

Sozialwohnungsquote der Stadt Lahr für geförderten Mietwohnungsbau

Begriffsbestimmungen:

a. Sozialwohnungsquote (SWQ)

Die Sozialwohnungsquote in einer Kommune wird durch einen Beschluss des Gemeinderats einführt und ist nicht per Gesetz geregelt. Daher können die Richtlinien frei, auf die Kommune abgestimmt, gewählt werden. Es gelten von Kommune zu Kommune unterschiedliche Regelungen. Dabei muss ein bestimmter Prozentsatz bei Wohnbauvorhaben mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung hergestellt werden. Die Wohnungen werden preisgünstiger vermietet als auf dem freien Wohnungsmarkt.

Die Sozialwohnungsquote in Lahr:

- Gilt bei Wohnbauvorhaben, die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von mindestens 800 m² aufweisen
- Mindestens 15-jährige Belegungsbindung
- Herstellung von mindestens 20 % **öffentlich gefördertem Mietwohnraum** bezogen auf die neugeschaffene Gesamtwohnfläche
- Sicherung der Sozialwohnungsquote mittels Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

b. Geförderter Mietwohnungsbau

Geförderter Mietwohnungsbau ist Mietwohnraum, der vom Land Baden-Württemberg entsprechend dem jeweils geltenden Förderprogramm Wohnungsbau BW gefördert wird. Sie können 2 Förderprogramme bei der L-Bank in Anspruch nehmen (Mietwohnungsfinanzierung BW – Belegungsrechte bzw. Mietwohnungsfinanzierung BW Neubau). Die Wohnungen sind gemäß den Richtlinien des jeweiligen Förderprogramms bzw. den Festsetzungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) in der jeweils geltenden Fassung zu nutzen.

Mit der Förderung des Landes räumt der Eigentümer Miet- und Belegungsbindungen für die geförderten Mietwohnungen ein:

Für die **Mietbindung** hat die Stadt die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Es ist ein Abschlag der ortsüblichen Vergleichsmiete von wahlweise 20 % bis 40 % vorzunehmen. Der Regelabschlag beträgt 33 %.

Die **Belegungsbindung** bedeutet, dass diese Wohnungen nur an Wohnungssuchende zu vermieten sind, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können. Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung richtet sich nach dem Förderprogramm, wahlweise zwischen 15, 25, 30 oder 40 Jahren. Die Miet- und Belegungsbindung wird von der Stadt überwacht.

c. Wohnfläche

Bei gefördertem Wohnraum muss ein bestimmtes Verhältnis von der Wohnungsgröße zur Raumanzahl eingehalten werden. Des Weiteren gilt nach den aktuellen Förderprogrammen - bei Neubaumaßnahmen - der Effizienzhaus-Standard KfW55, um eine Förderung zu erhalten. Das Verhältnis Wohnungsgröße/Raumanzahl stellt sich wie folgt dar:

Zulässige Wohnungsgröße/Raumanzahl

Zimmer	Basiswert	Toleranzgrenze -	Toleranzgrenze +	Bei Barrierefreiheit nach DIN 18040-2
1	45,00 m²	42,75 m ²	47,25 m ²	63,00 m ²
2	60,00 m²	57,00 m ²	63,00 m ²	78,75 m ²
3	75,00 m²	71,25 m ²	78,75 m ²	94,50 m ²
4	90,00 m²	85,50 m ²	94,50 m ²	110,25 m ²
5	105,00 m²	99,75 m ²	110,25 m ²	126,00 m ²
6	120,00 m²	114,00 m ²	126,00 m ²	141,75 m ²
7	135,00 m²	128,25 m ²	141,75 m ²	157,50 m ²

Eine Wohnung muss mind. 23 m² haben; Berechnung der Wohnflächen nach WoFIV

d. Wohnberechtigungsschein

Der Wohnberechtigungsschein gibt Wohnungssuchenden die Möglichkeit, eine öffentlich geförderte Mietwohnung zu beziehen und ist nicht zu verwechseln mit dem Wohngeld. Um einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten, müssen bestimmte Einkommensgrenzen in Abhängigkeit zur Haushaltsgröße beachtet werden (Tabelle 1). Des Weiteren gibt es durch den Wohnberechtigungsschein Vorgaben bzgl. der Haushaltsgöße und der maximal zu beziehenden Wohnfläche (Tabelle 2):

Tabelle 1:

Größe Haushalt	Einkommensgrenze
1 Person	57.800 €
2 Personen	57.800 €
3 Personen	66.800 €
4 Personen	75.800 €
5 Personen	84.800 €
6 Personen	93.800 €
7 Personen	102.800 €
8 Personen	111.800 €
9 Personen	120.800 €
10 Personen	129.800 €

Tabelle 2:

Größe Haushalt	Wohnungsgröße/Wohnfläche
1 Person	bis zu 45 m ² ; max. 2 Zimmer
2 Personen	bis zu 60 m ² ; max. 3 Zimmer
3 Personen	bis zu 75 m ² ; max. 4 Zimmer
4 Personen	bis zu 90 m ² ; max. 5 Zimmer
5 Personen	bis zu 105 m ² ; max. 6 Zimmer
für jede weitere Person	15 m ² zusätzlich + ein Zimmer

(Eine Überschreitung der Wohnfläche von bis zu 5 m² ist zulässig)

Allgemeines

- Weitere Informationen zur Sozialwohnungsquote sowie zu den Förderprogrammen erhalten Sie beim **Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung, Servicestelle Wohnraum** (Tel: 07821/910-0684) bzw. unter www.l-bank.de (Te. 0721/150-0).
- Der Antrag für einen Wohnberechtigungsschein kann bei der Stadt Lahr, **Abteilung Bürgerservice**, eingereicht werden.
- Für die Erfüllung der Sozialwohnungsquote sind die Mittel des jeweils gültigen Förderprogramms „soziale Mietwohnraumförderung“ Baden Württemberg in Anspruch zu nehmen.
- Die Anträge der Förderprogramme müssen beim **Landratsamt Ortenaukreis „Abteilung Wohnraumförderung“** eingereicht werden. Nach Prüfung auf Vollständigkeit sowie Einhaltung der Vorgaben, wird der Förderantrag durch das Landratsamt an die L-Bank als Förder- und Genehmigungsbehörde weitergereicht.