L-BANK
Staatsbank für Baden-Württemberg

Junges Wohnen - Schaffung neuer Wohnheimplätze für Auszubildende

Merkblatt (Stand: 19.05.2025)

Das Land Baden-Württemberg unterstützt Sie dabei, neue Wohnheimplätze für Auszubildende zu schaffen. In diesem Merkblatt finden Sie die wichtigsten Eckpunkte. Die Fördermittel werden nach der vorläufigen Fördergrundlage „Wohnheimplätze für Auszubildende im Rahmen der Initiative Junges Wohnen" vergeben, die Sie auf der Internetseite des Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen (https://mlw.baden-wuerttemberg.de) nachlesen können.

1. Wen fördern wir?

Wir fördern Investorinnen und Investoren, die neue Wohnheimplätze für Auszubildende (um-) bauen oder erwerben.

2. Was fördern wir?

Wir fördern Ihr Vorhaben, wenn:

- Sie neue Wohnheimplätze in Baden-Württemberg (um-) bauen oder erwerben
- Sich das Objekt in Ihrem Eigentum befindet oder zeitnah Ihr Eigentum wird
- Mindestens vier Wohnheimplätze innerhalb eines Objekts neu entstehen
- Die Wohnheimplätze Möglichkeiten zum Schlafen, Wohnen und zur Schreibtischarbeit bieten. Bad und Küche können auch gemeinschaftlich genutzt werden.
- Einzelzimmer nicht kleiner als 12 m² / Doppelzimmer nicht kleiner als 16 m² und Gemeinschaftsflächen in ausreichender Größe (mindestens 2 m² pro Platz) vorhanden sind
- Die Miet- und Belegungsbindung eingehalten wird (siehe 4.)
- Eigenkapital von mindestens 20 % der förderfähigen Gesamtkosten eingebracht wird
- Für die Errichtung, den Erwerb oder den Aus- beziehungsweise Umbau noch kein Vertrag geschlossen wurde
- Eine der folgenden Maßnahmen vorliegt:

  Neubau:
  - Die energetischen Anforderungen des GEG sind erfüllt.

  Erstmaliger Erwerb:
  - Die Fertigstellung des Objekts ist maximal zwei Jahre her.

  Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen von bestehenden Objekten, zum Beispiel:
  - der Ausbau eines Dachgeschosses,
  - das Aufstocken eines Gebäudes,
  - der Anbau an ein Gebäude,
  - die Umwandlung von Räumen, die bisher nicht zu Wohnzwecken dienen oder
  - die Erneuerung leerstehender Wohnungen, die nicht mehr bewohnbar sind

3. Wie fördern wir Sie?

Für die Realisierung Ihres Vorhabens erhalten Sie einen Zuschuss. Die Förderung erfolgt pro Wohnheimplatz.

Der Subventionsfestbetrag beträgt maximal 40 % der förderfähigen Gesamtkosten (siehe 11.1.6).

Die förderfähigen Gesamtkosten setzen sich aus Grundstückskosten (Kostengruppe 100) und Baukosten (Kostengruppe 200 bis 800) nach DIN 276 zusammen.

3.1 Basisförderung

- Die angegebenen Zuschussbeträge beziehen sich auf eine 30-jährige Miet- und Belegungsbindung sowie eine Absenkung der Miete um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnheimplätze.
- Bei einer abweichenden Mietabsenkung erhöht oder verringert sich die Basisförderung (siehe 11.1.2 und 11.1.3).
- Es ist ein Subventionsfestanteil von 40 % rechnerisch hinterlegt.
- Die Baukosten sind als fester Betrag in Höhe von 5.100 EUR/m² rechnerisch hinterlegt.
- Die Grundstückskosten sind mit einem Anteil von 500 EUR/m² rechnerisch hinterlegt. Obergrenze ist der Grundstückspreis nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertkartei / -datei oder den Feststellungen des örtlichen Gutachterausschusses, erhöht um 10 %.
- bei Erbbaurechten:
  Erfolgt kein Grundstückserwerb, können Erbbauzinsen berücksichtigt werden. Der Höchstbetrag liegt bei 3 % der maximalen Grundstückskosten pro Jahr.

MACH | formsolutions Formular 77WU_0021LB-0002
WU_0021 05/25

3.2 Zusatzförderung für Barrierefreiheit

- Erhöhung der Basisförderung für barrierefreie Wohnheimplätze
- Voraussetzung hierfür ist die vollständige Umsetzung der DIN 18040-2 beziehungsweise 18040-2-R.
- Die Maßnahmen zur Barrierefreiheit gehen über die gesetzlichen Anforderungen (§ 35 Absatz 1 LBO) hinaus. Ihre Planung muss zeigen, welche Flächen baurechtlich schon barrierefrei gestaltet sein müssen und welche nicht.
- Die angegebenen Beträge für die Zusatzförderung beziehen sich auf eine 30-jährige Miet- und Belegungsbindung sowie eine Absenkung der Miete um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnheimplätze.
- Bei einer abweichenden Mietabsenkung erhöht oder verringert sich die Zusatzförderung (siehe 11.1.2 und 11.1.3).

3.3 Kategorie A

- Das Grundstück wird von Ihnen erworben oder ist weniger als sieben Jahren in Ihrem Besitz. Entscheidend hierfür ist das Datum der Antragstellung.

Art und Qualität des Wohnheimplatzes	**Basisförderung** (in EUR/Platz)	**Zusatzförderung DIN 18040-2-R** (in EUR/Platz)	**Zusatzförderung DIN 18040-2** (in EUR/Platz)
Einzelzimmer			
eigenes Bad, eigene Küche	46.700,00	2.100,00	1.300,00
eigenes Bad, gemeinschaftliche Küche	41.300,00	1.900,00	1.200,00
gemeinschaftliches Bad, gemeinschaftliche Küche	39.500,00	1.800,00	1.100,00
gemeinschaftliches Bad, eigene Küche	39.500,00	1.800,00	1.100,00
Doppelzimmer			
Bad für 2 Personen, Küche für 2 Personen	53.900,00	2.500,00	1.500,00
Bad für 2 Personen, gemeinschaftliche Küche	48.500,00	2.200,00	1.400,00
gemeinschaftliches Bad, gemeinschaftliche Küche	46.800,00	2.100,00	1.300,00

- Für die Berechnung des Grundstückskostenanteils ist der tatsächliche Kaufpreis/m² entscheidend. Obergrenze ist der Grundstückspreis nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertkartei / -datei oder den Feststellungen des örtlichen Gutachterausschusses, erhöht um 10 %.
- Weicht der tatsächliche Kaufpreis/m² von dem rechnerisch hinterlegten Wert von 500 EUR/m² ab, verändert sich die Höhe des Zuschusses (siehe 11.1.4 und 11.1.5).
- Die Basisförderung erhöht oder verringert sich um die Differenz zwischen dem tatsächlichen Kaufpreis und dem rechnerisch hinterlegten Wert von 500 EUR/m² in Verbindung mit einem der folgenden Faktoren:
  - Faktor Einzelzimmer: 8,45
  - Faktor Doppelzimmer: 9,63
  - Die Zusatzförderung bleibt hierbei unverändert.

3.4 Kategorie B

- Das Grundstück ist länger als sieben Jahren in Ihrem Besitz. Entscheidend hierfür ist das Datum der Antragstellung.
- Anteilige Grundstückskosten sind nicht berücksichtigt.

Art und Qualität des Wohnheimplatzes	**Basisförderung** (in EUR/Platz)	**Zusatzförderung DIN 18040-2-R** (in EUR/Platz)	**Zusatzförderung DIN 18040-2** (in EUR/Platz)
Einzelzimmer			
eigenes Bad, eigene Küche	42.500,00	2.100,00	1.300,00
eigenes Bad, gemeinschaftliche Küche	37.600,00	1.900,00	1.200,00
gemeinschaftliches Bad, gemeinschaftliche Küche	36.000,00	1.800,00	1.100,00
gemeinschaftliches Bad, eigene Küche	36.000,00	1.800,00	1.100,00
Doppelzimmer			
Bad für 2 Personen, Küche für 2 Personen	49.100,00	2.500,00	1.500,00
Bad für 2 Personen, gemeinschaftliche Küche	44.200,00	2.200,00	1.400,00
gemeinschaftliches Bad, gemeinschaftliche Küche	42.600,00	2.100,00	1.300,00

4. Miet- und Belegungsbindung

Die Miet- und Belegungsbindung ist 30 Jahre einzuhalten. Diese beginnt mit der Erstvermietung der Wohnheimplätze.

Während dieses Zeitraumes ist folgendes zu beachten:

- Die Kaltmiete ist gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) für Wohnheimplätze wahlweise zwischen 20 und 40 % abzusenken.
- Die Wohnheimplätze dürfen nur an Auszubildende vermietet werden, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein besitzen. Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung.

Werden die Wohnheimplätze auch von minderjährigen Auszubildenden genutzt, ist eine Betriebserlaubnis beim Kommunalverband für Jugend und Soziales (KVJS) zu beantragen. Bitte setzen Sie sich frühzeitig mit dem KVJS in Verbindung, um Ihr Vorhaben zu besprechen.

5. Auszahlung

Der Zuschuss wird nach Fertigstellung Ihres Vorhabens ausbezahlt.

6. Sicherheiten

Bei einem Zuschussbetrag über 50.000,00 EUR ist der L-Bank eine grundpfandrechtliche Sicherheit an rangbereitester Stelle zu gewähren.

7. Kombination mit anderen Förderprogrammen?

Eine Kombination mit anderen Förderprogrammen ist möglich. Bitte beachten Sie hierbei die jeweiligen Förderrichtlinien.

Es darf keine Überfinanzierung des Vorhabens stattfinden.

8. Was können Sie nicht finanzieren?

- Wohnheimplätze, die nur für eine vorübergehende Unterbringung von Auszubildenden (zum Beispiel tage- oder wochenweise) vorgesehen sind.
- Nicht-investive Maßnahmen
- Fossile Heizungsanlagen (siehe 9.2)

9. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

9.1 Europarechtliche Anforderungen

Aufgrund beihilferechtlicher Vorgaben hat die L-Bank zum Zeitpunkt der Bewilligung - und später in regelmäßigen Abständen während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung - eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Verwendung eines entsprechenden Kalkulationsschemas vorzunehmen. Die objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung ist für Antragstellende verpflichtend, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage über mehr als zwei Mietwohnungen verfügen. Die Ergebnisse der Berechnungen können sich auf die konkrete Höhe der Förderung auswirken. Die Feststellung einer nachträglichen Überkompensation kann zu einer teilweisen Rückforderung der Förderung führen.

9.2 Finanzielle Anreize für die Installation fossiler Heizkessel

Gemäß Artikel 17 Absatz 15 der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) vom 24.04.2024 ist die Installation von eigenständigen mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizkesseln nicht förderfähig. Diesbezügliche Kosten werden bei der Förderung nicht berücksichtigt. Die Einhaltung sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorgaben, insbesondere nach § 71 Gebäudeenergiegesetz (GEG), bleiben hiervon unberührt.

10. Wie beantragen Sie den Zuschuss?

1. Fördervoraussetzungen prüfen
2. Antrag ausfüllen (L-Bank Vordruck WU_0020) und um die erforderlichen Anlagen und Nachweise ergänzen
3. Den Antrag im Original bei uns einreichen. Anlagen und Nachweise können digital übersandt werden.

So geht es weiter:

- Ihr Antrag wird von uns auf Vollständigkeit und Förderfähigkeit geprüft.
- Wir senden Ihnen eine Empfangsbestätigung über den Erhalt Ihres Antrages zu. Erst dann können Sie auf eigenes wirtschaftliches Risiko mit dem Vorhaben beginnen.
- Sofern Rückfragen bestehen oder wir weitere Unterlagen benötigen, setzen wir uns mit Ihnen in Verbindung.

11. Wo finden Sie zusätzliche Informationen?

Die Förderung ist in der vorläufigen Fördergrundlage „Wohnheimplätze für Auszubildende im Rahmen der Initiative Junges Wohnen“ geregelt. Wir haben Ihnen einige Beispielrechnungen zu den aufgeführten Bedingungen zusammengestellt.

Wenn Sie noch Fragen zur Förderung haben, können Sie sich gerne an uns wenden:

Bereich Wohnungsunternehmen
E-Mail: mietwohnungsbau@l-bank.de
Telefon: 0721 150 3875
Internet: Junges Wohnen - Wohnheimplätze für Auszubildende | L-Bank

11.1 Beispiele zur Berechnung Ihres Zuschussbetrags

- 20 Wohnheimplätze als Einzelzimmer (eigenes Bad, eigene Küche)
- davon sind 10 Wohnheimplätze rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2-R
- Das Grundstück wird von Ihnen erworben (Kategorie A)

11.1.1 Absenkung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 33 %

- Absenkung der Miete um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnheimplätze.
- Tatsächlicher Grundstückskaufpreis: 500 EUR/m²
- Der Zuschuss wird in voller Höhe berechnet:
- **Basisförderung**: 46.700 EUR/Platz x 20 Wohnheimplätze = **934.000 EUR**
- **Zusatzförderung**: 2.100 EUR/Platz x 10 Wohnheimplätze = **21.000 EUR**
- **Zuschussbetrag: 955.000 EUR**

11.1.2 Absenkung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 20 %

- Absenkung der Miete um 20 % (statt 33 %) gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnheimplätze.
- Tatsächlicher Grundstückskaufpreis: 500 EUR/m²
- Durch die abweichende Mietabsenkung verringert sich der Zuschussbetrag:
- **Basisförderung:**
  a) 46.700 EUR/Platz : 33 x 20 = 28.303 EUR/Platz
  b) 28.303 EUR/Platz x 20 Wohnheimplätze = **566.060 EUR**
- **Zusatzförderung:**
  a) 2.100 EUR/Platz : 33 x 20 = 1.273 EUR/Platz
  b) 1.273 EUR/Platz x 10 Wohnheimplätze = **12.730 EUR/Platz**
- **Maximaler Zuschussbetrag: 578.790 EUR**

11.1.3 Absenkung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 40 %

- Absenkung der Miete um 40 % (statt 33 %) gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnheimplätze.
- Tatsächlicher Grundstückskaufpreis: 500 EUR/m²
- Durch die abweichende Mietabsenkung erhöht sich der Zuschussbetrag:
- **Basisförderung:**
  a) 46.700 EUR/Platz : 33 x 40 = 56.606 EUR/Platz
  b) 56.606 EUR/Platz x 20 Wohnheimplätze = **1.132.120 EUR**
- **Zusatzförderung:**
  a) 2.100 EUR/Platz : 33 x 40 = 2.545 EUR/Platz
  b) 2.545 EUR/Platz x 10 Wohnheimplätze = **25.450 EUR/Platz**
- **Maximaler Zuschussbetrag: 1.157.570 EUR**

11.1.4 Abweichung der Grundstückskosten nach unten

- Absenkung der Miete um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnheimplätze.
- Tatsächlicher Grundstückskaufpreis: 250 EUR/m² (statt 500 EUR/m²)
- Durch die Differenz zwischen dem tatsächlichen Kaufpreis und dem rechnerisch hinterlegten Wert verringert sich die Basisförderung um den Faktor 8,45 (Einzelzimmer).
- Die Zusatzförderung verringert sich nicht.
- **Basisförderung:**
  a) 500 EUR/m² - 250 EUR/m² = 250 EUR/m² als Differenzbetrag
  b) 250 EUR/m² x 8,45 = 2.112 EUR
  c) 46.700 EUR/Platz – 2.112 EUR/Platz = 44.588 EUR/Platz
  d) 44.588 EUR/Platz x 20 Wohnheimplätze = **891.760 EUR**
- **Zusatzförderung**: 2.100 EUR/Platz x 10 Wohnheimplätze = **21.000 EUR**
- **Zuschussbetrag: 912.760 EUR**

11.1.5 Abweichung der Grundstückskosten nach oben

- Absenkung der Miete um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnheimplätze.
- Tatsächlicher Grundstückskaufpreis: 600 EUR/m² (statt 500 EUR/m²)
- Durch die Differenz zwischen dem tatsächlichen Kaufpreis und dem rechnerisch hinterlegten Wert erhöht sich die Basisförderung um den Faktor 8,45 (Einzelzimmer).
- Die Zusatzförderung verringert sich nicht.
- **Basisförderung:**
  a) 600 EUR/m² - 500 EUR/m² = 100 EUR/m² als Differenzbetrag
  b) 100 EUR/m² x 8,45 = 845 EUR
  c) 46.700 EUR/Platz + 845 EUR/Platz = 47.545 EUR/Platz
  d) 47.545 EUR/Platz x 20 Wohnheimplätze = **950.900 EUR**
- **Zusatzförderung**: 2.100 EUR/Platz x 10 Wohnheimplätze = **21.000 EUR**
- **Zuschussbetrag: 971.900 EUR**