



# LANDESWOHNRAUMFÖRDERUNG

Herr Constantin Denk

- Abteilungsleiter AWW Abt. Wohnungswesen -

# WOHNRAUMFÖRDERUNG

**A: Mietwohnraumförderung**

**B: Erwerb von  
Genossenschaftsanteilen**

**C: Z-15 / Z-20 Darlehen**

**D: Mittelbereitstellung  
L-Bank**

**E: Antragsverfahren / Beratungsangebot  
Wohnraumförderstelle**



# A: Mietwohnraumförderung

## Mietwohnungsfinanzierung BW - Neubau -

- **Allgemeine Mietwohnraumförderung der L-Bank**
- Antragsteller erhalten **Subvention** in Form eines **zinsverbilligten Darlehens** oder einem **Zuschuss...**
- ... und gewähren hierfür über eine **Bindungsdauer**
- einen **Förderabschlag** gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (jeweils gültiger Freiburger Mietspiegel)

# A: Mietwohnraumförderung

## Mietwohnungsfinanzierung BW - Neubau -

### Mindestanforderungen

- Neubaustandard Plus (KfW 55)
- Eigenleistung in Höhe von 20 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten
- Förderfähige Grundrisse



# A: Mietwohnraumförderung

## Eigenleistung

### Grundsätzlich:

- **Keine Vollfinanzierung!**
- Die **Eigenleistung** beträgt in der **Mietwohnraumförderung mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten des förderfähigen Vorhabens** vorbehaltlich einer abweichenden Entscheidung der L-Bank.
- Die erforderliche Eigenleistung ist vollständig in Form von Eigenkapital zu erbringen.

### Als Eigenkapital gelten insbesondere:

- Geldmittel
- Guthaben ohne Rückzahlungsverpflichtung
- Wert des Baugrundstücks oder Grundstücksteils, soweit nicht durch Fremdmittel finanziert

# A: Mietwohnraumförderung

## Eigenleistung (Freiburger Initiative!)

### Ausnahmen: Guthaben

**Guthaben**, die - wie Darlehen - einer Rückzahlungsverpflichtung Dritter unterliegen, **können als Eigenkapital angesehen werden, wenn**

- diese Mittel dem Förderempfänger 30 Jahre, **mindestens** jedoch mit einer dem **Förderdarlehen der L-Bank** entsprechenden **Laufzeit**, überlassen bleiben und
- für diesen Zeitraum auf die **Rückzahlung** der Fremdmittel **verzichtet** wird und
- innerhalb dieses Zeitraums keine Zinsen und Tilgungen für die Fremdmittel verlangt werden und
- innerhalb dieses Zeitraums auch keine vorzeitigen Rückzahlungen (ganz oder teilweise) erfolgen.

**Die Einhaltung der Vorgaben ist auf jederzeitiges Verlangen der L-Bank nachzuweisen. Verstöße gegen die Vorgaben und Nachweispflicht berechtigen zur Aufhebung der Förderzusage und damit gegebenenfalls zur Kündigung des Darlehensvertrages.**

# A: Mietwohnraumförderung

## Eigenleistung – Direktkredite (Freiburger Initiative)

### Ausnahmen: Darlehen

Eigenkapital finanzierende **Darlehen Dritter können als Guthaben** im obigen Sinne **anerkannt** werden, wenn sie die **vorgenannten Voraussetzungen** für als Eigenkapital anrechenbare Guthaben **erfüllen und zusätzlich** nachfolgende **Kriterien einhalten:**

- **Ausschöpfung aller sonstiger Mittel** und nachvollziehbare **Tragfähigkeit des Vorhabens**
- **Nachrangigkeit** des Eigenkapital finanzierenden **Darlehens Dritter gegenüber dem Förderdarlehen der L-Bank**
- Zulässigkeit der Bestellung von Sicherheiten für das Eigenkapital finanzierende Darlehen Dritter
- Eine marktübliche Verzinsung ist hier zulässig

Die Einhaltung der Vorgaben ist auf jederzeitiges Verlangen der L-Bank nachzuweisen. Verstöße gegen die Vorgaben und Nachweispflicht berechtigen zur Aufhebung der Förderzusage und damit gegebenenfalls zur Kündigung des Darlehensvertrages.

# A: Mietwohnraumförderung

## Mietpreis- und Belegungsbindung



### Mietpreis -> OVM = ortsübliche Vergleichsmiete

- Nach jeweils gültigen qualifizierten Mietspiegel
- Aktuell Mietspiegel 2025 / 2026

### Förderabschlag

- Kaltmiete abzüglich 33 % - 40 %
- Regelabsenkung: 33 %

### Mieterhöhung

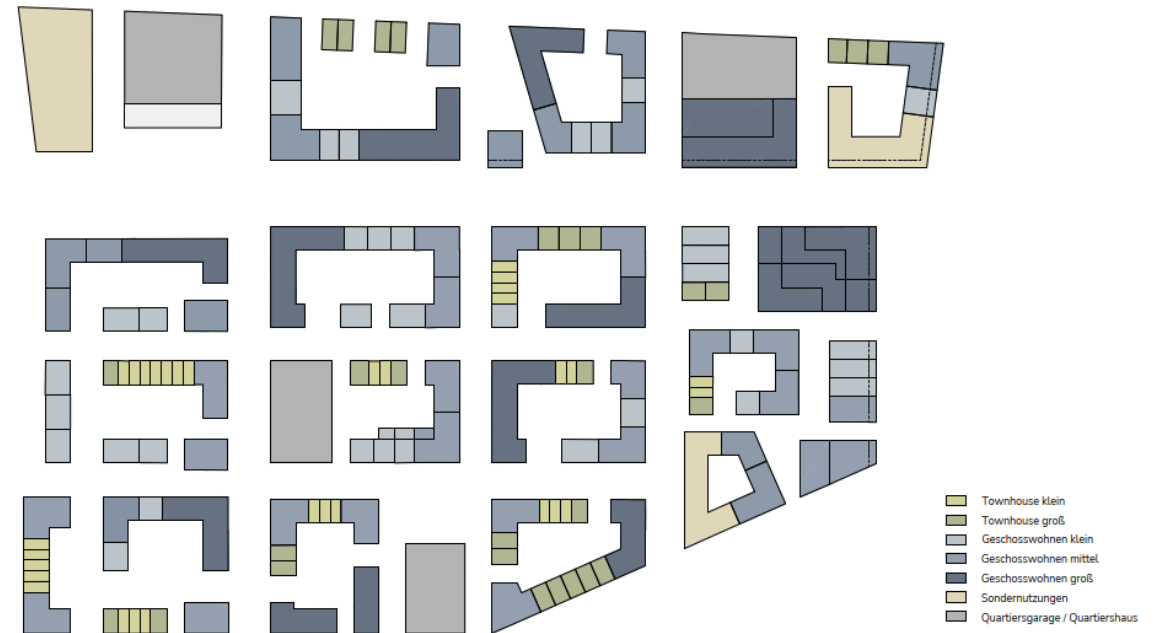
- Im Sozialmietwohnungsbestand alle 2 Jahre um max. 5 %
- Neue Miethöhe muss weiterhin innerhalb der OVM liegen!

# A: Mietwohnraumförderung

## Mietpreis- und Belegungsbindung

### Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM)

- Zum Zeitpunkt der Antragstellung, Erst- und Wiedervermietung
- Nachweis der max. zulässigen Eigenkapitalverzinsung
- <https://www.freiburg.de/pb/229416.html>  
→ Online Rechner Mietspiegel 2025 / 2026



Grafik: K9 Architekten / Stadt Freiburg

# A: Mietwohnraumförderung

## Mietpreis- und Belegungsbindung

### Basismiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

- Wohnflächen (20 – 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Baualtersklassen (jüngste zum Erhebungszeitpunkt des Mietspiegels)

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919-1948	1949-1960	1961-1977	1978 - 1995	1996-2003	2004-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2022	2023-2024
20,00	17,43	15,01	14,00	14,80	17,42	20,53	22,77	24,81	26,66	28,05	28,87
21,00	16,79	14,50	13,53	14,30	16,79	19,75	21,89	23,82	25,59	26,91	27,70
22,00	16,23	14,03	13,11	13,84	16,22	19,05	21,09	22,94	24,62	25,88	26,63
23,00	15,71	13,62	12,73	13,43	15,71	18,41	20,36	22,13	23,74	24,95	25,67
24,00	15,25	13,24	12,39	13,06	15,24	17,83	19,70	21,40	22,95	24,10	24,79
25,00	14,83	12,90	12,08	12,73	14,82	17,31	19,10	20,73	22,21	23,32	23,98
26,00	14,44	12,58	11,80	12,42	14,44	16,83	18,55	20,12	21,55	22,61	23,25
27,00	14,09	12,30	11,55	12,15	14,08	16,39	18,05	19,56	20,93	21,96	22,57
28,00	13,77	12,04	11,32	11,89	13,76	15,98	17,59	19,04	20,36	21,35	21,94
29,00	13,47	11,81	11,10	11,66	13,47	15,61	17,16	18,56	19,84	20,80	21,36
30,00	13,20	11,59	10,91	11,45	13,19	15,27	16,76	18,12	19,36	20,28	20,83
31,00	12,95	11,39	10,73	11,25	12,94	14,95	16,40	17,71	18,91	19,80	20,33
32,00	12,72	11,21	10,57	11,08	12,71	14,66	16,06	17,33	18,49	19,36	19,87
33,00	12,50	11,04	10,42	10,91	12,50	14,38	15,74	16,98	18,10	18,94	19,44
34,00	12,30	10,89	10,29	10,76	12,30	14,13	15,45	16,65	17,74	18,55	19,04
35,00	12,12	10,74	10,16	10,62	12,12	13,89	15,18	16,34	17,40	18,19	18,66
36,00	11,95	10,61	10,05	10,49	11,95	13,68	14,92	16,05	17,08	17,85	18,31
37,00	11,80	10,49	9,94	10,38	11,79	13,47	14,69	15,78	16,79	17,54	17,98
38,00	11,65	10,38	9,84	10,27	11,65	13,28	14,46	15,53	16,51	17,24	17,67
39,00	11,51	10,28	9,75	10,17	11,51	13,10	14,26	15,30	16,25	16,96	17,38
40,00	11,39	10,18	9,67	10,08	11,38	12,94	14,06	15,08	16,01	16,70	17,11
41,00	11,27	10,09	9,60	9,99	11,27	12,78	13,88	14,87	15,78	16,45	16,85
42,00	11,16	10,01	9,53	9,91	11,16	12,64	13,71	14,68	15,56	16,22	16,61
43,00	11,06	9,94	9,46	9,84	11,06	12,50	13,55	14,49	15,36	16,00	16,38
44,00	10,96	9,87	9,41	9,77	10,96	12,38	13,40	14,32	15,16	15,79	16,17
45,00	10,88	9,80	9,35	9,71	10,87	12,26	13,25	14,16	14,98	15,60	15,96
46,00	10,80	9,75	9,30	9,65	10,79	12,14	13,12	14,00	14,81	15,41	15,77
47,00	10,72	9,69	9,26	9,60	10,72	12,04	12,99	13,86	14,65	15,24	15,59
48,00	10,65	9,64	9,22	9,55	10,65	11,94	12,88	13,72	14,50	15,07	15,42
49,00	10,58	9,60	9,18	9,51	10,58	11,85	12,76	13,59	14,35	14,92	15,25
50,00	10,52	9,56	9,15	9,47	10,52	11,76	12,66	13,47	14,22	14,77	15,10
51,00	10,46	9,52	9,12	9,43	10,46	11,68	12,56	13,36	14,09	14,63	14,95
52,00	10,41	9,48	9,09	9,40	10,41	11,60	12,47	13,25	13,96	14,50	14,81
53,00	10,36	9,45	9,07	9,37	10,36	11,53	12,38	13,15	13,85	14,37	14,68
54,00	10,32	9,42	9,05	9,34	10,31	11,47	12,30	13,05	13,74	14,25	14,56
55,00	10,27	9,40	9,03	9,32	10,27	11,40	12,22	12,96	13,63	14,14	14,44
56,00	10,23	9,37	9,01	9,30	10,23	11,34	12,14	12,87	13,53	14,03	14,32
57,00	10,20	9,35	8,99	9,28	10,20	11,29	12,08	12,79	13,44	13,93	14,22
58,00	10,17	9,33	8,98	9,26	10,16	11,24	12,01	12,71	13,35	13,83	14,11
59,00	10,13	9,32	8,97	9,25	10,13	11,19	11,95	12,64	13,27	13,74	14,02
60,00	10,11	9,30	8,96	9,23	10,10	11,14	11,89	12,57	13,19	13,65	13,92
61,00	10,08	9,29	8,96	9,22	10,08	11,10	11,83	12,50	13,11	13,56	13,83
62,00	10,06	9,28	8,95	9,21	10,06	11,06	11,78	12,44	13,04	13,48	13,75
63,00	10,04	9,27	8,95	9,20	10,03	11,02	11,73	12,38	12,97	13,41	13,67
64,00	10,02	9,26	8,94	9,20	10,01	10,99	11,69	12,32	12,90	13,34	13,59
65,00	10,00	9,26	8,94	9,19	10,00	10,95	11,64	12,27	12,84	13,27	13,52
66,00	9,98	9,25	8,94	9,19	9,98	10,92	11,60	12,22	12,78	13,20	13,45
67,00	9,97	9,25	8,94	9,19	9,97	10,90	11,57	12,17	12,73	13,14	13,39
68,00	9,96	9,25	8,95	9,18	9,95	10,87	11,53	12,13	12,67	13,08	13,32

# A: Mietwohnraumförderung

## Mietpreis- und Belegungsbindung

### Ausstattung und Beschaffenheit

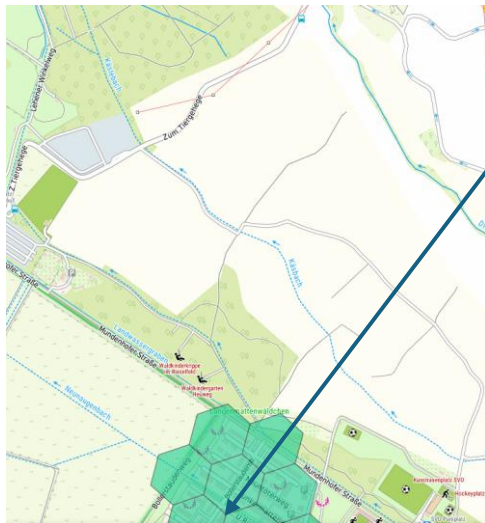
- z.B. Parkettboden
- z.B. Einbauküche

Ausstattung und Beschaffenheit			
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung insbesondere Bodenbeläge, Einbauküche usw. müssen vom/von der Vermieter_in verbaut bzw. zur Verfügung gestellt worden sein.			
Merkmal	Zuschlag	Abschlag	Übertrag
Wohnungstyp: Untergeschoss/Souterrain		- 3 %	
Wohnungstyp: Penthouse/Attika	+ 1 %		
Wohnungstyp: Hinterhaus	+ 7 %		
Neuwertiger/gepflegter Bodenbelag in über 50 % der Wohn-/Schlafzimmern verbaut	+ 6 %		
Parkettboden oder Dielenholzboden in über 50 % der Wohn-/Schlafzimmer verbaut	+ 6 %		
Standardfußboden: Teppich-, Laminat-, PVC-, Vinyl-, Linoleumboden in über 50 % des verbauten Fußbodens in Wohn-/Schlafzimmer ist normal erhalten bzw. weist leichte Gebrauchspuren auf.		± 0 %	
über 50 % des verbauten Fußbodens in Wohn-/Schlafzimmern ist abgenutzt oder ungepflegt oder seit 1996 nicht modernisiert		- 3 %	
Fußbodenheizung (außerhalb des Badezimmers)	+ 4 %		
Warmwasserversorgung seit 2015 modernisiert	+ 2 %		
Einbauküche mit Standardausstattung: Spülbecken, Kühlschrank oder Kühlschrank mit innenliegendem Gefrierfach, Herd, Backofen, Küchenschranke (alle Geräte müssen vorhanden sein)	+ 8 %		
Terrasse (mind. 10 m <sup>2</sup> Grundfläche)	+ 2 %		
Installationsleitungen (z. B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz		- 9 %	
sowohl bodentiefe Dusche als auch ebener Balkon-, Loggia- bzw. (Dach) Terrassenzugang (sofern Balkon/Terrasse vorhanden)	+ 5 %		
Gegensprechanlage mit Türöffner	+ 1 %		
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen, einschließlich Erdgeschoss	+ 1 %		
Garten ist zur alleinigen Benutzung verfügbar	+ 1 %		
Waschmaschinenraum mit Möglichkeit zur Wäschetrocknung	+ 1 %		
dezentrale Heizungsversorgung: Durchlauferhitzer oder Boiler, elektrisch- oder gasbetrieben (separat von der Heizung)		- 3 %	

# A: Mietwohnraumförderung

## Mietpreis- und Belegungsbindung

Wohnlagen - s. Wohnlagenkarte (Seite 18) und Adressverzeichnis (Seite 19 bis 28)			
Merkmal	Zuschlag	Abschlag	Übertrag
Lageklasse Stadt S0 (Gewerbe)		- 11 %	
Lageklasse Stadt S1 (einfache Lage)		- 10 %	
Lageklasse Stadt S2 (mittlere Lage)		- 6 %	
Lageklasse Stadt S3 und S4 (gute/gehobene Lage)		± 0 %	
Lageklasse Tuniberg-Ortschaften und Hochdorf TH0 und TH1 (Gewerbe / einfache Lage)		- 16 %	
Lageklasse Tuniberg-Ortschaften und Hochdorf TH2 (mittlere Lage)		- 15 %	
	<b>Punktsumme der Zuschläge:</b>		
	<b>Punktsumme der Abschläge:</b>		



Lageklasse Stadt S 3 und S 4  
(gute / gehobene Lage)

### Lageklasse:

Nach dem aktuell gültigen Mietspiegel würde Dietenbach in die Lageklasse „Stadt S3 und S4 (gute/gehobene Lage)“ eingeordnet werden

Für die Mietspiegelberechnung kann die **Bollerstaudenstraße 1** als Beispielsanschrift genutzt werden.

# A: Mietwohnraumförderung

## Mietpreis- und Belegungsbindung

Preisspanne: Max +/- 20 %

- z.B. Glasfaseranschluss
- z.B. kfw 40 / kfw 40 QNG

### ⓘ Preisspanne

Bei dem ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den aufgeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Freiburg im Schnitt auf

**± 20 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

# A: Mietwohnraumförderung

## Mietpreis- und Belegungsbindung

### OVM vs. Fördermiete:

- Ortsübliche Vergleichsmiete (ohne Förderabschlag)
- Fördermiete: Ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich Förderabschlag

**Fördermiete**

! **Fördermiete**

Handelt es sich bei der betroffenen Mietwohnung, um ein mit Landeswohnraumförderungsmitteln errichtetes Objekt und unterliegt dieses aktuell einer Mietpreis- und Belegungsbindung, können Sie hier direkt den individuellen Förderabschlag eintragen, um Ihre Fördermiete zu berechnen

**Höhe Förderabschlag\***

Kein Förderabschlag ^

**Kein Förderabschlag**

-25%

-33%

# A: Mietwohnraumförderung

## Mietpreis- und Belegungsbindung

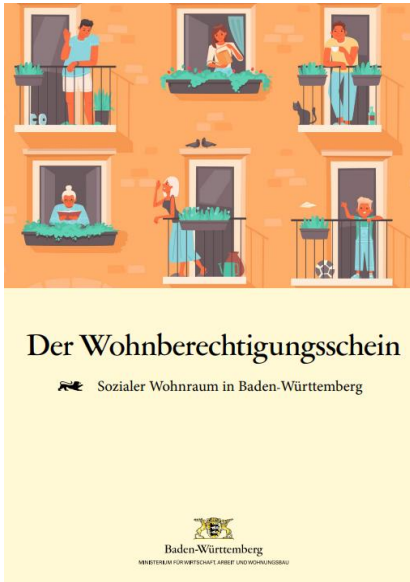


### Drei maßgebliche Zeitpunkt zur Bestimmung der OVM:

- (Förder-)Antragsmiete, fiktiv zur Kalkulation der L-Bank
- Erstvermietung
- Wiedervermietung innerhalb der Bindungsdauer
- Alle drei Jahre zu Vorlage gegenüber der L-Bank

# A: Mietwohnraumförderung

## Mietpreis- und Belegungsbindung



### Berechtigte Mieter\*Innen

- Personen mit „passendem“ Wohnberechtigungsschein

### Einkommensgrenzen (abhängig von der Anzahl der Haushaltsmitglieder)

- Bruttojahreshaushaltseinkommen

1 Person Haushalt	60.350 €
2 Personen Haushalte	60.350 €
3 Personen Haushalte	69.350 €
4 Personen Haushalte	78.350 €
5 Personen Haushalte	87.350 €

- Erhöhte Einkommensgrenzen bei schwerbehinderten Personen

# A: Mietwohnraumförderung

## Mietpreis- und Belegungsbindung



### Größe der Wohnung und Anzahl der Wohnräume

1 Person Haushalt	bis zu 45m <sup>2</sup> <u>und</u> 2 Wohnräumen
2 Personen Haushalte	bis zu 60m <sup>2</sup> <u>und</u> 3 Wohnräumen
3 Personen Haushalte	bis zu 75m <sup>2</sup> <u>und</u> 4 Wohnräumen
4 Personen Haushalte	bis zu 90m <sup>2</sup> <u>und</u> 5 Wohnräumen
5 Personen Haushalte	bis zu 105m <sup>2</sup> <u>und</u> 6 Wohnräumen

- Zusätzlich 15 m<sup>2</sup> und 1 weiterer Wohnraum je weiterem Haushaltsmitglied
- Überschreitung der Wohnfläche bis zu 5 m<sup>2</sup>
- Erhöhung der maximal anmietbare Fläche um 15m<sup>2</sup> bei Bezug einer nach DIN 18040-2 **geförderten** Wohnung.

# A: Mietwohnraumförderung

## Anforderungen an den zu errichtenden Wohnraum

Wohnflächengrenzen gemäß Durchführungshinweisen zum LWoFG nach Wohnflächenverordnung WoFlV (nicht nach DIN!):

Wohnungen mit	min. qm*	max. qm*
1 Wohnraum	23,00	47,25
2 Wohnräumen	23,00	63,00
3 Wohnräumen	42,75	78,75
4 Wohnräumen	57,00	94,50
5 Wohnräumen	71,25	110,25
	*inkl. der zulässigen 5%-igen Unter-/ Überschreitung	

Bei vollständiger Umsetzung der DIN 18040-2:

Wohnungen mit	min. qm*	max. qm*
1 Wohnraum	23,00	63,00
2 Wohnräumen	23,00	78,75
3 Wohnräumen	42,75	94,50
4 Wohnräumen	57,00	110,25
5 Wohnräumen	71,25	126,00
	*inkl. der zulässigen 5%-igen Unter-/ Überschreitung	

# A: Mietwohnraumförderung

## Anforderungen an den zu errichtenden Wohnraum

### Mindestanforderung

- Abgeschlossenheit, Küche / Kochnische, Toilette, mind. 1 Aufenthaltsraum

### Kinderzimmer

- mind. 10 m<sup>2</sup>, für 2 Kinder mind. 15 m<sup>2</sup>

### Terrassen-/Balkonflächen

- Anrechnung 25 % als Wohnfläche

### Novellierung der Anforderungen politisch diskutiert

- Reduzierung der Wohnfläche?

# A: Mietwohnraumförderung

## Anforderungen an den zu errichtenden Wohnraum

**Angemessener Wohnungsmix innerhalb der Vergabeentscheidung zu berücksichtigen.**

- Flächensparsame Grundrisse
- Orientierung am unteren Grenzwert innerhalb der Wohnflächenspanne



Visualisierung: Link 3D / Stadt Freiburg

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung

Die Förderung kann in Form eines **langfristig zinsverbilligten Darlehens** erfolgen:

- MW 10-Darlehen mit insgesamt 10 Jahren Zinsverbilligung
- MW 15-Darlehen mit insgesamt 15 Jahren Zinsverbilligung
- MW 25-Darlehen mit insgesamt 25 Jahren Zinsverbilligung
- MW 30-Darlehen mit insgesamt 30 Jahren Zinsverbilligung
  
- Bei Wahl einer 40-jährigen Miet- und Belegungsbindung erfolgt Zinsverbilligungsdauer 30 Jahre + Teilzuschuss
  
- Die **Subvention** kann auch vollständig in Form eines **Zuschusses** ausbezahlt werden.
  
- Zusätzlich kann ein Ergänzungsdarlehen (zum Marktzins) von der L-Bank in Anspruch genommen werden, wenn noch zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht.

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung

**Förderhöhe insbesondere abhängig von Förderabschlag und Bindungsdauer**

### **Bindungsdauer:**

- 10, 15, 25, 30 oder 40 Jahre möglich
- Regelbindungsdauer: 30 Jahre

### **Förderabschlag:**

- Wahlweise zwischen 20 % und 40 % in ganzen Prozentpunkten
- Regelabsenkung: 33 % unter OVM

**Aber: Für Dietenbach wird mindestens die Regelbindung (30 Jahre) und Regelabsenkung (33 %) gefordert!!!**

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung

Die **berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten** setzen sich insbesondere aus den berücksichtigten **Baukosten** und den berücksichtigungsfähigen **Grundstückskosten** zusammen.

**Berücksichtigungsfähige Baukosten (Festbetrag) (Stand 16.03.2026)**

- 5.250 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche (gefördert)

**Berücksichtigungsfähige Grundstückskosten (anteilig für geförderten Flächenanteile)**

- Grundstückspreis nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertkartei

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung

Die angemessene Eigenleistung beträgt mindestens 20 % der Gesamtkosten

Die **förderfähigen Gesamtkosten** entsprechen 80 % der **berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten**

Die **Subvention** beträgt bei Regelabsenkung der Miete um 33 % gegenüber der OVM sowie einer Regelbindungsdauer von 30 Jahren **40 % der förderfähigen Gesamtkosten**.

**Achtung:** Über die konkrete Höhe der Förderung entscheidet ausschließlich die L-Bank / Anpassungen seitens des Fördergebers (Land / L-Bank) nicht ausgeschlossen / alle Angaben dieses Vortrags bilden den Stand der Veranstaltung ab.

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung

Weiterhin sind folgende Daten für die Berechnung des Subventionswert zwingend notwendig:

- **Grundstücksgröße und –kosten**
  
- **Wohnflächen**
  - gefördert
  - freifinanziert
  - gewerblich
  
- **Energiestandard**
  
- **ggf. Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 (nicht LBO)**

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Zusatzförderungen

### Errichtung als Energiesparhaus (kfw-40)

- zusätzlicher Tilgungszuschuss je Wohneinheit i.H.v. 4.000 €

### Herstellung nach DIN 18040-2

- Festbetrag der berücksichtigungsfähigen Baukosten von 5.250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht um 5 %  
**Achtung:** Anforderungen übersteigen Barrierefreiheit nach LBO deutlich

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel I

### Annahmen:

- Regelbindungsdauer: 30 Jahre
- Regelabsenkung: 33 %
- Grundstückswert / Grundstückskaufpreis: 1.000.000 € (Kein Erbbaurecht!)
- KfW 55
- Keine Barrierefreiheit nach DIN 18040-2
- Gesamtflächen: 1.000 m<sup>2</sup>
  - Hiervon 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche gefördert
  - Hiervon 0 m<sup>2</sup> Wohnfläche freifinanziert
  - Hiervon 0 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel I

### **Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten pro m<sup>2</sup>:**

Berücksichtigungsfähige Baukosten (5.250 € / m<sup>2</sup>) + Berücksichtigungsfähige Grundstückskosten (hier 1.000.000 € / 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche)

$$= 5.250 \text{ €/m}^2 + 1000 \text{ €/m}^2 = 6.250 \text{ €/m}^2$$

### **Förderfähige Gesamtkosten pro m<sup>2</sup>:**

Förderfähige Gesamtkosten = 80% x Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten = 0,8 x 6.250 €/m<sup>2</sup> = 5.000 €/m<sup>2</sup>

### **Subventionswert pro m<sup>2</sup>:**

Subventionswert pro m<sup>2</sup> = 40% x Förderfähige Gesamtkosten = 0,4 x 5.000 €/m<sup>2</sup> = 2.000 €/m<sup>2</sup>

### **Subventionswert Gesamt:**

Subventionswert Gesamt = Subventionswert pro m<sup>2</sup> x Wohnfläche gefördert = 2.000€/m<sup>2</sup> x 1.000m<sup>2</sup> = 2.000.000€

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel II

### Annahmen:

- Regelbindungsdauer: 30 Jahre
- Maximalabsenkung: 40 %
- Grundstückswert / Grundstückskaufpreis: 1.000.000 € (Kein Erbbaurecht!)
- KfW 55
- Keine Barrierefreiheit nach DIN 18040-2
- Gesamtflächen: 1.000 m<sup>2</sup>
  - Hiervon 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche gefördert
  - Hiervon 0 m<sup>2</sup> Wohnfläche freifinanziert
  - Hiervon 0 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel II

### **Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten pro m<sup>2</sup>:**

Berücksichtigungsfähige Baukosten (5.250 € / m<sup>2</sup>) + Berücksichtigungsfähige Grundstückskosten (hier 1.000.000 € / 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche)

$$= 5.250 \text{ €/m}^2 + 1000 \text{ €/m}^2 = 6.250 \text{ €/m}^2$$

### **Förderfähige Gesamtkosten pro m<sup>2</sup>:**

$$\text{Förderfähige Gesamtkosten} = 80\% \times \text{Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten} = 0,8 \times 6.250 \text{ €/m}^2 = 5.000 \text{ €/m}^2$$

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel II

### Subventionswert pro m<sup>2</sup>:

Die Subvention beläuft sich bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33 % gegenüber der OVM sowie einer Regelbindungsdauer von 30 Jahren auf 40 % der förderfähigen Gesamtkosten.

Entscheidet sich der Antragsteller für einen Abschlag von **40 % unter OVM**, erhöht sich der Subventionswert entsprechend proportional:

➤  $40\% \times \frac{40\%}{33\%} \approx 48,48\%$

(Analog für Erhöhung der Bindungsdauer auf 40 Jahre:  $40\% \times \frac{40 \text{ Jahre}}{30 \text{ Jahre}} \approx 53,33\%$ )

➤ Subventionswert pro m<sup>2</sup> = 48,48% x Förderfähige Gesamtkosten = 0,4848 x 5.000 €/m<sup>2</sup> = 2.424 €/m<sup>2</sup>

Da sich der Antragsteller für einen höheren Förderabschlag entscheidet, erhöht sich der Subventionswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleich zum Rechenbeispiel I um 424 €/m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel II

### Subventionswert Gesamt:

Subventionswert Gesamt = Subventionswert pro m<sup>2</sup> x Wohnfläche gefördert = 2.424 €/m<sup>2</sup> x 1.000m<sup>2</sup> = 2.424.000€

- Da sich der Antragsteller für einen maximalen Förderabschlag entscheidet, erhöht sich der gesamte Subventionswert im Vergleich zum Rechenbeispiel I um 424.000 €

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel III

### Annahmen:

- Maximalbindungsdauer: 40 Jahre
- Maximalabsenkung: 40 %
- Grundstückswert / Grundstückskaufpreis: 1.000.000 € (Kein Erbbaurecht!)
- KfW 55
- Keine Barrierefreiheit nach DIN 18040-2
- Gesamtflächen: 1.000 m<sup>2</sup>
  - Hiervon 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche gefördert
  - Hiervon 0 m<sup>2</sup> Wohnfläche freifinanziert
  - Hiervon 0 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel III

### **Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten pro m<sup>2</sup>:**

Berücksichtigungsfähige Baukosten (5.250 € / m<sup>2</sup>) + Berücksichtigungsfähige Grundstückskosten (hier 1.000.000 € / 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche)

$$= 5.250 \text{ €/m}^2 + 1000 \text{ €/m}^2 = 6.250 \text{ €/m}^2$$

### **Förderfähige Gesamtkosten pro m<sup>2</sup>:**

Förderfähige Gesamtkosten = 80% x Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten = 0,8 x 6.250 €/m<sup>2</sup> = 5.000 €/m<sup>2</sup>

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel III

### Subventionswert pro m<sup>2</sup>:

Die Subvention beläuft sich bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33 % gegenüber der OVM sowie einer Regelbindungsdauer von 30 Jahren auf 40 % der förderfähigen Gesamtkosten.

Entscheidet sich der Antragsteller für neben einer erhöhten **Bindungsdauer von 40 Jahren** zusätzlich zu einem erhöhten **Förderabschlag (- 40%)**, erhöht sich der Subventionswert nochmals proportional:

$$\text{➤ } 40\% \times \frac{40 \text{ Jahre}}{30 \text{ Jahre}} \times \frac{40\%}{33\%} \approx 64,65\%$$

$$\text{➤ } \text{Subventionswert pro m}^2 = 64,65\% \times \text{Förderfähige Gesamtkosten} = 0,6465 \times 5.000 \text{ €/m}^2 = 3.232,5 \text{ €/m}^2$$

Da sich der Antragsteller neben einer längeren Bindungsdauer zusätzlich für einen höheren Förderabschlag entscheidet, erhöht sich der Subventionswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleich zum Rechenbeispiel I sogar um  $\approx 1.232,50 \text{ €/m}^2$  geförderter Wohnfläche!

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel III

### Subventionswert Gesamt:

Subventionswert Gesamt = Subventionswert pro m<sup>2</sup> x Wohnfläche gefördert = 3.232,5€/m<sup>2</sup> x 1.000m<sup>2</sup> = 3.232.500€

- Da sich der Antragsteller neben einer maximalen Bindungsdauer zusätzlich für einen maximalen Förderabschlag entscheidet, erhöht sich der gesamte Subventionswert im Vergleich zum Rechenbeispiel I um ≈ 1.232.500 €



Förderabschlag von 40%, eine Bindungsdauer von 40 Jahren und 100% geförderter Wohnungsbau führen zu einem maximalen Subventionswert

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel IV

### Annahmen:

- Maximalbindungsdauer: 40 Jahre
- Regelabsenkung: 33 %
- Grundstückswert / Grundstückskaufpreis: 1.000.000 € (Kein Erbbaurecht!)
- KfW 55
- Keine Barrierefreiheit nach DIN 18040-2
- Gesamtflächen: 1.000 m<sup>2</sup>
  - Hiervon 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche gefördert
  - Hiervon 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche freifinanziert
  - Hiervon 250 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel IV

### **Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten pro m<sup>2</sup>:**

Berücksichtigungsfähige Baukosten (5.250 € / m<sup>2</sup>) + Berücksichtigungsfähige Grundstückskosten (hier 1.000.000 € / 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche)

$$= 5.250 \text{ €/m}^2 + 1000 \text{ €/m}^2 = 6.250 \text{ €/m}^2$$

### **Förderfähige Gesamtkosten pro m<sup>2</sup>:**

$$\text{Förderfähige Gesamtkosten} = 80\% \times \text{Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten} = 0,8 \times 6.250 \text{ €/m}^2 = 5.000 \text{ €/m}^2$$

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel IV

### Subventionswert pro m<sup>2</sup>:

Die Subvention beläuft sich bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33 % gegenüber der OVM sowie einer Regelbindungsdauer von 30 Jahren auf 40 % der förderfähigen Gesamtkosten.

Entscheidet sich der Antragsteller für eine **Bindungsdauer von 40 Jahren**, erhöht sich der Subventionswert entsprechend proportional:

➤  $40\% \times \frac{40 \text{ Jahre}}{30 \text{ Jahre}} \approx 53,33 \%$

(Analog für Erhöhung des Förderabschlags auf 40 % unter OVM:  $40\% \times \frac{40\%}{33\%} \approx 48,48 \%$ )

➤ Subventionswert pro m<sup>2</sup> = 53,33% x Förderfähige Gesamtkosten = 0,5333 x 5.000 €/m<sup>2</sup> = 2.666,5 €/m<sup>2</sup>

Da sich der Antragsteller für eine längere Bindungsdauer entscheidet, erhöht sich der Subventionswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleich zum Rechenbeispiel I um  $\approx 670 \text{ €/m}^2$  geförderter Wohnfläche.

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Rechenbeispiel IV

### Subventionswert Gesamt:

Subventionswert Gesamt = Subventionswert pro m<sup>2</sup> x Wohnfläche gefördert = 2.666,5€/m<sup>2</sup> x 500m<sup>2</sup> = 1.333.250€

- Auch wenn sich der Antragsteller für eine maximale Bindungsdauer von 40 Jahren entscheidet, sinkt der gesamte Subventionswert aufgrund der geringeren Förderquote im Vergleich zum Rechenbeispiel I um ≈ 670.000 €
- Wenn der Anteil der geförderten Wohnfläche sinkt, reduziert sich die Gesamtsubvention!

# A: Mietwohnraumförderung

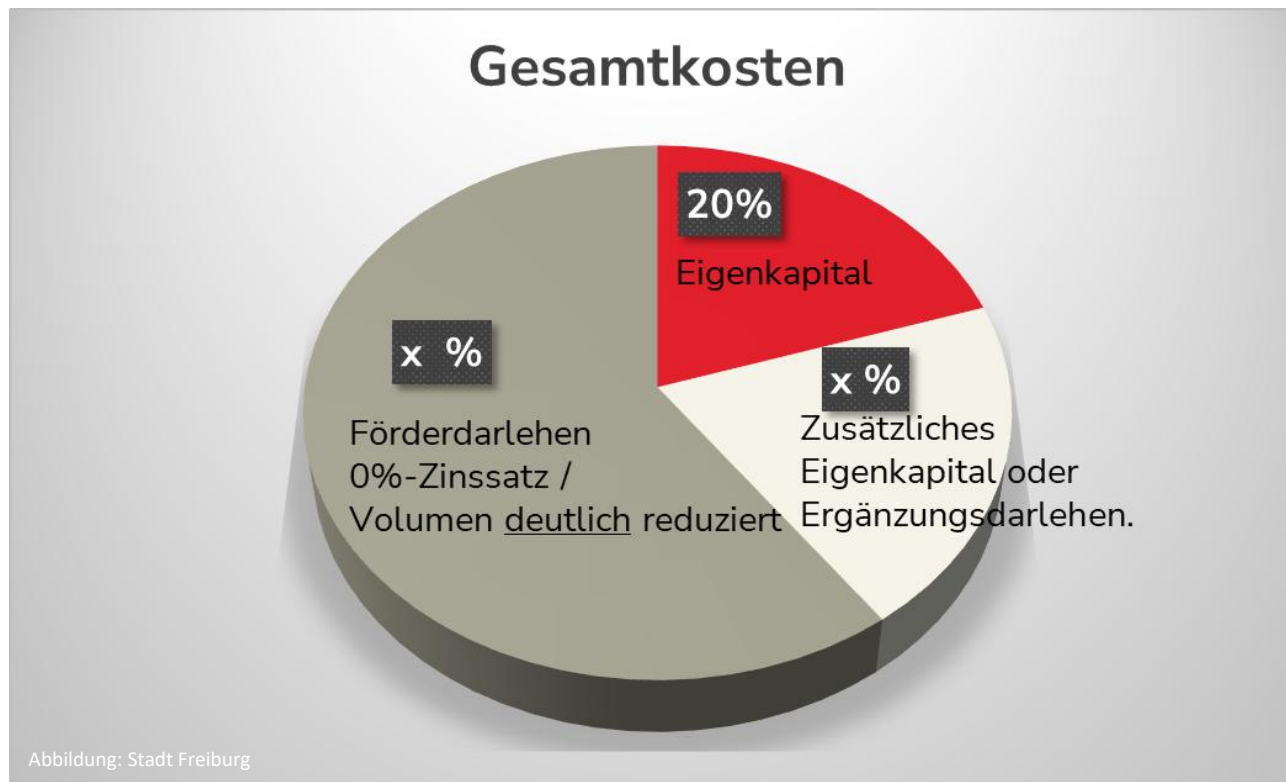
## Subventionswertberechnung / Darlehen

Die Förderung kann in Form eines **langfristig zinsverbilligten Darlehens erfolgen** oder auch vollständig in Form eines **Zuschusses** ausbezahlt werden.

- Höhe des zinsverbilligten Förderdarlehen auf max. **80% der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten** beschränkt.
- Je höher der Subventionswert, desto höher die Zinsverbilligung und niedriger der Zins
- Zusätzlich kann ein Ergänzungsdarlehen (zum Marktzins) von der L-Bank in Anspruch genommen werden, wenn noch zusätzlicher Finanzierungsbedarf besteht.

# A: Mietwohnraumförderung

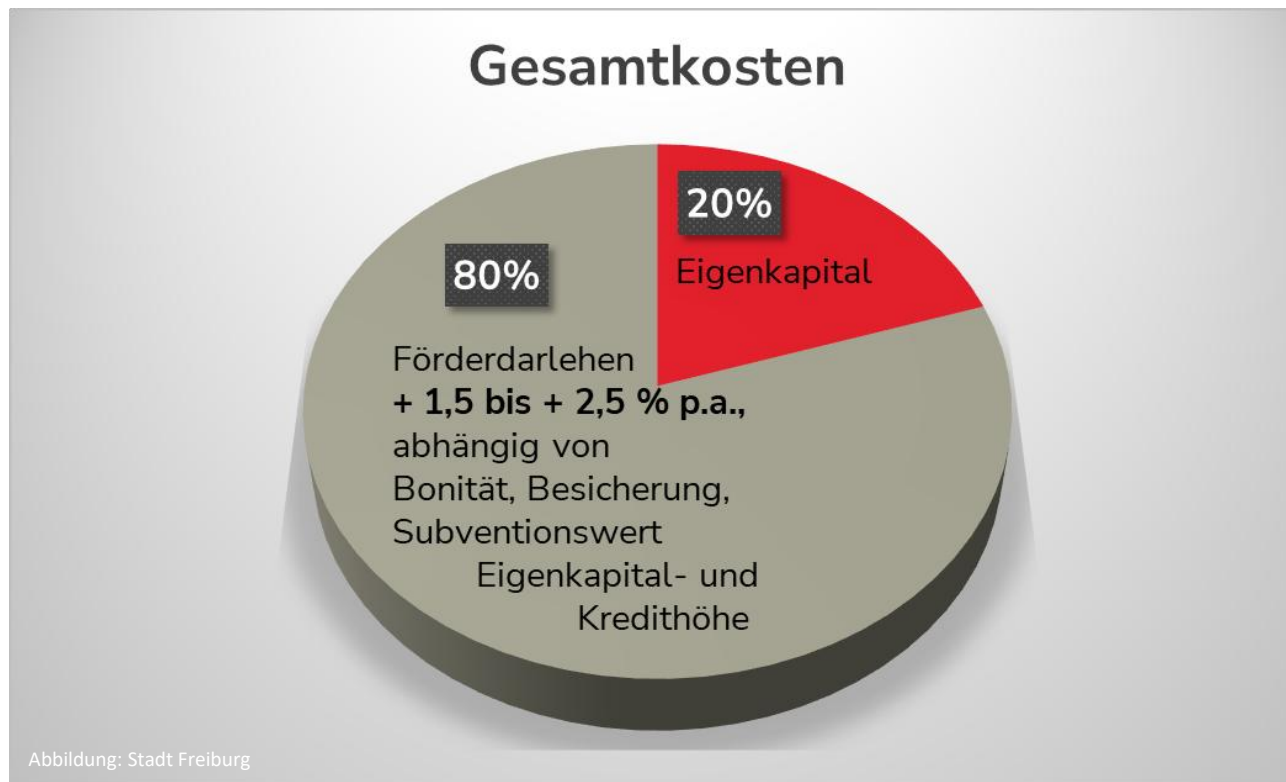
## Subventionswertberechnung / 0%-Darlehen



- Möglichkeit eines Zinssatzes von 0,0 %
- Reicht der Subventionswert nicht aus, um die vorgesehene Zinsverbilligung auf 0,0 Prozent zu erreichen, kann wahlweise die Höhe des Förderdarlehensbetrags anteilig gekürzt werden ...
- **Achtung:** Darlehensvolumen ist nur von der L-Bank und im Einzelfall bestimmbar

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Darlehen



- ...oder ein Förderdarlehen bis zur maximalen Höhe unter Einsatz des errechneten Subventionswertes mit einer dem Marktgeschehen entsprechenden Gesamtverzinsung in Anspruch genommen werden.
- **Achtung:** Zinssatz ist nur von der L-Bank und im Einzelfall bestimmbar

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Zuschuss

Die **Förderung** kann in Form eines langfristig zinsverbilligten Darlehens erfolgen oder auch vollständig in **Form eines Zuschusses** ausbezahlt werden.

➤ **Zuschusshöhe entspricht dem Subventionswert** (siehe Rechenbeispiele)

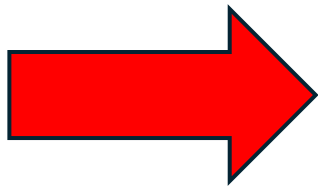
**Hinweis:** In der aktuellen Förderpraxis hat die L-Bank bei neu zugründenden Wohnungsbaugenossenschaften oder Syndikatsprojekten nur die Zuschussvariante angeboten

# A: Mietwohnraumförderung

## Subventionswertberechnung / Auszahlung

Die Auszahlung des Fördermittel (Darlehen oder Zuschuss) erfolgt baubegleitend / Auszahlungsantrag erforderlich:

- 30% Kellerdecke
- 45% Decke über letztem Geschoss
- 60% Rohbau inkl. Dach
- 75% Rohinstallation
- 90% Innenausbau
- 100% Fertigstellung (Außenputz, Stellplatz/Garage, Außenanlagen)



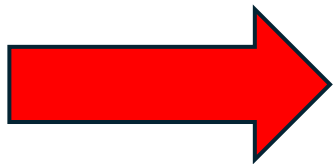
Die ersten Fördermittel erhalten Sie nach Fertigstellung der Kellerdecke und Auszahlungsantrag. **Die bis dahin anfallenden Kosten müssen somit immer vorfinanziert werden!**

# A: Mietwohnraumförderung

## Sonderbindungen

### Grundsätzlich:

- Geförderte und sozialgebundene Mietwohnungen (Sozialmietwohnungen) dürfen ausschließlich wohnberechtigten Haushalten, die diese **Berechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein** nachzuweisen haben, überlassen werden.
- **Beschränkungen der allgemeinen Belegungsbindung**, indem die Überlassung des sozial gebundenen Mietwohnraums hiervon abweichend ausschließlich oder vorrangig an bestimmte Personengruppen oder Haushalte erfolgt, sind somit **regelmäßig nicht zulässig!**



Ein passender Wohnberechtigungsschein darf die einzige Zugangsvoraussetzung für den Bezug einer geförderten Wohnung sein.

Ein **Ausschluss oder Privilegierung** bspw. nach **Geschlecht, Alter oder Herkunft** ist **nicht zulässig** und wird entsprechend **geahndet**.

# A: Mietwohnraumförderung

## Sonderbindungen

### Aber:

- Beschränkungen der allgemeinen Belegungsbindung durch **Sonderbindung (z.B. Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung)** / Merkmale beziehungsweise Eigenschaften, die zur Einkommensschwäche hinzukommen und die Belegungsbindung ausgestalten
- Weiterhin kann mit der Förderlinie »**Wohnungsbau BW - Mitarbeiterwohnen**« auf Antrag an gefördertem Wohnraum eine Belegungsbindung zugunsten von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eines Unternehmens oder mehrerer bestimmter Unternehmen begründet werden
- **Die Belegung von Personengruppen innerhalb der Sonderbindung ist über die gesamte Bindungsdauer zu gewährleisten!**
- Die entsprechenden Personengruppen werden in der Förderzusage bezeichnet.



Einschränkung der Personengruppen unter diesen Voraussetzung möglich.  
Nicht jedoch nach Geschlecht oder Herkunft!

# A: Mietwohnraumförderung

## Sonderbindungen - Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

- Dieser besondere Förderansatz trägt dem Umstand Rechnung, dass es Haushalte gibt, die über ihre Einkommensschwäche hinaus durch weitere stigmatisierende Merkmale zusätzliche Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt besitzen.
- **Die Entscheidung über die Zulässigkeit der Bevorzugung einzelner Personengruppen trifft das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einzelfall.**

z.B. wohnungssuchende Haushalte - ehemals Wohnsitzlose Personen - , die zum Zeitpunkt der Versorgung in öffentlich rechtlicher Unterbringung befinden

# A: Mietwohnraumförderung

Sonderbindungen - Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

**Möglichkeit einer „vorrangigen“ oder einer „ausschließlichen“ Belegung**

## **Vorrangige Belegung:**

- Eine lediglich vorrangige Belegung ermöglicht es dem Förderempfänger, trotz Sonderbindung über den Umfang der Belegung im Einzelnen zu entscheiden und somit selbst für eine »Durchmischung« zu sorgen. Für eine solche »Durchmischung« bei der Vermietung der geförderten Wohnungen innerhalb eines Wohngebäudes kommen nur allgemein wohnberechtigte Haushalte (WBS) in Betracht.

## **Ausschließliche Belegung:**

- Bei einer ausschließlichen Belegung hingegen darf eine Vermietung nur an Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung erfolgen, die die Merkmale der Sonderbindung erfüllen und einen WBS besitzen.

# A: Mietwohnraumförderung

Sonderbindungen - Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

## Besonderheiten für die Subventionshöhe:

- Die **Mietabsenkung** erhöht sich **generell / zwingend auf 40%** gegenüber der OVM.
  - Die Subvention erhöht sich entsprechend um 7/33 (Analog zum Rechenbeispiel II)
  - Subventionsfaktor  $\approx 48,48\%$

Für die Berechnung der Förderhöhe bleiben im Vergleich zu den Rechenbeispielen alle anderen Faktoren gleich.

Der berechnete **Subventionswert** in der Basisförderung erhöht sich bei **ausschließlicher Belegungsbindung** zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten mit einem zusätzlichen Zuschuss **pro Wohneinheit** um:

- 22.000 € bei 30 Jahre Bindungsdauer
- 29.300 € bei 40 Jahre Bindungsdauer

# A: Mietwohnraumförderung

## Sonderbindungen / Mitarbeiterwohnen

- Mit der **Förderlinie »Wohnungsbau BW - Mitarbeiterwohnen«** kann auf Antrag an gefördertem Wohnraum eine Belegungsbindung zugunsten von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern **eines Unternehmens oder mehrerer bestimmter Unternehmen** begründet werden.
- Die Sonderbindung verlangt von im Übrigen wohnberechtigten Haushalten vorrangig die Erfüllung des Merkmals »Mitarbeiterin« oder »Mitarbeiter«.
- Aufgrund dieses förderbedingten wirtschaftlichen Vorteils für den Investor erfolgt eine Abstufung der Subventionierung gegenüber der Förderung allgemeiner Mietwohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
- Im Übrigen bleiben die Bedingungen gleich.

# A: Mietwohnraumförderung

## Sonderbindungen / Mitarbeiterwohnen

### Als Mitarbeiter gelten:

- Befristet und unbefristet Beschäftigte
- Leiharbeiter\*innen
- Auszubildende

### Der Antragsteller kann innerhalb der Förderlinie zwischen zwei Varianten zur Begründung der Sonderbindung an gefördertem Wohnraum wählen:

- Wohnungsbau BW - Mitarbeiterwohnen – Mitarbeiterwohnungen
- Wohnungsbau BW - Mitarbeiterwohnen – Werkmietwohnungen

# A: Mietwohnraumförderung

## Sonderbindungen / Mitarbeiterwohnen -Mitarbeiterwohnungen

Bei Inanspruchnahme der Variante »Wohnungsbau BW Mitarbeiterwohnen - **Mitarbeiterwohnungen**« besteht **kein Kündigungsrecht** für den Wohnraum, sollte das **Arbeitsverhältnis mit dem Unternehmen aufgelöst** werden!

Der **Subventionswert** als Basisförderung beträgt **36%** (anstatt 40%) der förderfähigen Gesamtkosten bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33% gegenüber der OVM und eine Bindungsdauer von 30 Jahren.

➤ Für die Berechnung der Förderhöhe bleiben im Vergleich zu den Rechenbeispielen alle anderen Faktoren gleich.

# A: Mietwohnraumförderung

## Sonderbindungen / Mitarbeiterwohnen - Werkmietwohnungen

Soll dagegen die Sonderbindung zugunsten von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eines Unternehmens oder mehrerer bestimmter Unternehmen an **Werkmietwohnungen** im Sinne des § 576 BGB begründet werden, bedeutet dies, dass das **Mietverhältnis über den Wohnraum unter den im BGB geregelten erleichterten Voraussetzungen aufgelöst werden kann, wenn das Arbeitsverhältnis mit dem Unternehmen beendet ist!**

Der **Subventionswert** als Basisförderung beträgt **33%** (anstatt 40%) der förderfähigen Gesamtkosten bezogen auf eine Regelabsenkung der Miete um 33% gegenüber der OVM und eine Bindungsdauer von 30 Jahren.

- Für die Berechnung der Förderhöhe bleiben im Vergleich zu den Rechenbeispielen alle anderen Faktoren gleich.

# A: Mietwohnraumförderung

## Besondere Wohnformen

### Beispiel „Clusterwohnungen“:

- Aktuell **nicht** in der L-Bank Förderung berücksichtigt
- Nur Wohnflächen innerhalb einer **abgeschlossenen Wohneinheit** (Abgeschlossenheitsbescheinigung vom Baurechtsamt) unter Berücksichtigung der vorgegebenen Wohnflächengrenzen förderfähig, d. h. die Gemeinschaftsflächen werden nicht berücksichtigt, wenn sie außerhalb der abgeschlossenen Wohneinheiten liegen.
- Auf Landesebene sind neue Wohnformen und die damit verbundenen Wohnungsgrößen bereits im Gespräch und werden grundsätzlich **politisch befürwortet**, allerdings erfolgte noch **keine Umsetzung innerhalb der Landeswohnraumförderung**.

# A: Mietwohnraumförderung

## Besondere Wohnformen

### Flexibilisierung:

- Die Flexibilisierungsförderung der L-Bank schafft die Möglichkeit auf individuelle Veränderungen einzugehen und vergütet die mit einem Zuschuss von 1.500 € bzw. 5.000€ pro Wohneinheit
- Möglich sind u.a. Maßnahmen zum Zwecke der Umsetzung **bindungskonformer Grundrissanpassungen** innerhalb einer Wohneinheit oder zum Zwecke der Umsetzung einer bindungskonformen **Aufteilung einer Wohneinheit in mehrere selbständige Wohneinheiten**

### Wichtig:

- Die Wohneinheiten, für die eine Flexibilisierung beantragt wird, müssen vor und nach der Anpassung in die Wohnflächengrenzen passen.
  - Konzeptbeschreibung und entsprechende Grundrisse nötig.
  - Über eine Gewährung der Förderung entscheidet das Ministerium bzw. die L-Bank.

# A: Mietwohnraumförderung

## Antrag auf Reservierung - Bauträgergeschäft

**Für Wohnungen, deren Veräußerung an Dritte durch den Antragsteller beabsichtigt ist, kann eine befristete Zusage der Reservierung von Fördervolumen (Reservierungszusage) ausgesprochen werden.**

Beantragt wird die Zusage der Fördermittel

- an die antragstellende Person für deren eigene Wohnungen
- als Reservierungszusage (für spätere Einzelerwerbende)
- an Einzelerwerber und Einzelerwerberinnen aus der Reservierungszusage

( Kontonummer  
 )

➤ Bauträger können sich so in die Warteschlange der L-Bank stellen.

Beantragt wird die Zusage der Fördermittel

- an die antragstellende Person für deren eigene Wohnungen
- als Reservierungszusage (für spätere Einzelerwerbende)
- an Einzelerwerber und Einzelerwerberinnen aus der Reservierungszusage

( Kontonummer  
123456789 )

➤ Dieser übergibt die Warteposition an den potentiellen Bestandshalter, sobald dieser einen Antrag mit Bezug auf die Reservierungsnummer stellt

# A: Mietwohnraumförderung

## Antrag auf Reservierung - Bauträgergeschäft

### Was ist zu beachten:

- Seitens der L-Bank werden **Subventionen nur an den späteren Bestandshalter** ausbezahlt, nicht jedoch an den Bauträger. Er „stellt sich lediglich in die Warteposition“ der L-Bank und übergibt diese dann an den Bestandshalter sobald dieser den Folgeantrag gestellt hat.
- Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass **ein Bestandshalter** mit einem **Folgeantrag alle Wohnungen** aus der Reservierungszusage fördert
- Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass **mehrere Bestandshalter einzelne Wohneinheiten** abrufen. In diesem Fall müsste für jede einzelne Wohnung ein eigener Folgentrag gestellt werden.
- Mittel werden zwar mit einer Reservierungszusage reserviert, für eine endgültige Fördermittelbindung ist jedoch ein Folgeantrag zu stellen aus dem dann die Förderzusage resultiert.

# A: Mietwohnraumförderung

## Antrag auf Reservierung - Bauträgergeschäft

### Was gilt es zu beachten:

- Der **Zeitraum der Reservierung** der Fördermittel und der Anerkennung der Grundstückskosten ist auf **fünf Jahre** zu befristen.
- Sofern **ein Jahr** nach Bekanntgabe der Reservierungszusage noch nicht mit dem **Vorhaben begonnen** wurde, wird die Reservierungszusage unabhängig von den dafür verantwortlichen Ursachen unwirksam.
- Da Mittel für das zum Zeitpunkt der Antragstellung der Reservierung gültige Programm reserviert werden, profitiert der **Bestandhalter** zwar von einer **verkürzten Wartezeit**, jedoch nicht von einer möglichen Baukostenfortschreibung!

# A: Mietwohnraumförderung

## Kombination mit anderen Fördermitteln

- Grundsätzlich Verbot der Doppelförderung
- Zweck der Förderung entscheidend
- Einzelfallprüfung in früher Phase des Projekts sinnvoll
- Landeswohnraumförderung grundsätzlich mit KfW-Förderung / Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) hinsichtlich energetischer Errichtung des Gebäudes kombinierbar

# ÜBERBLICK

A: Mietwohnraumförderung

B: Erwerb von  
Genossenschaftsanteilen

C: Z-15 / Z-20 Darlehen

D: Mittelbereitstellung  
L-Bank

E: Antragsverfahren / Beratungsangebot  
Wohnraumförderstelle



# B: Erwerb von Genossenschaftsanteilen (G15)

## Allgemeines

- Ziel ist die Anmietung von einer genossenschaftlichen Wohnraum
- Erwerb von Genossenschaftsanteilen als Zugangsvoraussetzung
- Langfristige Anmietung einer genossenschaftlichen Wohnung
- Angemessene Mietsteigerungen
- Genossenschaft kann auch Sozialmietwohnungen errichten
- Erwerb von Genossenschaftsanteilen auch zum Bezug einer Sozialmietwohnung

# B: Erwerb von Genossenschaftsanteilen (G15)

## Einkommengrenze

- Einkommengrenzen in Abhängigkeit der Anzahl der Haushaltsmitglieder
- Die Einkommengrenzen erhöhen sich mit jeder weiteren Person um 9.000 Euro und mit jeder schwerbehinderten Person um zusätzlich 3.550 Euro
- Einkommen = Bruttojahreseinkommen abzüglich Werbungskosten

Einkommengrenzen (in Euro)			
Anzahl Personen im Haushalt			
	Davon behinderte Personen		
	0	1	2
1	60.350	60.350	
2	60.350	63.900	67.450
3	69.350	72.900	76.450
4	78.350	81.900	85.450
5	87.350	90.900	94.450

# B: Erwerb von Genossenschaftsanteilen (G15)

## Förderhöhe / Darlehenskonditionen

- **Gewährung eines zinsverbilligten Darlehens (sog. G-15)**
- **Zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen zur Anmietung einer konkreten Wohnung**
- **max. Darlehenshöhe 50.000 EUR für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen je Haushalt**
  - Alternativ Zuschuss in Höhe des Förderbarwerts (Stand 06.03.26 i.H.v.  $\approx$  16.600€)
  - Höhe Abhängig vom aktuellen Umrechnungsfaktor in der Konditionenübersicht
  - max. die Höhe des / der Pflichtanteile
- **Zinssatz: 1,0 % p.a.**
- **Sollzinsbindung und -verbilligung: 15 Jahre**

**Achtung: Tilgung 2,25 % p.a. (nach 2 Jahren tilgungsfreien Anlaufjahren) / Vorhabensbeginn beachten!!!**

# ÜBERBLICK

A: Mietwohnraumförderung

B: Erwerb von  
Genossenschaftsanteilen

C: Z-15 / Z-20 Darlehen

D: Mittelbereitstellung  
L-Bank

E: Antragsverfahren / Beratungsangebot  
Wohnraumförderstelle



# C: Z-15 / Z-20 Darlehen

## Allgemeines / Einkommensgrenze

- **Gewährung eines zinsverbilligten Darlehens für den Kauf oder Erwerb von selbstgenutzten Wohneigentum**
- **Einkommensgrenzen in Abhängigkeit der Anzahl der Haushaltsmitglieder**
- **Erhöhte Einkommensgrenzen bei schwerbehinderten Personen**
- **Einkommen = Bruttojahreseinkommen abzüglich Werbungskosten**

Anzahl Personen im Haushalt	Einkommensgrenze in Euro
2	71.000
3	80.500
4	90.000
5	99.500
Für jede weitere Person	9.500

# **C: Z-15 / Z-20 Darlehen**

## Anforderungen

- **Sie haben mindestens 1 minderjähriges Kind oder erwarten in den nächsten 6 Monaten Ihr erstes Kind oder sind schwerbehindert mit speziellen Wohnbedürfnissen**
- **Sie haben noch kein Eigenheim, das für Ihre Familie angemessen ist**
- **Sie nutzen die Immobilie selbst**

# **C: Z-15 / Z-20 Darlehen**

## Anforderungen

- **Sie bringen einen Eigenkapital (mind. 15 % der Gesamtkosten) mit, dieser kann teilweise mit Eigenleistungen („Muskelhypothek“) eingebracht werden.**
- **Ihr Neubau erfüllt die Anforderungen mindestens an ein Neubaustandard Plus (KfW 55).**
- **Für Z-20 muss das Objekt mindestens den Anforderungen an ein Energiesparhaus (KfW 40) erfüllen.**
- **Ihr Objekt hält die Wohnflächenunter und -obergrenze ein.**

# C: Z-15 / Z-20 Darlehen

## Bedarfsgerechter Wohnraum

### ➤ Wohnflächengrenzen in Abhängigkeit der Haushaltsgröße

Anzahl der Haushaltsmitglieder:	3	4	5	6	7	8
Mindestwohnfläche:	80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Maximalwohnfläche:	160 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>

### ➤ Mindestens ein Bad, Küche, ein elterliches Schlafzimmer und einem allgemeinen Aufenthaltsraum

### ➤ Kinderzimmer

- Mindestens 10 m<sup>2</sup> pro Kinderzimmer
- Sofern sich zwei gleichgeschlechtliche Kinder ein gemeinschaftliches Zimmer teilen, darf die Größe des Zimmer 15 qm nicht unterschreiten

# C: Z-15 / Z-20 Darlehen

## Förderhöhe

- Darlehenshöchstbetrag abhängig von der Anzahl der minderjährigen Kinder im Haushalt
- Darlehenshöchstbetrag erhöht sich pauschal um 50.000 EUR bei Erreichen eines Energiesparhauses (Z20)

Anzahl der minderjährigen Kinder im Haushalt	Maximale Bruttodarlehensbeträge
	Sockelbetrag
	239.500 Euro
1	292.000 Euro
2	344.500 Euro
3	384.000 Euro
4	412.500 Euro
5	431.000 Euro
Für jedes weitere Kind	17.000 Euro

# C: Z-15 / Z-20 Darlehen

## Darlehenskonditionen

- **Zinssatz aktuell 1,0 % p.a.** (Stand 16.03.2026)
- **Tilgung: 2,25 % p.a. nach 2 Jahren tilgungsfreien Anlaufjahren** (Stand 16.03.2026)
- **Sollzinsbindung und -verbilligung:**
  - 15 Jahre bei Z-15
  - 20 Jahre bei Z-20
- **Darlehenshöchstbetrag erhöht sich pauschal um 50.000 EUR bei Erreichen eines Energiesparhauses (Z-20)**

# C: Z-15 / Z-20 Darlehen

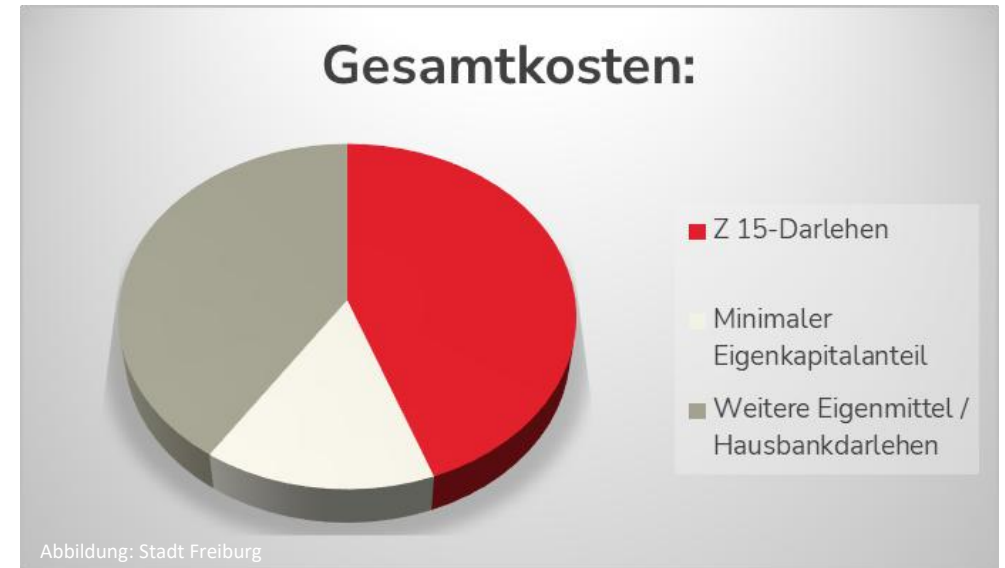
## Finanzierungsbausteine

### Anschauungsbeispiel:

- 4-köpfige Familie
- 344.500 € Darlehenshöchstbetrag (KfW 55)

### Kleines Townhaus in mittlerer Lage

- Höhere Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



# C: Z-15 / Z-20 Darlehen

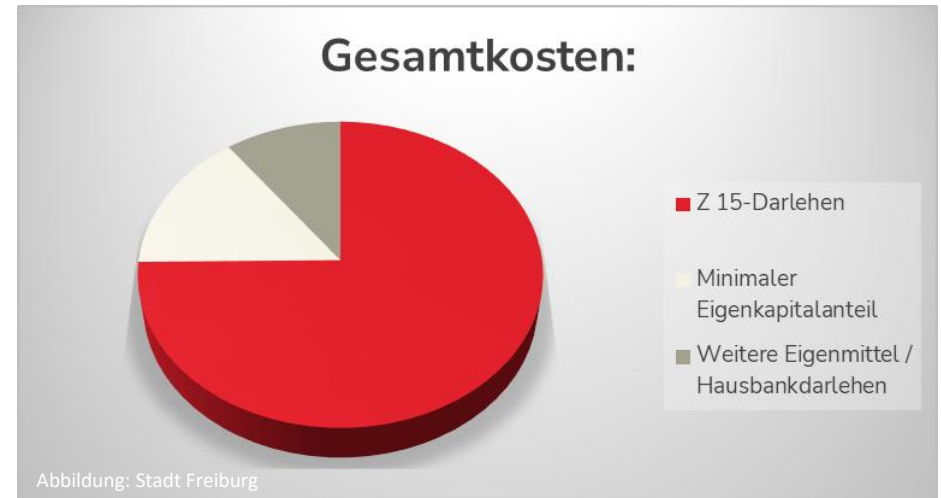
## Finanzierungsbausteine

### Anschauungsbeispiel:

- 4-köpfige Familie
- 344.500 € Darlehenshöchstbetrag (KfW 55)

### Eigentumswohnung im mittleren Geschosswohnungsbau

- Niedrige Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleich zu einem Townhaus in mittlerer Lage



niedrigere Gesamtkosten bedeuten weniger notwendige Eigenmittel und/oder neben dem Förderdarlehen weniger Drittmittel!

# ÜBERBLICK

A: Mietwohnraumförderung

B: Erwerb von  
Genossenschaftsanteilen

C: Z-15 / Z-20 Darlehen

D: Mittelbereitstellung  
L-Bank

E: Antragsverfahren / Beratungsangebot  
Wohnraumförderstelle



# **D: Mietwohnraumförderung**

## Mittelbereitstellung

- **Wohnraumförderstelle prüft auf Vollständigkeit und Fördervoraussetzungen**
- **Förderempfehlung gegenüber L-Bank (zur Bewilligung, Prüfung oder Ablehnung)**
- **Entscheidung der L-Bank nach Mittelbereitstellung durch Zuwendungsbescheid**
- **Fördervolumen werden in der Regel nach Haushaltsjahren geplant**
- **Wartezeiten der L-Bank**

# **D: Mittelbereitstellung L-Bank**

## Mittelbereitstellung

### **Aktuelle Situation:**

- **Hohe Nachfrage hat in der Vergangenheit zu vorzeitiger Mittelausschöpfung geführt**
- **Aktuell werden von der L-Bank derzeit noch Anträge aus dem Jahr 2025 bewilligt**
- **Zwischenfinanzierung liegt derzeit zwischen 5 – 7 % p.a. (je nach Kredithöhe, Eigenkapitaleinsatz und Bonität)**

# ÜBERBLICK

A: Mietwohnraumförderung

B: Erwerb von  
Genossenschaftsanteilen

C: Z-15 / Z-20 Darlehen

D: Mittelbereitstellung  
L-Bank

E: Antragsverfahren / Beratungsangebot  
Wohnraumförderstelle



# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Beratungsangebot

- Die **Wohnraumförderstelle** berät Interessenten **individuell** zur Förderung
- Um Sie im Rahmen der **Erstberatung** bestmöglich unterstützen zu können, bitten wir Sie vor einem Beratungstermin jedoch um die Zusendung der benötigten Unterlagen (siehe **Checkliste**)
- Die **Beratungstermine** werden zunächst aufgrund der Vielzahl an erwarteten Interessenten auf ein Zeitfenster von ca. 1 Stunde pro Beratungstermin beschränkt

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Beratungsangebot

Welche Unterlagen benötigen Sie für eine Erstberatung bei der Wohnraumförderstelle  
(**Mietwohnraumförderung**):

### 1. Objektunterlagen:

- Vorhabensbeschreibung (Angaben zu Wohnformen, Bindungsdauer, Förderabschlag, etc.)
- Gesamtflächen (Wohnflächenberechnung nach WoFlV)
  - Gefördert
  - Freifinanziert
  - Gewerbe
- Grundrisskizzen / Baupläne
- **Definition der Grundzüge innerhalb des Vergabepakets**
- Geplanter Energiestandard
- Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 vorgesehen?

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Beratungsangebot

**Welche Unterlagen benötigen Sie für eine Erstberatung bei der Wohnraumförderstelle (Mietwohnraumförderung):**

### **2. Grundstücksunterlagen:**

- Grundstücksgröße
- Grundstückskaufpreis

Sowie im laufenden Antragsverfahren:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Bauantragsreife Bauunterlagen
- Flurkarte
- Bodenrichtwert
- Aktueller Grundbuchauszug
- Berechnung Bruttorauminhalt nach DIN 277
- Geschossflächenzahl

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Beratungsangebot

**Welche Unterlagen benötigen Sie für eine Erstberatung bei der Wohnraumförderstelle (Mietwohnraumförderung):**

### **3. Finanzierungs- & Vermögensinformationen:**

- Gesamtkostenschätzung
- Eigenkapital
- Weitere Drittmittel
- Vorausschliche Mieterträge / Mietspiegelberechnung

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Beratungsangebot

Welche Unterlagen benötigen Sie für eine Erstberatung bei der Wohnraumförderstelle (**Eigentumsförderung**):

### 1. Objektunterlagen:

- Wohnflächenberechnung
- Gesamtkostenschätzung / Kaufpreis des Vorhabens
- Geplanter Energiestandard

### 2. Eigenkapital und Vermögen:

- Voraussichtlich einzubringendes Eigenkapital
- Gesamtaufstellung des Vermögens

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Beratungsangebot

**Welche Unterlagen benötigen Sie für eine Erstberatung bei der Wohnraumförderstelle (Eigentumsförderung):**

### **3. Finanzierungs- und Einkommensaufstellung:**

- Bruttomonatseinkommen der Antragsteller sowie Sonderzahlungen, Weihnachtsgeld, etc.
- Einkommensänderungen innerhalb der Nächsten 12 Monate bzw. 3 Jahre inkl. voraussichtlichem Arbeitsumfang und Bruttogehalt
- Bei Selbstständigkeit: Bruttojahresgewinn der letzten 3 Jahre
- Falls notwendig: Konditionen weiterer Fremdmittel
- Falls vorhanden: sonstige Zahlungsverpflichtungen (Bspw. Autokredite, etc.)
- Falls zutreffend: Nachweis für Unterhaltszahlungen
- Bei möglicher Teilvermietung: Kaltmiete der Wohneinheit (gemäß Mietspiegelrechner)

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Kalkulationsschema

Jahr der Fertigstellung der geplanten Investition:			
anteilig auf die geförderten Wohnungen entfallende Bodenfläche:		0,00 m <sup>2</sup>	
tatsächliche Wohnfläche:		0,00 m <sup>2</sup>	
förderfähige Wohnfläche:		0,00 m <sup>2</sup>	
Anzahl geförderte Wohneinheiten:		0	
Anzahl auf geförderte Wohneinheiten entfallende Garagen:		0	
auf geförderte Wohneinheiten entfallende Grundstückskosten/qm:		0 €/m <sup>2</sup> Boden	0 €
anteilig auf geförderte Wohneinheiten entfallenden Grundstücksnebenkosten:			0 €
anteilig auf geförderte Wohneinheiten entfallende Baukosten:		#DIV/0!	0 €
anteilig auf geförderte Wohneinheiten entfallende Gesamtkosten		#DIV/0!	0 €
Eigenkapitaleinsatz:	#DIV/0!	#DIV/0!	0 €
Fremdkapital:	#DIV/0!	#DIV/0!	0 €
Zuschüsse insgesamt (ohne Tilgungszuschüsse):	#DIV/0!	#DIV/0!	0 €
Kontrollsumme (Verprobung Kapitaleinsatz entspricht Investitionskosten)	#DIV/0!	#DIV/0!	0 €
Basisförderung: Darlehenssumme	#DIV/0!	0 €	
Zusatzförderung: Darlehenssumme	#DIV/0!	0 €	
Basisförderung und Zusatzförderung: Darlehenssumme		0 €	ganze Prozentsätze, z.B. 2, 3 oder 4 %
anfängliche Tilgung unverbilligt		0,000%	
Tilgungsnachlass %		0,000000%	
Zinssatz Anfangsfinanzierung		0,000%	10, 15, 25 oder 30 Jahre
Zinsfestschreibung Anfangsfinanzierung		0 Jahre	
Tilgungsfreie Jahre		2 Jahre	

### Allgemeines:

- Verbot einer Überkompensation beim Zuwendungsempfänger
- Eigenkapitalrendite von max. 4,5 %
- Die Verwendung der Kalkulationsschemata ist verpflichtend, sobald der Antragsteller bis zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage bereits über drei Mietwohnungen verfügt.

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Kalkulationsschema

<b>jährliche Instandhaltungskosten (Preisverhältnisse 2020/2021)</b>		
für die Jahre 1 bis 5 nach Fertigstellung		8,79 €/m <sup>2</sup>
für die Jahre 6 bis 10 nach Fertigstellung		13,19 €/m <sup>2</sup>
für die Jahre 11 bis 15 nach Fertigstellung		17,57 €/m <sup>2</sup>
für die Jahre 16 bis 25 nach Fertigstellung		26,36 €/m <sup>2</sup>
für die Jahre 26 bis 30 nach Fertigstellung		30,76 €/m <sup>2</sup>
prognostizierte relative Steigerung pro Jahr:		2,0%
<b>Verwaltungskosten (Wohnen) pro Einheit pro Jahr (nach Investition in das Objekt):</b>		410,08 €/Einheit
prognostizierte relative Steigerung pro Jahr:		2,0%
<b>Garagenmiete pro Einheit pro Monat (nach Investition in das Objekt):</b>		0,00 €/Platz
prognostizierte relative Steigerung pro Jahr:		2,0%
<b>jährlicher Erbbauzins für das Grundstück</b>		0,00 €
prognostizierte relative Steigerung pro Jahr:		2,0%
<b>jährliche Instandhaltungskosten (Garagen) pro Einheit</b>		91,56 €/Platz
prognostizierte relative Steigerung pro Jahr:		2,0%
<b>Verwaltungskosten (Garagen) pro Einheit pro Jahr (IST):</b>		40,39 €/Platz
prognostizierte relative Steigerung pro Jahr:		2,0%
<b>Mietausfallwagnis prognostiziert:</b>		1,5%
<b>Bodenwertsteigerung</b>		2,0%
<b>Vergleichszinssatz 40 Jahre</b>	Datum:	0,000%
<b>zzgl. 100 Basispunkte</b>		1,000%
<b>Referenzzinssatz</b>		1,000%
<b>durchschnittliche jährliche Verzinsung des Eigenkapitals über 40 Jahre</b>		#WERT!

gemäß Internetseite der L-Bank

### Grundsätzlich:

- Zwingend in den Antragsunterlagen beizulegen.

### Aber:

- Aktuell nicht vom Ministerium und L-Bank zur Verfügung gestellt

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Kalkulationsschema

### Deshalb:

- Sobald ein Kalkulationsschema vorliegt, wird die L-Bank eine mögliche Überkompensation prüfen
- Zusätzlicher Passus in der Förderzusage

Zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Förderzusage lag ein gültiges Kalkulationsschema **noch nicht** vor, sodass die Feststellung einer anfänglichen Überkompensation noch nicht erfolgen konnte.

Die Feststellung, ob eine anfängliche Überkompensation vorliegt, wird nachträglich erfolgen, sobald seitens des Landes das gültige Kalkulationsschema zur Verfügung gestellt wird. Dies führt im Falle der Feststellung einer anfänglichen Überkompensation zu einer nachträglichen Kürzung und ggfs. (Teil-)Rückforderung der Förderung:

Ergibt die spätere Überkompensationsprüfung anhand des gültigen, ausgefüllten Kalkulationsschemas, dass eine anfängliche Überkompensation vorliegt, kann diese Förderzusage ganz oder teilweise auch mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen werden.

Die späteren Feststellungen zu einer anfänglichen Überkompensation anhand des gültigen Kalkulationsschemas lassen die alle drei Jahre erfolgenden nachträglichen Überkompensationsprüfungen unberührt.

- Zusätzliche Ungewissheit der Antragsteller für die Stadtverwaltung nicht hinnehmbar
- Städtische Initiative gemeinsam mit Karlsruhe.

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Wie läuft das Antragsverfahren (Wohnraumförderstelle)

- Wohnraumförderstelle bearbeitet nach Vollständigkeit und Prüffähigkeit der Anträge innerhalb der Kapazitäten.
- Die örtliche Wohnraumförderstelle ist ausschließlich für die Prüfung und Weiterleitung an die L-Bank zuständig.
- Der Zeitpunkt der Einreichung bei der Wohnraumförderstelle entscheidet über die Reihenfolge der Bearbeitung.
- Weiterleitung des Antrags an die L-Bank nach vollständiger Prüfung und Richtigkeit des Antrags

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Wie läuft das Antragsverfahren (Wohnraumförderstelle)

- Wohnraumförderstelle gibt Förderempfehlung (**befürwortend, zur Prüfung oder zur Ablehnung**) gegenüber der L-Bank ab.

### 1. Zum Antrag

- Die Fördervoraussetzungen sind erfüllt
- Die Wohnflächengrenzen sind eingehalten. Auf die dem Antrag beigelegten und ausgefüllte „Beschreibung der Wohnungen“ wird verwiesen.
- Das Bauvorhaben ist förderfähig im Sinne der Programmrichtlinien.
- Alle programmgemäß einzureichenden Unterlagen sind beigelegt.

### 2. Der Darlehensantrag

- wird befürwortend vorgelegt.
- wird **zur Prüfung** und abschließenden Entscheidung vorgelegt. Es wird daher kein Fördervorschlag unterbreitet. Zur Begründung siehe Ausführungen im Begleitschreiben.
- wird **zur Ablehnung** und abschließenden Entscheidung vorgelegt. Es wird daher kein Fördervorschlag unterbreitet. Zur Begründung siehe Ausführungen im Begleitschreiben.

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Wie läuft das Antragsverfahren (Wohnraumförderstelle)

- Die Wohnraumförderstelle bestätigt die Weiterleitung schriftlich. Ab diesem Zeitpunkt darf mit dem Vorhaben **auf eigenes Risiko** begonnen werden.

Ihr Antrag auf soziale Mietwohnraumförderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Antrag auf Soziale Mietwohnraumförderung für das Objekt XXX-Straße in 79XXX Freiburg wurde am XX.XX.20XX an die Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) weitergeleitet.

Eine Entscheidung über die Förderung wird Ihnen durch die L-Bank mitgeteilt.

Nachdem Sie nun einen prüffähigen Antrag bei der Wohnraumförderstelle eingereicht haben, können Sie auf eigenes Risiko mit Ihrem Bauvorhaben beginnen bzw. den Kaufvertrag abschließen.

Aus diesem Schreiben kann kein Rechtsanspruch auf die Gewährung der beantragten Förderung abgeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen|

Im Auftrag

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Wie läuft das Antragsverfahren (L-Bank)

- Von der L-Bank erhalten Sie eine **Eingangsbestätigung** mit der **Bestätigung der Förderunschädlichkeit**.

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an der sozialen Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg.

Wir werden Ihren Antrag so schnell wie möglich prüfen. Sie können uns unterstützen, indem Sie die notwendigen Unterlagen vollständig und bearbeitungsreif **sowie in digitaler Form** vorlegen.

Ein Vorhabensbeginn ist nun, **nach Vorliegen Ihres Antrags**, nicht mehr förderschädlich.

Wenn Sie allerdings bereits jetzt mit dem Vorhaben beginnen, so handeln Sie auf eigenes wirtschaftliches Risiko.

Das insgesamt sehr hohe Interesse an den Programmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg hat zu einer vorzeitigen Belegung des verfügbaren Bewilligungsvolumens mit Anträgen geführt. Das Land Baden-Württemberg ist selbstverständlich darum bemüht, das Bewilligungsvolumen im laufenden Haushaltsjahr mit weiteren Verstärkungen aufzustocken. Das Ziel ist es, in diesem Jahr noch möglichst viele der vorliegenden Anträge zu bewilligen. Es ist jedoch zum gegenwärtigen Stand von einer Wartezeit von mindestens einem Jahr ab Eingang der vollständigen Unterlagen bei der L-Bank auszugehen.

Aufgrund des derzeit hohen Aufkommens bitten wir von Anfragen zum aktuellen Bearbeitungsstand Ihres Antrags abzusehen. Wir danken für Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihre L-Bank

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und daher ohne Unterschrift der L-Bank gültig.

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Wie läuft das Antragsverfahren (L-Bank)

### Grundsätzlich:

- Nach abschließender Prüfung seitens der L-Bank erhalten Sie normalerweise die Förderzusage.

### Aber:

- Begrenzte Fördermittel. Die L-Bank schreibt hierzu (Stand 16.03.2026):

*„Aufgrund der hohen Nachfrage sind die Fördermittel für dieses Programm vorzeitig aufgebraucht. Das Land Baden-Württemberg arbeitet jedoch daran, die Mittel im laufenden Jahr zu erhöhen, um so viele Anträge wie möglich zu bewilligen. Sie können weiterhin Anträge bei uns stellen. Wir prüfen diese schnellstmöglich und merken sie für eine Bewilligung vor, sofern alle erforderlichen Unterlagen vollständig und möglichst digital eingereicht werden. Eine Bewilligung erfolgt, sobald genügend Gelder zur Verfügung stehen. **Derzeit müssen Sie mit einer Wartezeit von mindestens einem Jahr rechnen.**“*

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Wie läuft das Antragsverfahren (L-Bank)

### Deshalb:

- Nach abschließender Prüfung erhalten Sie eine **Bewilligungsreife**, in der Sie u.a. die Information erhalten, dass das Vorhaben die Fördervoraussetzungen erfüllt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass Ihr Antrag auf soziale Mietwohnraumförderung positiv geprüft wurde. Ihr Vorhaben erfüllt zum jetzigen Zeitpunkt die Fördervoraussetzungen.

Das insgesamt sehr hohe Interesse an den Angeboten der sozialen Mietwohnraumförderung und der sozialen Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum hat zu einer vorzeitigen Belegung des verfügbaren Bewilligungsvolumens mit Anträgen geführt.

Ihr Antrag wurde für eine Bewilligung vorgemerkt. Diese kann jedoch erst erfolgen, sobald die notwendigen Subventionsmittel zur Verfügung stehen. Das Land Baden-Württemberg ist selbstverständlich darum bemüht, das Bewilligungsvolumen im laufenden Haushaltsjahr mit Verstärkungen aufzustocken, sodass möglichst viele der vorliegenden Anträge noch in diesem Jahr bewilligt werden können.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund regulatorischer Vorgaben zum Zeitpunkt der Bewilligung eine erneute Kreditprüfung durchführen werden. Bei Bedarf werden wir zum gegebenen Zeitpunkt erforderliche Unterlagen (bspw. aktuelle Nachweise) bei Ihnen anfordern.

Aufgrund des derzeit hohen Aufkommens bitten wir von Anfragen zum voraussichtlichen Bewilligungszeitpunkt abzusehen. Wir kommen zeitnah auf Sie zu, sobald Subventionsmittel zur Verfügung stehen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihre L-Bank

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und daher ohne Unterschrift der L-Bank gültig.

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Wie läuft das Antragsverfahren (L-Bank)

### Förderzusage:

- Sofern Mittel für Sie bereitstehen, erhalten Sie von der L-Bank – nach erneuter Kreditprüfung (keine Prüfung der Fördervoraussetzungen) – die **Förderzusage**.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Land Baden-Württemberg fördert den Neubau oder Neuerwerb miet- und belegungsgebundenen Mietwohnraums sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums mit Zuschüssen. Hierfür ergeht folgende

**FÖRDERZUSAGE**  
(Betrauungsakt)

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Wie läuft das Antragsverfahren (L-Bank)

### Sonderfall Antrag auf Reservierung:

- Sofern ein Antrag auf Reservierung gestellt wird, erhält Sie anstatt einer Förderzusage eine **Reservierungszusage**.

Reservierung von Fördermitteln nach dem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Land Baden-Württemberg fördert das Land Baden-Württemberg fördert den Neubau oder Neuerwerb miet- und belegungsgebundenen Mietwohnraums zur Schaffung neuen Wohnraums mit Förderdarlehen der L-Bank oder mit Zuschüssen.

Hierfür ergeht folgende

#### RESERVIERUNGSZUSAGE

- Das obige Antragsverfahren (Wohnraumförderstelle & L-Bank) wiederholt sich beim **Folgeantrag (Bestandshalter)** mit der Ausnahme, dass Sie nach Prüfung der L-Bank **direkt die Förderzusage** erhalten, da die Mittel bei der Reservierungszusage bereits für das Verfahren reserviert sind.

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

Weiterführende Informationen:

## Allgemeine Informationen:

(bitte zeitnah herunterladen / Quellen werden häufig angepasst)

- Homepage des Ministeriums:
  - <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/wohnungsbau-bw>
  
- Verwaltungsvorschrift Wohnungsbau BW 2022
  - <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/VVBW-VVBW000044164>
  
- Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)
  - <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-WoFGBW2007rahmen>

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

Weiterführende Informationen:

## Allgemeine Informationen:

- FAQ zur Wohnraumförderung auf der Plattform der Projektgruppe Dietenbach
  - Link folgt
  
- Qualifizierter Mietspiegel (Broschüre und Online-Rechner)
  - <https://www.freiburg.de/pb/229416.html> -> Online Rechner Mietspiegel 2025/2026

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

Weiterführende Informationen:

## Mietwohnraumförderung:

- Homepage der L-Bank zu Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau – MW10-/MW15-/MW25-/MW30-Darlehen:
  - <https://www.l-bank.de/produkte/wohnungsunternehmen/mietwohnungsfinanzierung-bw-neubau-mw10-mw15-mw25-mw30-darlehen.html#dokumente-und-formulare>
  
- Homepage der L-Bank zur Förderlinie Mitarbeiterwohnen:
  - <https://www.l-bank.de/produkte/wohnungsunternehmen/mietwohnungsfinanzierung-bw-forderlinie-mitarbeiterwohnen.html>

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

Weiterführende Informationen:

## Eigentumsförderung:

- Homepage der L-Bank zur Eigentumsfinanzierung BW – Z-15-Darlehen
  - <https://www.l-bank.de/produkte/wohnmobilien/eigentumsfinanzierung-bw-z-15-darlehen.html#dokumente-und-formulare>
  
- Homepage der L-Bank zur Zusatzförderung neuer Wohnraum (Z-20):
  - <https://www.l-bank.de/produkte/wohnmobilien/zusatzforderung-bei-bau-oder-erwerb-neuen-wohnraums.html>
  
- Baufinanzierungsrechner der L-Bank:
  - <https://finanzierungsrechner.l-bank.de/>

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

Weiterführende Informationen:

## Erwerb von Genossenschaftsanteilen:

- Homepage der L-Bank zur Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen (G-15):
  - <https://www.l-bank.de/produkte/wohnmobilien/forderung-des-erwerbs-von-genossenschaftsanteilen-fur-selbstgenutzten-wohnraum.html>

# E: Antragsverfahren / Beratungsangebot Wohnraumförderstelle

## Aktuelle Einkommensgrenze (Stand 16.03.2026)

Einkommensgrenzen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022 – Anpassung der Bezugsgröße auf 71.000 Euro

	Mietwohnraum- förderung gem. Abschnitt II	Genossenschafts- anteile gem. Abschnitt VI	Eigentumsför- derung gem. Abschnitt VII	Notlagen gem. Abschnitt VII Nummer 5	Vermietung	Schwerbehin- derte
Bezugsgröße nach Nummer 10	71.000 €	71.000 €	71.000 €	71.000 €	71.000 €	71.000 €
Abzüge von der Bezugsgröße	15,00%	15,00%	0,00%	15,00%	15,00%	
Minderung des Abzugs je schwerbehinderte Person (ab der 2. Person) gemäß Abschnitt I Nummer 10						5,00%
Zuschläge pro Person (ab der 3. Person)	9.000 €	9.000 €	9.500 €	9.500 €	9.000 €	
<b>Berechnungsbeispiele</b>						
<b>(ohne schwerbehinderte Person)</b>						
1 Person	60.350 €	60.350 €	71.000 €	60.350 €	60.350 €	
2 Personen	60.350 €	60.350 €	71.000 €	60.350 €	60.350 €	
3 Personen	69.350 €	69.350 €	80.500 €	69.850 €	69.350 €	
4 Personen	78.350 €	78.350 €	90.000 €	79.350 €	78.350 €	
5 Personen	87.350 €	87.350 €	99.500 €	88.850 €	87.350 €	
6 Personen	96.350 €	96.350 €	109.000 €	98.350 €	96.350 €	
7 Personen	105.350 €	105.350 €	118.500 €	107.850 €	105.350 €	
8 Personen	114.350 €	114.350 €	128.000 €	117.350 €	114.350 €	
9 Personen	123.350 €	123.350 €	137.500 €	126.850 €	123.350 €	
10 Personen	132.350 €	132.350 €	147.000 €	136.350 €	132.350 €	
Berechnungsbeispiele (mit schwerbehinderte/r Person)						Minderung des Abzugs in Prozent
1 schwerbehinderte Person						0,00%
2 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	63.900 €	63.900 €	74.550 €	63.900 €	63.900 €	5,00%
2 schwerbehinderte Personen	67.450 €	67.450 €	78.100 €	67.450 €	67.450 €	10,00%
3 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	72.900 €	72.900 €	84.050 €	73.400 €	72.900 €	5,00%
3 Personen, davon 2 Personen schwerbehindert	76.450 €	76.450 €	87.600 €	76.950 €	76.450 €	10,00%
4 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	81.900 €	81.900 €	93.550 €	82.900 €	81.900 €	5,00%
4 Personen, davon 2 Personen schwerbehindert	85.450 €	85.450 €	97.100 €	86.450 €	85.450 €	10,00%
5 Personen, davon 1 Person schwerbehindert	90.900 €	90.900 €	103.050 €	92.400 €	90.900 €	5,00%
5 Personen, davon 2 Personen schwerbehindert	94.450 €	94.450 €	106.600 €	95.950 €	94.450 €	10,00%



VIELEN DANK!

