91	175,00	50,00	8.505,00	40.500,00	28.350,00	30,0%	11,26	4,00
3 Personen	85,0	595,00	7,00	212,50	50,00	10.290,00	49.000,00	34.300,00	30,0%	11,19	4,00
4 Personen	100,0	706,25	7,06	250,00	50,00	12.075,00	57.500,00	40.250,00	30,0%	11,25	4,00
5 Personen	115,0	817,50	7,11	287,50	50,00	13.860,00	66.000,00	46.200,00	30,0%	11,35	4,00

	Wohnfläche	Nettokaltmiete	Miete pro m <sup>2</sup>	BK (2,50 €/m <sup>2</sup> )	Stellplatzmiete	Bruttomiete p.a.	Einkommensgrenze LWoFP + 10%		Anteil Miete an Nettoeinkommen	ortsübliche Miete	Subvention
							brutto rd.	netto (70%)			
1 Person	50,0	441,00	8,82	125,00	50,00	7.392,00	35.200,00	24.640,00	30,0%	11,78	2,96
2 Personen	70,0	554,63	7,92	175,00	50,00	9.355,50	44.550,00	31.185,00	30,0%	11,26	3,34
3 Personen	85,0	680,75	8,01	212,50	50,00	11.319,00	53.900,00	37.730,00	30,0%	11,19	3,18
4 Personen	100,0	806,88	8,07	250,00	50,00	13.282,50	63.250,00	44.275,00	30,0%	11,25	3,18
5 Personen	115,0	933,00	8,11	287,50	50,00	15.246,00	72.600,00	50.820,00	30,0%	11,35	3,24

	Wohnfläche	Nettokaltmiete	Miete pro m <sup>2</sup>	BK (2,50 €/m <sup>2</sup> )	Stellplatzmiete	Bruttomiete p.a.	Einkommensgrenze LWoFP + 20%		Anteil Miete an Nettoeinkommen	ortsübliche Miete	Subvention
							brutto rd.	netto (70%)			
1 Person	50,0	497,00	9,94	125,00	50,00	8.064,00	38.400,00	26.880,00	30,0%	11,78	1,84
2 Personen	70,0	625,50	8,94	175,00	50,00	10.206,00	48.600,00	34.020,00	30,0%	11,26	2,32
3 Personen	85,0	766,50	9,02	212,50	50,00	12.348,00	58.800,00	41.160,00	30,0%	11,19	2,17
4 Personen	100,0	907,50	9,08	250,00	50,00	14.490,00	69.000,00	48.300,00	30,0%	11,25	2,18
5 Personen	115,0	1.048,50	9,12	287,50	50,00	16.632,00	79.200,00	55.440,00	30,0%	11,35	2,23

	Wohnfläche	Nettokaltmiete	Miete pro m <sup>2</sup>	BK (2,50 €/m <sup>2</sup> )	Stellplatzmiete	Bruttomiete p.a.	Einkommensgrenze LWoFP + 30%		Anteil Miete an Nettoeinkommen	ortsübliche Miete	Subvention
							brutto rd.	netto (70%)			
1 Person	50,0	553,00	11,06	125,00	50,00	8.736,00	41.600,00	29.120,00	30,0%	11,78	0,72
2 Personen	70,0	696,38	9,95	175,00	50,00	11.056,50	52.650,00	36.855,00	30,0%	11,26	1,31
3 Personen	85,0	852,25	10,03	212,50	50,00	13.377,00	63.700,00	44.590,00	30,0%	11,19	1,16
4 Personen	100,0	1.008,13	10,08	250,00	50,00	15.697,50	74.750,00	52.325,00	30,0%	11,25	1,17
5 Personen	115,0	1.164,00	10,12	287,50	50,00	18.018,00	85.800,00	60.060,00	30,0%	11,35	1,23

	Wohnfläche	Nettokaltmiete	Miete pro m <sup>2</sup>	BK (2,50 €/m <sup>2</sup> )	Stellplatzmiete	Bruttomiete p.a.	Einkommensgrenze LWoFP + 40%		Anteil Miete an Nettoeinkommen	ortsübliche Miete	Subvention
							brutto rd.	netto (70%)			
1 Person	50,0	609,00	12,18	125,00	50,00	9.408,00	44.800,00	31.360,00	30,0%	11,78	-0,40
2 Personen	70,0	767,25	10,96	175,00	50,00	11.907,00	56.700,00	39.690,00	30,0%	11,26	0,30
3 Personen	85,0	938,00	11,04	212,50	50,00	14.406,00	68.600,00	48.020,00	30,0%	11,19	0,15
4 Personen	100,0	1.108,75	11,09	250,00	50,00	16.905,00	80.500,00	56.350,00	30,0%	11,25	0,16
5 Personen	115,0	1.279,50	11,13	287,50	50,00	19.404,00	92.400,00	64.680,00	30,0%	11,35	0,22

## Übersicht Gesamtförderung – Stand 31.12. 2016



Baufeld	Investor	Eigentum				Fördervereinbarungen			
		Eigentum		Miete		Eigentum	Miete		in %
		WE	Fläche	WE	Fläche		lfd. Förd.	beend. Förd.	
ED4	LBBW (Eigentum - Fertigstellung 2020)	74	7.392,0						
S1	Wohnwerte (Fertigstellung 2018)	36	3.014,9						
SE1.1	Frey (Fertigstellung 2018)			53	5.800,8				
SE1.2	Frey (Fertigstellung 2017)			68	6.830,0		3		4,4%
SE1.3	GGH (Fertigstellung 2019)			185	15.085,0				
SE2	GGH (Fertigstellung 2019)								
W1.1	LBBW (50% Eigentum/50% Miete)	78	7.783,8	78	7.783,8				
W1.2	LBBW (Fertigstellung 2019)								
w1.3	GWH/GGH (46)	94	8.300,0			8	1		9,6%
w1.4	Heidelberger Wohnwerte	79	8.270,0			2	2		5,1%
w1.5	Baugemeinschaft	72	8.135,0			7	3		13,9%
W2	LBBW	65	6.090,0	53	4.220,0		11	3	9,3%
W4	Dritte Argon AG	39	3.458,9	70	5.232,1	2	16	3	16,5%
W5.1 ost	Soka			102	8.964,0		15	9	14,7%
W5.1 west	IWP	18	2.750,5	118	9.122,1		20	13	14,7%
W5.2	Deutsche Wohnwerte	159	17.910,6			4	2		3,8%
W6	GGH	52	5.352,2	47	3.863,2	2	15	16	17,2%
z7	IWP			64	4.965,6	1	14	1	23,4%
Summe		766	78.457,8	838	71.866,5	26	102	45	12,4%
						4,5%	22,5%		

noch nicht endvermarktete Baufelder

# Mittelabfluss & Prognose

FORCAST	2012-2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
lfd. Mietförderungen	590.313 €	285.552 €	285.552 €	285.552 €	285.552 €	285.552 €	285.552 €	285.552 €	285.552 €	285.552 €	285.552 €		
abzügl. auslaufende Förderungen (10 Jahre)													
SE 1.3 & SE 2				88.800 €	88.800 €	88.800 €	88.800 €	88.800 €	88.800 €	88.800 €	88.800 €	88.800 €	88.800 €
SE1.1. & SE1.2			58.224 €	58.224 €	58.224 €	58.224 €	58.224 €	58.224 €	58.224 €	58.224 €	58.224 €	58.224 €	
W1.1 & W1.2				37.362 €	37.362 €	37.362 €	37.362 €	37.362 €	37.362 €	37.362 €	37.362 €	37.362 €	37.362 €
<b>Mietförderung gesamt</b>	<b>590.313 €</b>	<b>285.552 €</b>	<b>343.776 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>184.386 €</b>	<b>126.162 €</b>
abgeschlossene Eigentumsförderungen	444.767 €												
SE1			32.400 €										
ED4				66.528 €									
W1.1 & W1.2				70.054 €									
<b>Eigentumsförderung gesamt</b>	<b>444.767 €</b>	<b>- €</b>	<b>32.400 €</b>	<b>70.054 €</b>	<b>66.528 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>Förderung gesamt</b>	<b>1.035.080 €</b>	<b>285.552 €</b>	<b>376.176 €</b>	<b>539.992 €</b>	<b>536.466 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>469.938 €</b>	<b>184.386 €</b>	<b>126.162 €</b>
<b>Restbetrag (Basis: 6.000.000 €)</b>	<b>4.964.921 €</b>	<b>4.679.369 €</b>	<b>4.303.193 €</b>	<b>3.763.200 €</b>	<b>3.226.735 €</b>	<b>2.756.797 €</b>	<b>2.286.858 €</b>	<b>1.816.920 €</b>	<b>1.346.982 €</b>	<b>877.044 €</b>	<b>407.106 €</b>	<b>222.720 €</b>	<b>96.558 €</b>

vermarktete Flächen:	Mietförderungen laufen wie Stand 09/2016 (23.796,03 €) weiter. Zu-bzw. Abgänge halten sich die Waage. Eigentumsförderungen abgeschlossen.
noch nicht vermarktete Fläche :	Mietförderungen 20% der Einheiten (je 100 m <sup>2</sup> ) mit 2,00 €/m <sup>2</sup> ab voraussichtlicher Fertigstellung Eigentumsförderung 5% der Einheiten (je 18.000 €) im Jahr der voraussichtlichen Fertigstellung



## Eigentumsförderung



- Die Bahnstadt steht bei Haushalten mit mittlerem Einkommen nicht so sehr im Fokus.
- Familien bevorzugen eher Einfamilien- bzw. Reihenhäuser.
- Die Rahmenbedingungen (Zinsniveau, etc.) sind so günstig, dass eine zusätzliche Förderung für die Kaufentscheidung kaum eine Rolle spielt.
- Die gewährten Eigentumsförderungen waren vermutlich überwiegend reine Mitnahmeeffekte.

## Mietförderung



- Das Förderprogramm für die Bahnstadt bietet alle Anreize zur Anmietung:

Die geförderten Mieten liegen auf dem Niveau für Neubau-Sozialwohnungen nach dem LWoFPr.

Die Förderhöhe ist nach Einkommenshöhe sozial gestaffelt.

Einschränkungen hinsichtlich der Wohnungsgröße bestehen im Gegensatz zu den Neubau-Sozialwohnungen nach dem LWoFPr nicht.

Auf geänderte finanzielle Voraussetzungen der Mieter kann reagiert werden. D.h. auch die Förderung bereits bestehender Mietverhältnisse ist ohne Umzug möglich.

## Fazit

Die Gesamtförderquote in der Bahnstadt konnte seit dem letzten Bericht, im Sinn der Zielsetzung, deutlich verbessert werden. Die einzelnen Marktsegmente weisen dabei eine sehr unterschiedliche Entwicklung auf. Im Mietsegment beträgt der Anteil geförderter Wohnungen derzeit 22 Prozent im Eigentumssegment rund 5 Prozent.

Die Zurückhaltung der Schwellenhaushalte hat den Nebeneffekt, dass mit dem zur Verfügung stehenden Fördervolumen von 6 Millionen EUR ein deutlich längerer Förderzeitraum bedient werden kann als ursprünglich geplant. Die Mieter sind nicht gezwungen, bereits nach zehn Jahren, auf Grund einer zu hohen Miete umzuziehen.