

Erläuterungen zur Wohnraumförderung – Eigentumsförderung

Richtlinie (Stand: 01.01.2026)

Vergeben werden die Fördermittel nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz Baden-Württemberg. Auf der Homepage des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (www.mlw.baden-wuerttemberg.de/de/ministerium/) finden Sie weitere Informationen. Die hier enthaltenen Erläuterungen bilden nur einen Teil der gesetzlichen Regelungen ab.

1. Wen fördern wir?

1.1 Minderjährige Kinder

Gefördert werden private Haushalte.

Unter den Begriff minderjährige Kinder fallen:

- Kinder, die das 18. Lebensjahr noch nicht erreicht haben
- Erwartete/ungeborene Kinder, deren Geburt innerhalb der nächsten sechs Monate bevorsteht und dies durch eine ärztliche Bescheinigung nachgewiesen wird

Volljährige Kinder können zusätzlich berücksichtigt werden, wenn sie aufgrund einer Behinderung nicht selbst für Ihren Lebensunterhalt aufkommen können.

Die berücksichtigten Kinder müssen hierbei dem Haushalt angehören und dauerhaft in den Haushalt aufgenommen sein. Es sind daher neben leiblichen Kindern auch Kinder, die per Dauerpflegschaft oder Adoption dem Haushalt angehören, zu berücksichtigen.

1.2 Spezielle Wohnbedürfnisse

Spezielle Wohnbedürfnisse liegen vor, wenn in absehbarer Zeit aufgrund einer körperlichen Einschränkung:

- besondere Anforderungen an Grundriss oder
- Ausstattung des Wohnraums oder des Gebäudes notwendig sind.

Wir prüfen die tatsächlichen Verhältnisse anhand Ihrer Schilderungen zum Sachverhalt. Die in absehbarer Zeit zu erwartenden speziellen Wohnbedürfnisse sind durch eine ärztliche Bescheinigung zu belegen. Ein Schwerbehindertenausweis genügt nicht. Die Entscheidung treffen die Wohnraumförderungsstellen.

Spezielle Wohnbedürfnisse sind gegeben beispielsweise bei:

- Personen mit Gehbehinderung
- Personen mit Sehbehinderung
- Krankheiten wie Multiple Sklerose

1.3 Haushalt

Zu einem Haushalt zählen alle Personen, die eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft bilden.

Hierzu zählen:

- Familiäre Angehörige ersten und zweiten Grades (zum Beispiel Kinder, Eltern, Geschwister)
- auf Dauer aufgenommen Kinder ohne Rücksicht auf ein Verwandtschaftsverhältnis
- sonstige dauerhafte Personengemeinschaften (zum Beispiel Eheleute, Lebenspartner¹)

1.4 dauerhafter Aufenthalt

Eine dauerhafte Nutzung des Förderobjektes ist Voraussetzung für die Vergabe von Fördermitteln. Gewährt werden kann eine Förderung, sofern ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht im Fördergebiet für einen der Antragsteller besteht.

Eine Erlaubnis zur Niederlassung haben Personen vorzulegen, die

- keine Staatsangehörige eines EU-Mitgliedstaates sind und
- nicht dem europäischen Wirtschaftsraum angehören. (wie beispielsweise der Schweiz)

1.5 vorhandenes Wohneigentum

Eine Förderung ist nur möglich, sofern noch kein angemessenes Wohneigentum nach 2.4 vorhanden ist. Besteht Immobilien-Eigentum und ist dieses

- eigenständig nutzbar und
- bedarfsgerecht für die Größe der Familie gemäß Vorgaben nach 2.4 und
- angemessen hinsichtlich der Entfernung zur Arbeitsstätte

ist eine Förderung ausgeschlossen.

Ebenfalls als vorhandenes Eigentum wird das Immobilien-Eigentum gewertet, welches erst kürzlich (innerhalb eines Jahres) aufgegeben wurde.

Förderunschädlich ist Immobilien-Eigentum, das nicht den oben genannten Bedingungen entspricht.

1.6 Eigenmittel

Die Förderung setzt die Einbringung eines angemessenen Eigenanteils voraus. Der Eigenanteil der Gesamtkosten beträgt grundsätzlich mindestens 15 %.

Erbracht wird der Eigenanteil vorrangig durch nicht rückzahlbares, frei verfügbares Guthaben (zum Beispiel durch Bankguthaben oder Bausparguthaben). Der Wert eines bereits vorhandenen lastenfreien Baugrundstückes oder der vorhandene Eigentumsanteil an der Immobilie/Förderobjekt, können ebenfalls als Eigenmittel gewertet werden.

Guthaben, bei dem eine Verpflichtung zur Rückzahlung an Dritte vorliegt, kann als Eigenanteil berücksichtigt werden, sofern

- sich hieraus keine vermeidbare Mehrbelastung ergibt und
- die Belastung der Baufinanzierung weiterhin dauerhaft tragbar ist.

Über eine Anrechnung von fremdfinanzierten Guthaben entscheidet die L-Bank im Einzelfall.

Sofern für die vorliegende Maßnahme Eigenleistungen geplant sind, entscheidet die L-Bank unter Würdigung der Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls über die Anrechnung als Ersparnis zu den Gesamtkosten. Berücksichtigt werden können nachvollziehbare erbringbare Eigenleistungen im banküblichen Umfang. Als banküblicher Umfang können als Orientierungshilfe 10 % der Baukosten, maximal jedoch 25.000 Euro betrachtet werden.

Ein Eigenkapital ersetzender Zuschuss kann bei Unterschreitung der Mindestquote von 15 %, durch Umwandlung eines Teils der Basisförderung (Direktzuschuss) in Anspruch genommen werden. Der Anteil des zu ersetzenden Zuschusses darf maximal 6,5 % der Gesamtkosten betragen. Der Zuschuss beläuft sich auf mindestens 1.000 Euro und das in Anspruch genommene Darlehen der Basisförderung auf mindestens 100.000 Euro. Die Inanspruchnahme des Zuschusses ist nur möglich, sofern der Zuschuss zu keiner vermeidbaren Mehrbelastung während der Laufzeit des Förderdarlehens für den Antragsteller führt. Die Mehrbelastung ist zum Beispiel vermeidbar, wenn alternativ verwertbares Vermögen einsetzbar ist.

Für den Direktzuschuss fällt eine einmalige Gebühr für die Bearbeitung in Höhe von 1 % des Zuschussbetrags an, mindestens aber 250 Euro.

1.7 Dauerhaft tragbare Belastung

Vergehen werden kann eine Finanzierung, wenn die monatliche Belastung durch Sie tragbar ist. Die Tragfähigkeit muss dauerhaft vorliegen. Bereits bekannte zukünftige Veränderungen des Einkommens sind anzugeben.

Das für die Finanzierung verfügbare Einkommen wird aus dem Einkommen des Haushalts abzüglich bereits vorhandener Verpflichtungen ermittelt.

Die Belastung aus der Finanzierung errechnet sich aus

- der zukünftigen Belastung aller Darlehen Ihres Vorhabens und
- aus der Unterhaltung Ihrer Immobilie (Bewirtschaftungskosten).

Eine dauerhafte Tragbarkeit ist gegeben, wenn kein negativer Wert bei der Verrechnung der maximalen Belastungsgrenze abzüglich aller zukünftigen Belastungen entsteht.

1.7.1 Haushaltseinkommen für die dauerhaft tragbare Belastung

Einkommen der antragstellenden Personen können berücksichtigt werden, wenn:

- ein (Mit)Eigentum am Förderobjekt besteht
- alle Eigentümer auch Darlehensnehmer werden
- das Einkommen aus einem unbefristeten Einkommensverhältnis resultiert. Hierunter fällt auch der Ablauf einer vereinbarten Probezeit.
- eine dauerhafte Erlaubnis zur Arbeit und Aufenthalt in Deutschland vorliegt

Als Einkommen wird der Brutto-Jahresverdienst herangezogen, welcher voraussichtlich in den nächsten 12 Monaten ab Antragszeitpunkt erzielt wird. Ist das Einkommen für die Zukunft nicht bekannt, so ist das Einkommen der vergangenen 12 Monate heranzuziehen. Sofern eine Reduzierung des Einkommens vorhersehbar ist, so ist das reduzierte Einkommen zu verwenden. Es sind nur feste Bestandteile des Gehalts als Einkommen für die Berechnung der Belastung zu verwenden.

Das Einkommen errechnet sich bei Nicht-Selbstständigen:

$$\begin{aligned} & \text{Einnahmen (Brutto-Jahresentgelt)} \\ & - \text{Werbungskosten} \\ & = \text{Anzusetzender Brutto-Jahresverdienst} \end{aligned}$$

Einkommen, das aus selbstständiger Tätigkeit erzielt wird, kann nur berücksichtigt werden, sofern die Tätigkeit bereits mindestens 3 Jahre vorliegt.

Das Einkommen errechnet sich bei Selbstständigen aus dem Durchschnitt der letzten drei Jahre:

$$\begin{aligned} & \text{Betriebliche Einnahmen} \\ & - \text{Betriebsausgaben} \\ & = \text{Anzusetzender Brutto-Jahresverdienst} \end{aligned}$$

Bei Ermittlung des Durchschnitts wird das

- aktuelle Jahr 3-fach berechnet
- Vorjahr 2-fach berechnet
- am weitesten zurückliegende Jahr 1-fach berechnet

Das Gesamtergebnis ist anschließend durch 6 zu teilen.

Hinzugerechnet werden können zusätzlich folgende Einkommensarten:

- Einkommen aus Renten und Pensionen
- Einkünfte aus Kapitalvermögen
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzüglich der Kosten für die Bewirtschaftung der Immobilie. Die anzusetzenden Kosten entnehmen Sie bitte der Tabelle aus 1.7.4.
- Pflegegeld, sofern dies unbefristet ist
- Empfangener Unterhalt
- Zukünftiges Einkommen nach der Rückkehr von Unterbrechung der Arbeit zum Beispiel Elternzeit

1.7.2 Berechnung verfügbares Einkommen

Ermittelt wird das verfügbare Einkommen anhand der veröffentlichten Belastungstabelle.

Anhand des ermittelten monatlichen Haushaltseinkommens nach 1.7.1 ist die maximal mögliche Belastbarkeit, bezogen auf die Haushaltsgröße, zu entnehmen. Ist kein Wert in der Tabelle angegeben, steht kein monatlicher Betrag für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung.

Die genannten Sachverhalte am Ende der Tabelle, zum Beispiel Hinzurechnung des Kindergeldes, reduzieren oder erhöhen den monatlich verfügbaren Betrag.

1.7.3 Belastungen aus sonstigen Verpflichtungen

Anzugeben sind alle finanziellen Verpflichtungen die außerhalb der geplanten Baufinanzierung bestehen und bereits geplant sind.

Zu den Verpflichtungen gehören:

- zu leistender Unterhalt
- Zins- und Tilgungsanteile aus Krediten
- Leasingraten
- bestehende Eventualverbindlichkeiten, wie etwa eine übernommene Bürgschaft.

Zur Ermittlung der monatlichen Gesamtbelastung addieren Sie bitte die monatlich zu zahlenden Beträge. Bei übernommenen Bürgschaften kalkulieren Sie bitte eine fiktive Annuität von 7,00 %, das heißt 5 % Sollzins + 2 % Tilgung für den übernommenen Bürgschaftsbetrag, ein.

Beispiel:

Bürgschaft für ein Darlehen über 100.000,00 Euro. Bei kalkulierten 7 % ergibt dies 7.000,00 Euro. Dieser Betrag ist als Jahresbetrag zu betrachten und entspricht 583,34 Euro im Monat.

Nach Ermittlung Ihrer sonstigen Verpflichtungen werden diese von dem monatlich verfügbaren Betrag aus 1.7.2 abgezogen.

Das Ergebnis ist Ihre maximal zulässige monatliche tragbare Belastung für Ihr Vorhaben.

1.7.4 Belastungen aus Ihrem Vorhaben

Die zukünftige Belastung für Ihr Vorhaben ist der maximalen monatlichen tragbaren Belastung für Ihr Vorhaben gegenüberzustellen.

Für Ihr Vorhaben entstehen Belastungen aus den

- vereinbarten monatlichen Raten für alle notwendigen Darlehen Ihres Vorhabens nach Ablauf von vorhandenen tilgungsfreien Zeiten
- fiktiven monatlichen Raten für Darlehensvereinbarungen, deren Zinsbindung kürzer als 8 Jahre und bis dahin noch nicht zurückgezahlt sind. Als fiktive Rate sind hier 7 % als Zins- und Tilgungsleistung zu unterstellen, sofern die aktuell vereinbarte Rate nicht über diesen Betrag hinausgeht
- monatlichen Kosten der Unterhaltung Ihrer Immobilie. Die jährlichen Kosten der Bewirtschaftung sind anhand der vorliegenden Tabelle je qm im Jahr zu ermitteln und auf einen Monat umzurechnen.

	Selbstgenutzte Wohneinheit	Vermietete Wohneinheiten und gewerblich genutzte Räume
Gebäude älter als 4 Jahre ¹	64,00 Euro	23,00 Euro
Neubau bis zu 4 Jahre ¹ sowie Gebäude ab EFF.-Haus 55	54,00 Euro	16,00 Euro
Energiesparhaus (ab EFF.-Haus 40)	47,00 Euro	16,00 Euro

¹ Gebäudealter nach Baufertigstellung

1.8 Sicherheiten

Sicherheiten sind in der Höhe der ausgegebenen Darlehen zu bestellen. Heranzuziehen sind Sicherheiten grundsätzlich als Grundpfandrechte auf Ihrer geförderten Immobilie. Akzeptiert werden ausschließlich Grundpfandrechte in Form von Grundschulden.

Der Wert der Immobilie wird anhand der gesetzlichen Vorgaben der BelWertV durch die L-Bank ermittelt.

Die Grundschuld ist für die L-Bank erstrangig im Grundbuch vorzusehen. Eine nachrangige Absicherung ist im Einzelfall auf Antrag bei der L-Bank möglich. Eine Antragstellung ist möglich, wenn:

- der gesamte Bedarf an Darlehen weniger als 75 % der Gesamtkosten entspricht oder
- der höhere Bedarf über andere Finanzierungsinstitute durch alternative Sicherheiten abgedeckt werden kann.

Die Entscheidung über eine nachrangige Absicherung obliegt der L-Bank.

Ist der Sicherheitenwert des Grundpfandrechts auf dem finanzierten Vorhaben nicht ausreichend, so können ergänzend weitere Sicherheitsleistungen erbracht werden, um eine Finanzierung des Vorhabens durchzuführen.

Weitere Leistungen von Sicherheiten können zum Beispiel durch:

- Grundpfandrechte auf weiteren Immobilien
- Bürgschaften von Banken, Kommunen oder Privatpersonen
- Abtretung sonstiger Vermögenswerte erbracht werden.

1.9 Einkommensgrenze

Bei Beantragung ist die Einkommensgrenze einzuhalten. Maßgebliche Anträge auf Förderung sind:

- Antrag auf Eigentumsfinanzierung BW
- Antrag auf Ergänzungsförderung
- Antrag auf Förderung für Familien in Not

Als Einkommen ist das voraussichtlich erzielbare Einkommen des gesamten Haushalts der nächsten 12 Monate ab dem Monat der Antragstellung zu verwenden.

Sind Einkommensveränderungen innerhalb der nächsten 12 Monate bereits bekannt, so werden diese berücksichtigt als ob sie bereits im Antragsmonat stattgefunden haben zum Beispiel Aufnahme Elternzeit oder Gehaltserhöhungen und für die vollen 12 Monate berücksichtigt.

Im Gegensatz zur Berechnung des Einkommens nach 1.7 sind alle Angehörigen des Haushalts sowie alle Bestandteile des Einkommens für die Einkommensgrenze heranzuziehen.

Dazu zählen auch:

- Tarifliche und außertarifliche Leistungen
- Sozialzulagen und sonstige Zulagen und Zuschläge
- Urlaubs- und Weihnachtsgeld (13. und 14. Gehalt)
- Gewinnbeteiligungen
- Tantiemen
- Vermögenswirksame Leistungen
- Unterhaltsleistungen
- Vom Arbeitgeber übernommene Lohnsteuerbeträge und Versicherungsprämien

Die Höhe der Einkommensgrenze ist in der zugrundeliegenden Verwaltungsvereinbarung der Förderung festgelegt.

Als Jahreseinkommen nach § 12 Absatz 2 LWoFG sind folgende Einkommen zu verwenden:

Nicht-Selbstständige:

- Bruttojahreseinkommen
- Werbungskosten

Selbstständige, auch Land- und Forstwirtschaft oder Gewerbebetrieb:

- Steuerlich anerkannter Gewinn (laut Steuerbescheid Vorjahr)

Alternativ:

- voraussichtliche Betriebseinnahmen
- voraussichtliche Betriebsausgaben

Vermietung und Verpachtung sowie Kapitalvermögen:
Einnahmen

- steuerlich anerkannte Werbungskosten

Renten und Pensionen:

Wiederkehrende Bezüge

- Steuerlich anerkannte Werbungskosten

Nicht zulässig ist ein Ausgleich der Einkünfte mit negativen Einkünften.

Die steuerlich anerkannten Werbungskosten oder Betriebsausgaben sind nachzuweisen.

Zusätzlich können Aufwendungen für Unterhaltsleistungen in Abzug gebracht werden, bei:

- Kinderunterhalt bis zu 3.000 Euro je Kind
- Bei Trennungsunterhalt bis zu 6.000 Euro

2. Wen fördern wir?

2.1 Eigentum

Darlehensnehmer kann nur werden, wer Eigentumsverhältnisse am Förderobjekt erhält. Es sind alle Eigentümer auch Darlehensnehmer.

Sind oder werden Sie nicht Eigentümer jedoch Erbbauberechtigter ist eine Förderung dennoch möglich. In diesem Fall ist das Erbbaurecht auf eine angemessene Zeit von mindestens 75 Jahren zu vereinbaren. Ist die Vereinbarung über 75 Jahre nicht möglich, so muss die Vereinbarung

- 10 Jahre über den rechnerischen Rückzahlungstermin der Immobilienfinanzierung hinaus und
- mindestens bis zur Vollendung des 80sten Lebensjahrs der Antragsteller enthalten.

2.2 Bindung

Der geförderte Wohnraum unterliegt der Bindung zur Eigennutzung während der vollständigen Zinsverbiligungszeit. Wird die Zusatzförderung für flexiblen Wohnraum in Anspruch genommen, gelten ergänzend hierzu die Bestimmungen der sozialen Mietwohnraumförderung.

Die Immobilie ist unverzüglich nach Fertigstellung zu beziehen. Bei bereits bestehenden Gebäuden ist der Bezug innerhalb von 12 Monaten vorzunehmen.

Sofern die selbstständige Nutzung durch einen Haushaltsangehörigen nicht mehr möglich ist, so kann der Wohnraum von der Bindung zur Eigennutzung in die soziale Mietwohnraumbindung übergehen. Hierfür ist eine Genehmigung der zuständigen Kommune einzuholen. Es gelten in diesem Fall die Vorgaben zu der sozialen Mietwohnraumförderung bezüglich dem Personenkreis, dem die Wohnung angeboten werden darf, sowie die Reduzierung der Miete von 33 % zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei der Landeswohnraumförderung handelt es sich um Leistungen der öffentlichen Hand (Subvention), welche als Zuschüsse oder Zinsvergünstigungen vergeben werden.

Falschangaben im Förderverfahren, Nicht- Nachkommen von Mitwirkungspflichten oder Verstöße zu Bindungsvorgaben an dem geförderten Wohnraum, können zur Rückforderung der Fördermittel und strafrechtlichen Konsequenzen nach § 264 Strafgesetzbuch führen.

2.3 Vorzeitiger Beginn

Eine Antragstellung ist nur möglich, solange mit dem Vorhaben noch nicht begonnen wurde. Als Zeitpunkt der Antragstellung wird die vollständige prüffähige Einreichung der Antragsunterlagen bei der zuständigen Wohnraumförderstelle gewertet.

Als Vorhabensbeginn zählen:

- notarieller Abschluss von Verträgen über Bauleistungen oder den Erwerb der Immobilie
- Beginn mit den Bauausführungen, zum Beispiel Aushub der Baugrube
- vertragliche Vereinbarungen über Liefer- und Leistungsverträge zum Beispiel Vertrag über ein Fertighaus
- ein Kaufanwartschaftsvertrag über Genossenschaftsanteile, der zur Nutzung familiengerechten Wohnraums berechtigt
- sonstige Verträge mit entsprechendem wirtschaftlich verpflichtendem Inhalt

Ausnahmen hiervon sind möglich, sofern eine Genehmigung für den vorzeitigen Beginn durch die zuständige Wohnraumförderstelle vorliegt, zum Beispiel bei Immobilienversteigerungen.

Förderunschädlich ist ebenfalls die Beauftragung von Planungsleistungen sowie der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen unter einer aufschiebenden Bedingung. Die aufschiebende Bedingung muss hierbei inhaltlich bis zur Entscheidung der L-Bank in Bezug auf das betreffende Förderprogramm ausgestaltet sein. Sofern außerhalb der Landesförderung weitere Fördermittel zum Beispiel vom Bund in Anspruch genommen werden, so sind diese separat in der aufschiebenden Bedingung aufzuführen und dürfen nur gemeinschaftlich die Gültigkeit des Vertrages in Kraft setzen.

Musterbeispiel:

Die in diesem Vertrag vorgesehenen Verpflichtungen dienen der Umsetzung einer Fördermaßnahme, für die eine der Vertragsparteien eine Förderung des Landes Baden-Württemberg nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm (VwV-Wohnungsbau BW 2022) – [beantragt hat/ innerhalb von [...] Tagen beantragen wird].

Aufschiebende Bedingung:

Dieser Vertrag tritt hinsichtlich der Liefer- und Leistungspflichten zur Umsetzung erst und nur insoweit in Kraft, wenn und soweit die beantragte Förderung bewilligt wird.

Bei der Landesförderung nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm erfolgt die Entscheidung des Antrags durch die L-Bank an die antragstellende Partei.

2.4 Bedarfsgerechter Wohnraum

Die Förderung ist auf die Wohnraumversorgung einer bedarfsgerechten dauerhaften Unterbringung von Familien gerichtet.

Eine bedarfsgerechte Unterbringung ist gewährleistet, wenn:

- die Wohnräume allgemein üblichen Wohnbedingungen entsprechen und zu Wohnzwecken geeignet sind
- die Wohneinheit mindestens mit einem Bad, Küche und einem allgemeinen Aufenthaltsraum versehen ist
- ein elterliches Schlafzimmer vorhanden ist
- genügend Kinderzimmer für die Anzahl der vorhandenen Kinder und gegebenenfalls weiterer geplanter Kinder vorhanden sind. Als genügend gilt ein Kinderzimmer je Kind, das eine Mindestgröße von 10 qm nicht unterschreiten sollte. Sofern sich zwei gleichgeschlechtliche Kinder ein gemeinschaftliches Zimmer teilen, darf die Größe des Zimmer 15 qm nicht unterschreiten
- die Immobilie über eine angemessene Größe und Zuschnitte verfügen. Als angemessen gilt bei einem Haushalt von vier Personen eine Wohnfläche von mindestens 90 qm und maximal 160 qm. Je weitere Person im Haushalt erhöht sich die maximale Grenze um 15 qm.
- der Wohnraum Ihren persönlichen Bedürfnissen, zum Beispiel bei Vorliegen einer Schwerbehinderung, gerecht wird
- bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden ist der Wohnraum so zu bemessen, dass mindestens eine weitere erwachsene Person aufgenommen werden kann
- bei schwerbehinderten Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen ist eine Überschreitung der maximalen Wohnfläche um 15 qm möglich

Sofern Ihre Wunschimmobilie den Bedingungen des bedarfsgerechten Wohnraums nicht entspricht, kann ein Antrag auf Einzelfallentscheidung unter Darlegung der Gründe, warum der Wohnraum dennoch Ihren persönlichen Bedürfnissen entspricht, bei der zuständigen Wohnraumförderstelle gestellt werden.

2.5 Förderfähige Vorhaben

2.5.1 Neubau

Als Neubau gelten Immobilien, die nicht älter als 4 Jahre sind. Der Erwerb sowie die Errichtung von neuen Immobilien kann gefördert werden.

Als Kosten können alle mit der Errichtung der geförderten Wohneinheit in Zusammenhang stehenden Kosten berücksichtigt werden, zum Beispiel

- Erwerb des Baugrundstückes
- Planungsleistungen
- Erschließungskosten
- Kosten für Anschlüsse, sowie Baustrom und Bauwasser
- Errichtungskosten
- Maklergebühren

Heizungen mit nur fossilen Brennstoffen wie Gas oder Öl werden nicht gefördert. Dies steht in einer Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD).

Die Einhaltung anderer gesetzlicher Vorgaben wie das Gebäudeenergiegesetz bleibt hiervon unberührt.

Der Neubaustandard Plus gilt als Fördervoraussetzung, dies entspricht EH 55 der Bundesförderung für effiziente Gebäude Stand 20.01.2022. Der Nachweis über die Einhaltung ist über einen Energieeffizienz-Experten, welcher unter www.energie-effizienz-experten.de gelistet ist, bereits zur Antragstellung zu erbringen. Über die Art der Nachweiserbringung ist der Sachverständige frei. Wird der Nachweis anhand eines vorläufigen Energieausweises erbracht, so ist ein Energiebedarfsausweis nach GEG zu verwenden.

Gebäude, deren Bauantrag vor dem 01.04.2020 bei der Gemeinde vorlag, sind hiervon ausgenommen.

2.5.2 Gebraucherwerb

Als Gebraucherwerb gelten bestehende Immobilien, deren Bezugfertigkeit länger als 4 Jahre her ist. Unter die Förderung fallen Objekte, die den allgemein anerkannten Wohnbedingungen entsprechen oder welche durch Modernisierungsmaßnahmen herstellbar sind.

Als Kosten können alle mit dem Erwerb der geförderten Wohneinheit in Zusammenhang stehenden Kosten, sowie deren Modernisierung berücksichtigt werden, zum Beispiel:

- Erwerb der Immobilie
- Modernisierungskosten, die der Erhöhung des Gebrauchswerts oder der Instandhaltung dienen
- Maklergebühren

Schönheitsreparaturen (zum Beispiel Tausch von Wasserhähnen) und Instandhaltungen (zum Beispiel Tür- und Fensterdichtungen erneuern), die in keinem Zusammenhang mit den erwerbsnahen Modernisierungskosten stehen, sind separat anzugeben und werden nicht in der Basisförderung berücksichtigt.

Zur Beantragung sind die Kosten des Erwerbs, zum Beispiel anhand eines Kaufvertragsentwurfs, sowie die erwerbsnahen Modernisierungen mit einer Beschreibung des Vorhabens und entsprechenden Kostenvoranschlägen vorzulegen.

Sofern die Wunschimmobilie noch durch Dritte bewohnt wird, so ist ein Nachweis beizufügen, dass die Immobilie nach spätestens 12 Monaten von Ihnen bezogen wird. Eine Genehmigung für einen späteren Bezug kann bei den Wohnraumförderstellen beantragt werden.

2.5.3 Änderung und Erweiterungsmaßnahmen

Unter Änderung und Erweiterung fallen Maßnahmen, die der Herstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum an bestehenden Gebäuden dienen. Das Gebäude darf sich bereits in Ihrem Eigentum befinden. Grundvoraussetzung ist, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung der bedarfsgerechte Wohnraum nach 2.4 nicht gegeben ist.

Zur Herstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum zählen zum Beispiel:

- Der Ausbau nicht genutzter Flächen (zum Beispiel Dachgeschossausbau)
- Erweiterungsmaßnahmen durch Anbauten oder Aufstockungen
- Umwandlung von bisher nicht zu Wohnzwecken geeigneten Räumen, wie zum Beispiel Scheunen
- Erneuerung von nicht mehr den allgemein anerkannten Wohnbedingungen entsprechenden Wohnraum

Nicht zu den Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zählen:

- Der Erwerb der bestehenden Immobilie. Dieser ist unter 2.5.2 zu beantragen. Eine Kombination bis zum Darlehenshöchstbetrag der Basisförderung ist möglich.
- Der Abriss und Neuerrichtung eines Gebäudes. Dieser ist unter 2.5.1 zu beantragen.

Als Kosten können alle mit der Herstellung der geförderten Wohneinheit in Zusammenhang stehenden Kosten berücksichtigt werden, zum Beispiel:

- Planungsleistungen
- Herstellungskosten von Anbauten
- Entsorgungskosten
- Kosten zur Wiederherstellung angrenzender Bauteile

Die verwendeten Bauteile müssen den Anforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen entsprechen (zum Beispiel in Bezug auf den U-Wert). Der Nachweis über die Einhaltung ist über einen Energieeffizienz-Experten, welcher unter www.energie-effizienz-experten.de gelistet ist, bereits zur Antragsstellung zu erbringen.

Sofern für die Änderung oder Erweiterung der Wohnfläche eine höhere baurechtliche Vorgabe aus der Baugenehmigung in Bezug auf die Baumaterialien hervorgeht, so ist die Einhaltung durch den Energieeffizienz-Experten zusammen mit der Vorlage der Baugenehmigung nachzuweisen. Dies ist unter anderem der Fall, wenn der Anbau baurechtlich als Neubau angesehen wird, in diesem Fall gelten die Vorgaben an einen Neubau unter 2.5.1.

2.6 Zusatzförderungen

Zusatzförderungen können als Ergänzung zur Basisförderung ergänzend beantragt werden. Sofern in dem jeweiligen Merkblatt keine andere Regelung getroffen ist, sind diese zusammen mit der Basisförderung zu beantragen. Eine nachträgliche Beantragung ist nicht möglich.

2.6.1 Tilgungszuschüsse

Sofern aus dem Merkblatt nichts anderes hervorgeht, werden Tilgungszuschüsse dem Darlehen der Basisförderung gutgeschrieben. Tilgungszuschüsse reduzieren die bestehende Darlehenshöhe und dienen der Entschuldung der Immobilie. Tilgungszuschüsse können nur in Höhe der noch vorhandenen Darlehensrestschuld gutgeschrieben werden. Eine Auszahlung an den Antragsteller ist nicht möglich.

Die Auszahlung der Tilgungszuschüsse richtet sich nach den Bedingungen der betreffenden Förderzusage. Prinzipiell können Tilgungszuschüsse erst nach Beendigung der Maßnahme und Nachweis der antragsgemäßen Ausführung der Maßnahme gutgeschrieben werden. Frühestens jedoch zu den Auszahlungsterminen, bei

Art des Tilgungszuschusses	Jahre nach Darlehenszusage der Basisförderung
Neubaustandard Plus	5
Energiesparhaus	5
Flexible Wohnraumgestaltung (Neubau)	5
Flexible Wohnraumgestaltung (Gebrauchterwerb)	5

Art des Tilgungszuschusses	Jahre nach Darlehenszusage der Zusatzförderung
Sanierung Plus	3
Sanierungsfahrplan	3
Barrierefreiheit	3

2.6.2 Förderfähige ergänzende Maßnahmen

Zusatzförderung neuer Wohnraum

Die Zusatzförderung für neuen Wohnraum kann in Ergänzung bei Neubauten nach 2.5.1 beantragt werden.

Tilgungszuschüsse für energetische Einsparmaßnahmen

Die Förderung richtet sich nach dem geplanten und abschließend nachgewiesenen energetischen Standard Ihrer Immobilie. Zur Nachweiserfüllung sind die unter 2.5.1 genannten Nachweise vorzulegen.

Zusatzförderung für barrierefreie Bauweise

Die Förderung kann zusätzlich zu den Tilgungszuschüssen für energetische Einsparmaßnahmen beantragt werden. Eine Beantragung ist nur möglich, sofern Ihre Immobilie vollständig barrierefrei nach den Richtlinien der DIN 18040-2 umgesetzt wird. Eine rollstuhlgerechte Bauausführung ist nicht notwendig. Der Planungsnachweis zur barrierefreien Bauausführung sowie eine Bestätigung des Bauleiters inklusive einer Aufstellung der Mehrkosten sind den Antragsunterlagen beizufügen. Nach erfolgter Umsetzung ist die antragsgemäße Durchführung durch den Vordruck 1396 „Bestätigung nach Durchführung – Altersgerechter Umbau/Barrierefreiheit“ zu bestätigen.

Zusatzförderung für innovative Bauweise

Die Förderung kann in Ergänzung zu weiteren Zusatzförderungen Neubau oder einzeln zur Basisförderung beantragt werden.

Als Innovativ können Baukonzepte anerkannt werden, die:

- zukunftsorientiert oder
- ungewöhnlich, oder
- flexibel oder
- besonders kreativ sind.

Sofern sie

- Neuartig sind und
- bisher noch nicht am deutschen Markt eingeführt sind

Das Baukonzept sowie eine Aufstellung der Mehrkosten sind den Antragsunterlagen beizufügen. Nach Fertigstellung wird bei einer Vor-Ort-Besichtigung die Umsetzung festgehalten.

Zusatzförderung bestehender Wohnraum

Die Zusatzförderung für bestehenden Wohnraum kann in Ergänzung zum Gebrauchterwerb nach 2.5.2 beantragt werden.

Dazu gehören:

Zusatzförderung für energetische Sanierungen

Die Förderung kann innerhalb von 10 Jahren nach der Förderzusage der Basisförderung für den Gebrauchterwerb beantragt werden. Die Maßnahmen richten sich auf eine energetische Verbesserung Ihres

Gebäudebestands. Es können hierbei alle Einzelmaßnahmen berücksichtigt werden, die den energetischen Anforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude entsprechen. Eine Förderung nach Sanierung Plus ist mit Erreichung der Mindestanforderung der Bundesförderung für effiziente Gebäude für ein EH 70 oder Denkmal möglich.

Heizungen mit nur fossilen Brennstoffen wie Gas oder Öl werden nicht gefördert. Dies steht in einer Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD).

Die Einhaltung anderer gesetzlicher Vorgaben wie das Gebäudeenergiegesetz bleibt hiervon unberührt.

Zur Antragstellung ist der Planungsnachweis zur energetischen Sanierung auf dem Vordruck „Bestätigung zum Antrag“ der Bundesförderung für effiziente Gebäude durch einen Energieeffizienz-Experten, welcher unter www.energie-effizienz-experten.de gelistet ist, zu erbringen.

Sofern ein ergänzender Tilgungszuschuss für eine Sanierung nach Sanierungsfahrplan beantragt wird, ist zusätzlich der zugrundeliegende gebäudeindividueller Sanierungsfahrplan (iSFP) zu ergänzen.

Eine Kombination der Maßnahmen mit Fördermitteln des Bundes ist möglich, sofern die Höhe der Fördermittel die Höhe der Maßnahmenkosten nicht übersteigt.

Nach Abschluss der Maßnahmen ist die antragsgemäße Bauausführung auf dem Vordruck „Bestätigung nach Durchführung“ der Bundesförderung für effiziente Gebäude innerhalb von 12 Monaten nachzuweisen.

Zusatzförderung für barriere-reduzierende Umbau-maßnahmen

Die Förderung kann innerhalb von 10 Jahren nach der Förderzusage der Basisförderung für den Gebrauchterwerb beantragt werden. Die Förderung richten sich auf Maßnahmen in Ihrem Gebäude, die die Wohnqualität verbessern und sich Ihren persönlichen Bedürfnissen anpasst. Die Modernisierungsmaßnahmen sind so auszuführen, dass sie zukunftsgerichtet zu kommenden Lebenssituationen passen. Eine Ausführung der einzelnen Maßnahmen nach der Richtlinie für barrierefreies Bauen (DIN 18040-2) ist daher Grundvoraussetzung.

Die Vorgaben der Richtlinie für barrierefreies Bauen finden sie zusammengefasst in dem Anforderungskatalog Barrierefreiheit der L-Bank (Vordruck 8625-8). Eine rollstuhlgerechte Bauausführung ist hierbei nicht notwendig.

Eine Zusammenstellung Ihrer geplanten Modernisierungen inklusive der voraussichtlichen Kosten ist dem Antrag auf Förderung beizufügen.

Sofern ein ergänzender Tilgungszuschuss für eine vollständige Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 beantragt wird, ist eine Bestätigung der Planung der vollständigen Barrierefreiheit ergänzend durch einen Bauleiter oder Planungsbüro zu bestätigen.

Eine Kombination der Maßnahmen mit Fördermitteln des Bundes ist möglich, sofern die Höhe der Fördermittel die Höhe der Maßnahmenkosten nicht übersteigt.

Nach Abschluss der Maßnahmen ist die antragsgemäße Bauausführung auf dem Vordruck „Bestätigung nach Durchführung altersgerechter Umbau“ der L-Bank (Vordruck 1396) innerhalb von 12 Monaten nachzuweisen.

3. Wie fördern wir?

Sofern im Merkblatt nichts anderes angegeben wird, wird die Förderung in Form eines Annuitätendarlehens mit gleichbleibenden Raten zur Finanzierung Ihres Vorhabens gewährt.

3.1 Höhe des Darlehens

Die Höhe der Förderung richtet sich nach Ihren Gesamtkosten des Vorhabens abzüglich des zu erbringenden Eigenanteils, dies entspricht Ihrem Finanzierungsbedarf. Die maximale Darlehenshöhe der jeweiligen Förderung ist den Merkblättern zu entnehmen. Sofern Ihr Finanzierungsbedarf geringer als der maximale Darlehensbetrag ist, entfällt der restliche Darlehensbetrag. Eine Reduzierung der Darlehenssumme aus anderen Gründen ist nicht vorgesehen.

Als Gesamtkosten können alle Kosten, die mit dem geförderten Vorhaben in Verbindung stehen, angesetzt werden. Eine Auflistung finden Sie unter den Angaben zum geförderten Vorhaben. Als gefördertes Vorhaben gelten nur eigengenutzte Immobilienteile. Kosten, die für Immobilienteile anfallen, die von haushaltsfremden Personen genutzt werden, sind von den Gesamtkosten zu trennen. Ausnahme bildet hier der Erwerb von Zweifamilienhäusern, sofern die nicht selbst genutzte Wohneinheit flächenmäßig nicht größer als die eigengenutzte ist.

Fremd genutzte Immobilienteile können über die soziale Mietwohnraumförderung eine Förderung erhalten. Wird kein Antrag auf soziale Mietwohnraumförderung gestellt, sind diese Kosten über anderweitige Finanzierungsmittel (freie Finanzierung) abzudecken. Vorhandene Eigenmittel sind vorrangig für den eigengenutzten Anteil einzubringen. Die L-Bank empfiehlt in diesem Zusammenhang eine grundbuchrechtliche Trennung der Wohneinheiten vorzunehmen, um Ihren Fremdfinanzierungsbedarf decken zu können.

3.2 Details zum Darlehen

Die Detailinformationen sind den jeweiligen Merkblättern zu entnehmen. Die aktuellen Konditionen können auf unserer Webseite unter Konditionen aufgerufen werden.

Haben Sie ergänzende Fragen zu den Darlehensdetails erreichen Sie unser Expertenteam unter der 0800/150 30 30² wochentags von 08:00 – 16:30 Uhr.

3.3 Ergänzungsdarlehen

Kann Ihr Finanzierungsbedarf für das geförderte Vorhaben nicht durch die Förderdarlehen gedeckt werden, ist der restliche Finanzierungsbedarf über einen Finanzierungspartner Ihres Vertrauens zu decken.

Ist eine Finanzierung durch ein anderweitiges Finanzinstitut nicht möglich, kann zusammen mit dem Förderantrag ein Antrag auf eine ergänzende Finanzierung durch die L-Bank gestellt werden. Hierzu fügen Sie dem Antrag eine entsprechende Erklärung des Finanzinstitutes bei.

3.4 Ergänzungsförderung

Die Option zur ergänzenden Förderung bei Familienzuwachs ist bei den Darlehen Basisförderung, sowie Familienzuwachsdarlehen bereits enthalten und muss nicht gesondert beantragt werden.

Die ergänzende Förderung kann innerhalb von 10 Jahren nach der Förderzusage bei Familienzuwachs in Anspruch genommen werden. Als Familienzuwachs wird die dauerhafte Aufnahme eines bisher nicht berücksichtigten minderjährigen Kindes in den Haushalt betrachtet. Ein Verwandtschaftsverhältnis ist hierbei nicht notwendig. Als dauerhaft kann eine unbefristete Aufnahme angesehen werden.

Die Höhe der Ergänzungsförderung können Sie den Merkblättern entnehmen.

Die Voraussetzung für eine Antragstellung setzt voraus, dass Sie zum Antragszeitpunkt die dann geltende Einkommensgrenze der Basisförderung einhalten.

Ein Antrag auf Förderung kann nur berücksichtigt werden, sofern zum Antragszeitpunkt für die neue Haushaltsgröße, bedarfsgerechter Wohnraum vorliegt. Ist der Wohnraum nicht mehr bedarfsgerecht, kann ein Antrag auf Basisförderung für den neuen bedarfsgerechten Wohnraum gestellt werden.

4. Wie beantragen Sie das Darlehen?

Das jeweilige Antragsverfahren finden Sie in dem Merkblatt der beantragten Förderung.

Unvollständige Antragsunterlagen können binnen vier Wochen nach Aufforderung der L-Bank nachgereicht werden. Findet keine fristgerechte Nachreichung statt, gilt der Antrag als abgelehnt. Sie haben daraufhin die Möglichkeit einen erneuten Antrag mit vollständigen Unterlagen zu stellen, sofern Sie weiterhin die Voraussetzung auch zum Vorhabensbeginn erfüllen.

Dies gilt ebenfalls, falls Sie nicht fristgerecht den gesetzlichen Bestimmungen der Identifizierung nachkommen. Die L-Bank bietet Ihnen hierfür das Video-Ident-Verfahren der Deutschen Post AG an. Genaue Informationen finden Sie unter unserer Webseite „Schnell zur Förderung Ihres Wohneigentums - aber sicher!“.

Die Fördermittel werden nach Vollständigkeit des Antrags eingangs vergeben. Vorhaben in ausgewiesenen Sanierungsgebieten werden vorrangig behandelt. Eine Eingangsbestätigung der L-Bank enthält daher keine Bestätigung über die Reservierung von Fördermitteln des Landes. Eine Reservierung erfolgt erst mit Zusage zur Förderung.

5. Kombination mit anderen Förderprogrammen

Eine Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln für Ihr Vorhaben ist möglich, sofern die Fördergelder die förderfähigen Kosten nicht übersteigen.

Sofern die öffentlichen Mittel aus dem Landeshaushalt Baden-Württemberg stammen, ist eine Kombination ausgeschlossen. Dies gilt nicht, sofern es sich um unterschiedliche förderfähige Kosten handelt.

Eine Kombination mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude ist prinzipiell möglich, bei Neubauvorhaben entfällt in diesen Fall der Tilgungszuschuss für Neubaustandard Plus.

Ebenfalls ist eine Kombination der L-Bank Förderung Wohnen mit Kind und Kombi-Darlehen Wohnen ohne Klimaprämie möglich.

Die L-Bank kommt der gesetzlichen Verpflichtung der Meldung von vergebenen Fördermitteln an die Finanzbehörden nach. Eine Kombination von geförderten Maßnahmen mit Steuervergünstigungen nach § 35 a Absatz 3 und § 35 c Einkommenssteuergesetz (Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen) ist ausgeschlossen. Auch nicht als Aufteilung in Material und Arbeitsleistung.