

## Zukunft der Landeswohnraumförderung

Die Mittel für den geförderten Wohnungsbau sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Allerdings stellen wir fest, dass die Mittel dennoch nicht ausreichen und eine verlässliche und dauerhaft tragfähige Förderstruktur erforderlich ist. Deshalb schlagen wir folgende Anpassungen vor.

### **Einkommensgrenzen und Belegung der Wohnung müssen regelmäßig überprüft werden**

In Baden-Württemberg sind die Einkommensgrenzen im Rahmen der Wohnraumförderung hoch, um möglichst vielen Menschen bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Allerdings stellen wir zunehmend fest, dass viele geförderte Wohnungen von Personen bewohnt werden, deren Einkommen inzwischen über den Einkommensgrenzen liegt oder die Wohnung zu groß für die Anzahl der darin wohnenden Personen ist. Deshalb fordern wir eine regelmäßige Überprüfung des Einkommens, der WBS nur bei Wohnungsbezug bildet die gesellschaftliche Realität nicht mehr ab und ist nicht sozial gerecht.

### **Einkommensorientierte Förderung als ergänzenden Baustein einführen**

Ergänzend zur Objektförderung sollte eine Subjektförderung eingeführt werden. Diese kann – unter Berücksichtigung des DAWI-Freistellungsbeschlusses – einkommensabhängig ausgestaltet werden und so eine passgenaue Unterstützung gewährleisten sowie Fehlbelegungen reduzieren.

### **Wohnraumförderung ausbauen und verlässlich finanzieren**

Die Mittel für die Wohnraumförderung müssen weiter erhöht und langfristig abgesichert werden. Ziel muss eine 1:1 Co-Finanzierung der Bundesmittel durch das Land sein. Nur so kann ein dauerhaft tragfähiges Förderniveau erreicht werden.

### **Förderanträge vereinfachen und Verfahren beschleunigen**

Komplexe und aufwändige Antragsverfahren erschweren die Inanspruchnahme der Förderung und binden erhebliche Ressourcen. Prozesse müssen verschlankt, Verfahren standardisiert und die Bearbeitungszeiten deutlich reduziert werden.

### **Förderprogramme besser aufeinander abstimmen**

Unterschiedliche Förderprogramme verschiedener Ressorts sind nicht ausreichend aufeinander abgestimmt. Parallele Programme mit ähnlicher Zielsetzung führen zu Ineffizienzen und zusätzlicher Komplexität. Förderangebote müssen gebündelt, klar strukturiert und aus einer Hand zugänglich gemacht werden.

### **Nachhaltigkeitszertifizierung als Fördervoraussetzung abschaffen**

Das Erfordernis einer Nachhaltigkeitszertifizierung bei Projekten mit mehr als 100 Wohnungen führt zu zusätzlichen Kosten und Verzögerungen. Dieses Kriterium muss als Fördervoraussetzung entfallen.

### **System der Reservierungszusagen überarbeiten**

Das bestehende System der Reservierungszusagen ist nicht praxistauglich und führt zu Unsicherheiten in der Projektplanung, da es Fördermittel mitunter über lange Zeiträume bindet, auch wenn ein Projekt am Ende nicht realisiert wird. Dies benachteiligt und verzögert die Projekte der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. Es bedarf einer grundlegenden Überarbeitung hin zu mehr Verlässlichkeit und Planbarkeit.

### **Bürgschaftsprogramm des Landes einführen**

Aufgrund der niedrigen Beleihungswerte geförderter Wohnungen entstehen Finanzierungslücken. Ein landesseitiges Bürgschaftsprogramm ist erforderlich, um diese zu schließen und Investitionen zu ermöglichen.

### **Nachrangige Besicherungen durch die L-Bank ermöglichen**

Ergänzend zu einem Bürgschaftsprogramm ist es erforderlich, die landesseitigen Vorgaben so anzupassen, dass die L-Bank nachrangige

Besicherungen akzeptieren kann. Dies würde die Finanzierungsstruktur deutlich verbessern und insbesondere kleineren und mittleren Wohnungsunternehmen den Zugang zu Projekten erleichtern.

### **Zwischenfinanzierung durch die L-Bank ermöglichen**

Die hohe Nachfrage nach Fördermitteln führt dazu, dass Programme regelmäßig bereits vor Jahresmitte ausgeschöpft sind und Auszahlungen erst im Folgejahr erfolgen können. Dies zwingt Wohnungsunternehmen zu kostenintensiven Zwischenfinanzierungen und erhöht die Gesamtprojektkosten. Vor diesem Hintergrund sollte die L-Bank die Möglichkeit erhalten, Zwischenfinanzierungen bereitzustellen, die durch die später verfügbaren Fördermittel abgelöst werden. Dies würde zu deutlich günstigeren Finanzierungsbedingungen führen, den administrativen Aufwand reduzieren und insgesamt dazu beitragen, die Wirtschaftlichkeit geförderter Projekte zu verbessern.