TIMOUROU®
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

ANALYSE DER AKTUELLEN FÖRDERSTRUKTUREN VON BUND UND LÄNDERN MIT STRATEGIEANSATZ MITTELDEUTSCHLAND

26. OKTOBER 2023

WIE FUNKTIONIERT BISHER FÖRDERUNG?

- bisherige Förderansätze von Bund und Land
  - steuerliche Anreize
    - u.a. degressive AfA, Sonder-AfA, Reduktion Grundsteuer und Umsatzsteuer
- Soziale Wohnraumförderung i.w.S.
  - Bund-Länder-Vereinbarung
  - zunehmende Bedeutung bei der Konzeptvergabe
- Wie ist die Logik der Wohnungsbauförderung?
- gefördert wird nur bei
  - Marktversagen
  - besonderen sozialen Problemlagen
  - besonderen politischen Zielen (Klimaschutz, Eigentumsbildung, Baustandards ...)

BEISPIEL: KFW-PROGRAMM WOHNEIGENTUM FÜR FAMILIEN

- Zielgruppe
  - Haushalte mit Kindern
  - Einkommensgrenze 90.000 € bei einem Kind (vormals 60.000 €)
- Bedingung
  - Effizienzhausstufe 40
- Förderung
  - zinsgünstiger Kredit 170.000 € (bei einem oder zwei Kindern)

ZENTRALE FÖRDERBEREICHE

- Bau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum
- Sicherung und Schaffung preiswerten Wohnraums (Bestand und Neubau)
- Umsetzung energetischer Anforderungen an Sanierung und Neubau
- altersgerechte Anpassung
- junges Wohnen für Auszubildende, Studierende etc. (temporäres Programm)

1.850 SEITEN PROGRAMME UND RICHTLINIEN

STELLSCHRAUBEN

- Miet- und Preis-anpassungen
- Wohnflächen-begrenzung
- Obergrenze Baukosten
- Darlehn/ Zuschuss
- Fördergebiet
- Zusatzkosten
- Förderhöhe
- Lauf- und Bindungszeiten
- Miethöhe
- Einkommens-gruppen
- bauliche Anforderungen
- Grundstücks-kosten

WO WIRD GEFÖRDERT?

Sachsen

Dresden, Leipzig

Sachsen-Anhalt

Gemeinden mit nachhaltigem Bedarf

Thüringen

zentrale Orte

WO WIRD GEFÖRDERT?

- KfW-Förderung ohne räumliche Steuerung
- Mitteldeutschland:
  - angespannte und entspannte Märkte
  - Neubau nur in angespannten Märkten

- Brandenburg: Vorranggebiete Wohnen
  - für jede Stadt Gebiet festgelegt, in dem Neubau stattfinden kann

Sachsen

Dresden, Leipzig

Sachsen-Anhalt

Gemeinden mit nachhaltigem Bedarf

Thüringen

zentrale Orte

DARLEHEN, ZUSCHUSS ODER BEIDES?

- Förderung erfolgt durch
  - zinsgünstiges Darlehen
  - Baukostenzuschuss
  - Tilgungszuschuss
  - Zuschuss und Darlehen
- in Ba-Wü Wahlrecht
- in Hessen wird die Darlehenshöhe unabhängig von den Baukosten pauschaliert festgelegt
- Gesamtsubventionshöhe

Sachsen

laufender Zuschuss

Sachsen-Anhalt

Darlehen und Tilgungszuschuss

Thüringen

Darlehen und Zuschuss

ANPASSUNG DER BAUKOSTEN

Problem: Baukosten steigen schneller als sich Richtlinien ändern

- Baukostenobergrenzen
- an die Entwicklung von Preisindexen gekoppelt

Sachsen

keine Baukostenbetrachtung

Sachsen-Anhalt

keine laufende Anpassung

Thüringen

Baukostenobergrenze
Anpassung per Index (Mittelwert)

GRUNDSTÜCKSKOSTEN

Problem: hohe Grundstückskosten reduzieren Spielraum für Baukosten

- in Berlin, Hamburg und Hessen wird dem durch einen je nach Höhe der Grundstückskosten gestaffelten Zuschuss oder höherer Darlehenssumme begegnet
  - Beispiel Hamburg:
  - je nach Grundstückswert Zuschuss von 4,50 € bis 7,20 €/qm mtl.

MIETHÖHEN UND EINKOMMENSGRUPPEN

- Miethöhe nach
  - Region
  - Fördervolumen
  - ortsüblicher Vergleichsmiete
  - Einkommenshöhe
- Einkommen
  - EPH: Sachsen16.200 €, Thüringen 20.160 €
  - Berlin
    - 140 % oder 180 % oder 220 %
    - maximal 7 € oder 9,50 € oder 11,50 €
  - Bayern:
    - 14.000, +30%, +60%
    - Miethöhe abgestuft, ortsspezifisch

Sachsen

ortsübliche Vergleichsmiete
minus max. 4.80
keine Differenzierung

Sachsen-Anhalt

Miethöhe nach Region
6,00/6,50 €

Thüringen

Miethöhe nach Region
5,40/5,85/6,10 €

EIGENTUMSFÖRDERUNG

- Bedingungen
  - Haushalt mit Kind(ern), Selbstnutzer
  - Einkommensgrenze
  - Baukostenobergrenze
  - Wohnflächenbegrenzung
- Zinsgünstiges Darlehen
- NRW: Zuschuss Grunderwerbssteuer (2%; gestoppt)
- keine Eigentumswohnungen für 2 Personen

ENERGETISCHE SANIERUNG UND ALTERSGERECHT UMBAUEN

- zentrale Bedeutung Bestandsmaßnahmen
- Vorrang Bundesförderprogramme
- Ergänzung durch die Länder
  - Erweiterung des Darlehensbetrags (Kummulation)
  - Zuschuss bei besonderen Anforderungen
    - barrierefrei, Energieeffizienz >BEG ...

Sachsen

Zuschuss, erhöhte Standards

Sachsen-Anhalt

Zuschuss, erhöhte Standards

Thüringen

Zuschuss, erhöhte Standards

WENN FÖRDERUNG ETWAS BEWIRKEN SOLL, ...

- müssen die Einkommensgrenzen angehoben werden
- müssen die Miethöhen, Einkommensgrenzen und Fördervolumen dynamisch per Index angepasst werden
- ist eine Grundförderung und eine Zusatzförderung für erhöhte Kosten (Grundstück, Energiestandard etc.) sinnvoll
- sind abgestufte Einkommensgrenzen mit dazu lokal passenden Miethöhen sinnvoll
- ist eine Förderung auch in entspannten Märkten notwendig
- sollten nicht nur Familien beim Eigentumserwerb gefördert werden
- muss das Eigenkapital der Schwellenhaushalte durch Zuschüsse gestärkt werden

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

TIMOUROU
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Straße 141
04275 Leipzig

Tel. +49 (0) 341 – 92610552

info@timourou.de
www.timourou.de

TIMOUROU®
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE