

Sozialwohnungsquote der Stadt Lahr für geförderten Mietwohnungsbau

Begriffsbestimmungen:

a. Sozialwohnungsquote (SWQ)

Die Sozialwohnungsquote in einer Kommune wird durch einen Beschluss des Gemeinderats eingeführt 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 % und höchstens 80 % **öffentlich gefördertem Mietwohnraum** bezogen auf die neugeschaffene Gesamtwohnfläche
- Bei Wohnbauvorhaben, die 50 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 3.000 m² aufweisen, müssen mindestens 20 % und höchstens 60 % öffentlich geförderter Mietwohnraum hergestellt werden.
- Die Mindestpflichten für den Neubau können auf der Grundlage einer Entscheidung des Gemeinderats/Technischen Ausschusses im Einzelfall auch ganz oder teilweise durch Ersatzwohnraum in der Stadt Lahr erfüllt werden.
- Es müssen dazu die entsprechend anzuwendenden Voraussetzungen einer mittelbaren Belegung (§ 22 LWoFG) erfüllt werden.
- Sicherung der Sozialwohnungsquote mittels Abschlusses 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 Haushaltsgröße und der maximal zu beziehenden Wohnfläche (Tabelle 2):

Tabelle 1:

Größe Haushalt	Einkommensgrenze
1 Person	60.350 €
2 Personen	60.350 €
3 Personen	69.350 €
4 Personen	78.350 €
5 Personen	87.350 €
6 Personen	96.350 €
7 Personen	105.350 €
8 Personen	114.350 €
9 Personen	123.350 €
10 Personen	132.350 €

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

- a) 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).
- b) Der Antrag für einen Wohnberechtigungsschein kann bei der Stadt Lahr, **Abteilung Bürgerservice**, eingereicht werden.

- c) Für die Erfüllung der Sozialwohnungsquote sind die Mittel des jeweils gültigen Förderprogramms „*soziale Mietwohnraumförderung*“ Baden-Württemberg in Anspruch zu nehmen.
- d) 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.