



Caritas Stiftung Stuttgart

# Möglichkeiten des Landeswohnbauprogramms Baden-Württemberg

Peter Grau  
Caritas Stiftung Stuttgart  
Königstraße 7  
70173 Stuttgart  
0711 7050-367  
p.grau@caritas-Stuttgart.de



Die **Caritas Stiftung Stuttgart** fördert ausschließlich die Arbeit des **Caritasverbandes für Stuttgart e.V.**

Die **Caritas Stiftung Stuttgart** hat in den letzten 10 Jahren Immobilien im Wert von ca. 26 Mio. Euro erworben, bzw. neu gebaut.

Die Immobilien sind langfristig an den Caritasverband vermietet und werden sozial genutzt.

- Senioreneinrichtung in Möhringen (Pflegeheim und Seniorenwohnungen)
- Eigentumswohnungen – Einfamilienhäuser – Mehrfamilienhäuser – Appartementshäuser
- Wohnheime z.B. für ehemals wohnungslose Menschen
- und vieles mehr



# Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019

- Wer wird gefördert?

Alle, die Sozialmietwohnungen bauen

- Was wird gefördert?

Neubau, Erwerb von Mietwohnungen, Maßnahmen die neuen Wohnraum schaffen

- Wie wird gefördert?

## In Form zinsverbilligter Darlehen - aktuell 0%

- Der Wert der Zinsverbilligung richtet sich nach der gewählten Bindungsdauer 10 – 30 Jahre
- Gefördert werden Baukosten in Höhe von 3.000 €/m<sup>2</sup> WFL
- Das Förderdarlehen beträgt 80% der Baukosten = 2.400 €/m<sup>2</sup>
- Erforderliches Eigenkapital 20%
- Anstelle des Darlehen kann auch ein Zuschuss gewählt werden



- Zusatzförderungen sind möglich
  - für den Erwerb des Baugrundstücks
  - für energetische Optimierung
  - Für die Herstellung von Barrierefreiheit
  - Für Innovative Baumaßnahmen
  - Für Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes

- Bedingungen

- Regelabsenkung der Miete i.d.R. um 33% der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Beschränkungen bei Mieterhöhungen max. 5% alle 2 Jahre
- Belegungsbindung: 10 – 30 Jahre für Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein
- Wohnungsgrößen je nach Größe Anzahl der Personen  
zum Beispiel: 1 Person 45 m<sup>2</sup>; 2 Personen 60 m<sup>2</sup>
- Das Antragsverfahren findet über die Gemeinde statt
- Das Förderinstitut ist die L-Bank BW
- Absicherung über eine Grundschuld im 1. Rang

# Praxisbeispiel:

## Gernotstraße 4 - Stuttgart-Feuerbach

- 16 Wohnungen für Einzelpersonen und Paare  
Wohnungsgrößen (30- 45 m<sup>2</sup>)  
2 Wohnungen barrierefrei  
insgesamt 591m<sup>2</sup> Wohnfläche



Stuttgart, 18.05.2019 Peter Grau – Für bezahlbaren Wohnraum – Haus der Wirtschaft

Caritas Stiftung Stuttgart

- Das Bauvorhaben wurde durch das Land BW gefördert
- Das Grundstück wurde von der Stadt Stuttgart mit einem Abschlag von 45% auf den Verkehrswert erworben
- Das Vorschlagsrecht (Mieterauswahl) bleibt beim Caritasverband – die Belegung erfolgt aus dem Hilfebereich des § 67 SGB II
- Eine Betreuung erfolgt durch die Fachdienste des Caritasverbands

# Kosten, Finanzierung und Förderung

○ Grundstück	227 Tsd€	Zuschuss der Stadt Stuttgart (182 Tsd€) 45% Nachlass vom Bodenrichtwert 40 Jahre Belegungsrecht Stadt Stuttgart
○ Baukosten	1.650 Tsd€	
○ Interne Verwaltungskosten/ Zwischenfinanzierung etc.	50 Tsd€	
✓ Förderdarlehen MW 25	725 Tsd€	1% Tilgung 0% Zins 25 Jahre Bindung
✓ Förderdarlehen MB 25	502 Tsd€	1% Tilgung 0% Zins 25 Jahre Bindung
✓ Zuschuss L-Bank MB 25	144 Tsd€	
✓ Eigenkapital Caritas Stiftung	556 Tsd€	
✓ Ein Zuschuss der Stadt Stuttgart, zur Defizitdeckung ist in Aussicht gestellt		

Baubeginn: Januar 2017 - die Wohnungen wurden am 01.09.2018 bezogen

✓ Die Kaltmiete beträgt 7,01 €/m<sup>2</sup> bzw. 8,06€ je nach Förderungsart



# Evaluation

## Erfolgsfaktoren

- ✓ eindeutige, realistische Aufgabenstellung durch den Fachbereich des Caritasverbands
- ✓ effiziente Umsetzung durch die Planer (Wohnungsgrößen, Nebenflächen..)
- ✓ keine Planänderungen durch den Bauherrn
- ✓ Eindeutige Entscheidungsstruktur beim Bauherrn
- ✓ Unterstützung durch die Ämter der Stadt Stuttgart
- ✓ Unterstützung durch zusätzliche Spenden für die Ausstattung

## Risiken

- Genehmigungsprozess, Bauordnung, Auflagen
- Aktuelle Baukostensteigerung (4-5%/Jahr)
- Sozialer Mietwohnungsbau alleine ist nicht wirtschaftlich. Eine zusätzliche Unterstützung der Gemeinde ist zwingend nötig

# Fazit – wir machen trotzdem weiter

## Aktuelle Bau- und Planungsvorhaben der Caritas Stiftung Stuttgart

- Appartements für behinderte Menschen in S-Stammheim
- Haus Für Kinder in S- Bad Cannstatt
- Seniorengerechte Wohnungen in S-Wangen
- Seniorenwohnanlage in S- Mönchfeld

