



Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen
Baden-Württemberg

WOHNUNGSBAU BW

Angemessener Wohnraum für alle



© Harald Biebel – stock.adobe.com

Das neue Wohnraumförderungsprogramm Wohnungsbau BW 2022 ist zum 1. Juni 2022 in Kraft getreten. Um das Angebot an sozial gebundenem Wohnraum zu erhöhen, wurde es noch attraktiver ausgestaltet.

Ziel ist es, einkommensschwächeren Haushalten zu ermöglichen, angemessenen Wohnraum zu mieten oder Wohneigentum zur eigenen Nutzung zu bilden.

Was wir fördern

Die **Wohnraumförderung** auf der Grundlage des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2022 richtet sich landesweit unverändert insbesondere an

- **Investoren**, die bereit sind, sozial gebundene Mietwohnungen zu bauen oder neu errichtete Wohnungen zu erwerben, um den Wohnraum wohnberechtigten Haushalten gegen eine reduzierte Mietzahlung (Sozialmiete) zu überlassen (**soziale Mietwohnraumförderung**), sowie
- **private Bauherren**, die an neuem oder gebrauchten, gegebenenfalls erwerbsnah modernisierten Wohnraum Eigentum zur Selbstnutzung begründen möchten und hierbei auf staatliche Hilfe angewiesen sind (**soziale Förderung selbstgenutzten Wohneigentums**).

Förderungen sind darüber hinaus möglich, wenn Wohnraum modernisiert oder saniert werden soll.

Das bisherige Angebot in diesem Förderbereich wurde im aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 um die Förderlinie „**soziale Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand – unter Begründung von Miet- und Belegungsbindungen**“ erweitert.

Änderungs- oder Erweiterungsmaßnahmen, die zur Schaffung zusätzlichen Sozialmietwohnraums führen, Begründung von Sozialbindungen an bereits vorhandenen Mietwohnungen, der Erwerb von **Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum** oder auch die soziale Mietwohnraumförderung eigens zugunsten von Kommunen als Akteuren der Wohnraumschaffung – „**Wohnungsbau BW – kommunal**“ – finden ebenso im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 ihre Fortsetzung.

Die Förderlinie „**Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen**“, die der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes einen weiteren – besonderen – Aspekt hinzufügt, wurde im neuen Förderprogramm um die Variante „**Werkmietwohnungen**“ (im Sinne des § 576 BGB) erweitert.

Einen festen Platz im Förderangebot hat darüber hinaus weiterhin die Modernisierungsförderung für Wohnungseigentümergeinschaften.

Wichtige Informationen zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022

Antragstellung

Um eine Förderung erhalten zu können, dürfen Sie als Antragstellerin oder Antragsteller mit der Maßnahme erst dann – auf eigenes Risiko – beginnen, wenn Ihnen der Eingang eines vollständigen und prüffähigen, unterschriebenen Antrags durch die zur Entgegennahme des Antrags zuständige Stelle bestätigt wird.

Auch bei einem zulässigen vorzeitigen Beginn der Maßnahme sind gegebenenfalls die Vergabevorschriften zu beachten.

Die Förderanträge sind bei den zuständigen Wohnraumförderungsstellen einzureichen (Ausnahme siehe unten). Die Wohnraumförderungsstellen legen geprüfte und förderfähige Anträge der L-Bank zur Entscheidung vor.

Anträge für Modernisierungsförderungen im Mietwohnungsbestand (nach Abschnitt IV VwV-Wohnungsbau BW 2022) und für Wohnungseigentümergeinschaften (nach Abschnitt VIII VwV-Wohnungsbau BW 2022) sind direkt bei der L-Bank zu stellen.

Die zur Antragstellung notwendigen Vordrucke erhalten Sie beispielsweise elektronisch auf der Homepage der [L-Bank](#) oder bei den Wohnraumförderungsstellen.

Hinweis: Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Er kann erst durch eine Förderzusage der Bewilligungsstelle (L-Bank) begründet werden.

Beratung

Beratungsangebote, um die grundsätzlichen Möglichkeiten und gegebenenfalls Grenzen einer Förderung zu klären, erhalten Sie bei den Wohnraumförderungsstellen sowie bei der L-Bank:

Wohnraumförderungsstellen

Eine umfassende Beratung erhalten Sie durch die Wohnraumförderungsstelle des für Sie zuständigen Landratsamts oder Bürgermeisteramts Ihres Stadtkreises. Die Kontaktdaten der Wohnraumförderungsstellen finden Sie [hier zum Download \(PDF\)](#).

L-Bank – Förderbank

Fragen zum Wohnraumförderprogramm können auch direkt an die L-Bank gerichtet werden. Sie ist die Bewilligungsstelle und erteilt die Förderzusagen.

Kontaktdaten:

[Mietwohnraumförderung](#)

[Eigentumsförderung](#)

Fördervoraussetzung Neubaustandard Plus

Die soziale Mietwohnraumförderung sowie die sozial orientierte Förderung selbst genutzten Wohneigentums setzen im Neubau und Neuerwerb grundsätzlich die Erreichung des Neubaustandards Plus als energetische Mindestanforderung voraus.

Ausnahme: Der Antrag auf Baugenehmigung ist bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde beziehungsweise im Kenntnissgabeverfahren ist die vollständige Bauvorlage bei der Gemeinde vor dem 1. April 2020 eingegangen.

Hinweis zum Neuerwerb: Der Wohnraum gilt bis zu vier Jahre nach Bezugsfertigkeit als neu.

Kompensation des Wegfalls der bundesseitigen Zuschussförderung für das Effizienzhaus der Stufe KfW 55 oder besser im Neubau



Mit der Einstellung der bundesseitigen Förderung für Neubauvorhaben der Effizienzhausstufe (EH) 55 ist der Investitions-/Tilgungszuschuss, der unabhängig von der Wohnraumförderung des Landes über die Antragswege der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragt werden konnte, entfallen.

Die zum 1. Februar 2022 im Erlasswege eingeführte (zusätzliche) Förderleistung bei Erreichen mindestens der Stufe EH 55 im Neubau, wird im neuen Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 fortgeführt.

Sofern keine entsprechende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch genommen wurde, können in der sozialen Mietwohnraumförderung sowie der sozialen Eigentumsförderung die entfallenen bundesseitigen Investitions-/Tilgungszuschüsse der KfW entsprechend landesseitig kompensiert werden.

Die durch die L-Bank bei der Prüfung eines Förderantrags ermittelten Subventionsbarwerte werden je entstehender geförderter Wohneinheit in der sozialen Mietwohnraumförderung pauschalierend um 18.000 Euro beziehungsweise in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums um 20.000 Euro erhöht.

Fördervoraussetzung Nachhaltigkeitszertifizierung



Mit dem Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 wurde die Fördervoraussetzung einer Nachhaltigkeitszertifizierung wirksam.

Für die Förderung von Neubaumaßnahmen, die Förderung des Neuerwerbs, Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen und die Förderung der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an noch neuem bezugsfertigem Mietwohnraum ist eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach der Eingangsstufe eines für den Wohnungsbau am Markt anerkannten Systems (beispielsweise DGNB-Zertifizierungssystem, LEED-Zertifizierung, BREEAM-Zertifizierung, NaWoh-Qualitätssiegel) regelmäßige Fördervoraussetzung.

Ausnahme: Der Antrag auf Baugenehmigung ist bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde beziehungsweise im Kenntnissgabeverfahren ist die vollständige Bauvorlage bei der Gemeinde vor dem 1. Juni 2022 eingegangen.

Bitte beachten: Der Anwendungsbereich dieser Regelung wurde mit Erlass vom 5. August 2022 bis auf weiteres eingeschränkt. Diesen Erlass finden Sie [hier](#).

Die Fördervoraussetzung greift sowohl in der sozialen Mietwohnraumförderung als auch in der sozialen Eigentumsförderung erst ein, wenn ein Vorhaben geschaffen und zumindest teilweise gefördert werden soll, das – insgesamt – mehr als 100 Wohneinheiten umfasst oder an einem solchen bereits bezugsfertigen neuen Objekt Sozialbindungen begründet werden sollen.

Im Übrigen bleibt der Regelungsgehalt der Ziffer 4 (Abschnitt I, Allgemeine Regelungen, VwV-Wohnungsbau BW 2022) unverändert.

Die Änderung der genannten Bestimmung zur Fördervoraussetzung Nachhaltigkeitszertifizierung im Erlasswege erfolgt rückwirkend zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Programms Wohnungsbau BW 2022.

Eigenleistung ∨

Die Förderung setzt grundsätzlich (Ausnahme: Förderung von Modernisierungsmaßnahmen) eine angemessene Eigenleistung (Eigenkapital) des Förderempfängers voraus.

Guthaben, die – wie Darlehen – einer Rückzahlungsverpflichtung Dritter unterliegen sowie Eigenkapital finanzierende Darlehen Dritter, können nur unter engen Voraussetzungen als Eigenkapital anerkannt werden.

Die Eigenleistung beträgt bei der Förderung zur Schaffung von **Mietwohnraum** 20 Prozent der Gesamtkosten des Vorhabens.

Die Eigenleistung im Rahmen der Förderung von **Eigentumsmaßnahmen** beträgt 15 Prozent der Gesamtkosten, sofern eine erstrangige Absicherung des Förderdarlehens erfolgt.

Dieser Beitrag ist in Höhe von 8,5 Prozent durch den Einsatz von Eigenkapital zu leisten. Zur Erreichung der erforderlichen Mindesteigenleistung in Höhe von 15 Prozent kann der Förderempfänger einen Zuschuss erhalten, der das Darlehen insoweit teilweise ersetzt.

Bewilligungsvolumen ∨

Für das Jahr 2023 wird für die Wohnraumförderung ein Bewilligungsvolumen in Höhe von rund 463 Millionen Euro zur Verfügung gestellt.

Wie sich die Fördervolumina in den letzten Jahren entwickelt haben, zeigt das [Diagramm „Bewilligungsvolumen 2010 bis 2023“ \(PDF\)](#).

Rechtliche Grundlagen ∨

[Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 \(VwV Wohnungsbau BW 2022\) \(PDF\)](#)

[VwV Wohnungsbau BW 2022 Erlass Änderung berücksichtigungsfähiger Baukosten und Sockelbeträge, Änderung Belastungstabelle für Darlehensnehmer, Vorlagefrist \(PDF\)](#)

[Belastungstabelle 2024 \(PDF\)](#)

[VwV Wohnungsbau BW 2022 Erlass zur Anpassung weiterer Finanzierungsangebote \(PDF\)](#)

[VwV Wohnungsbau BW 2022 Erlass zur Anpassung des Finanzierungsangebots in der sozialen Förderung selbst genutzten Wohneigentums aufgrund Veränderung des Marktzinsniveaus \(PDF\)](#)

[VwV Wohnungsbau BW 2022 Erlass Änderung der Einkommensgrenzen \(PDF\)](#)

[VwV Wohnungsbau BW 2022 Anlage zum Erlass zur Änderung der Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung \(PDF\)](#)

[Landeswohnraumförderungsgesetz \(LWoFG\)](#)

[Verordnung des Wirtschaftsministeriums für Zuständigkeiten nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz \(ZuständigkeitsVO-LWoFG\) \(PDF\)](#)

[Hinweise des Wirtschaftsministeriums zur Änderung des Landeswohnraumförderungsgesetzes \(Stand 7. Dezember 2023\) \(PDF\)](#)

[Durchführungshinweise zum Landeswohnraumförderungsgesetz \(Stand 31. Juli 2010\) \(PDF\)](#)

[Anlage Wohnflächenverordnung \(WFIV\) \(PDF\)](#)

Weitere Informationen

Förderprogramme der L-Bank

Wohnraumförderungsstellen, Stand 13. Januar 2022 (PDF)

Bewilligungsvolumen Förderprogramm Wohnungsbau BW 2010 bis 2023 (PDF)

Link dieser Seite:

<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/wohnungsbau-bw>