

# Herzlich Willkommen

zur **Zusatzveranstaltung Förderoptionen** im Rahmen  
der

## Grundstücksvermarktung Kleineschholz

### Ablauf

- 18 Uhr** Begrüßung und Einführung
- ca. 18:05 Uhr** Landeswohnraumförderung:  
Mietwohnraumförderung und  
Erwerb von Genossenschaftsanteilen
- ca. 19:15 Uhr** Förderangebote aus dem  
Vermarktungskonzept Kleineschholz
- ca. 19:45 Uhr** KfW-Förderung: Förderung  
genossenschaftlichen Wohnens  
(Programm 134)



# Quartier Kleineschholz

**Begrüßung und Einführung**

Mareike Schöpf  
Jan-Nicolas Hug



# Ankündigung

## Zusatzveranstaltungen

- **HEUTE: Förderoptionen**  
18 Uhr, Max-Weber-Schule
- **Ankerkonzeption am 24.04.2024**  
18 Uhr, Pavillon für Alle
- **Wärmeversorgung und klimafreundliche  
Projektkonzeption in Kleineschholz am 14.05.2024**  
18 Uhr, Max-Weber-Schule

Weitere Infos unter  
[www.freiburg.de/kleineschholz](http://www.freiburg.de/kleineschholz)  
inkl. Anmeldemöglichkeit zu  
den Veranstaltungen sowie Link  
zur Vermarktungsplattform



# Stellen Sie Ihre Fragen

*Online Fragen einreichen:*

*<https://app.tedme.com?pin=KLE>*



# Quartier Kleineschholz – Rahmenbedingungen

- **Konzeptvergabeverfahren** – „Wettbewerb der Ideen“
- Gemeinwohlorientierte Akteure
- **Genossenschaftliches bzw. genossenschaftsähnliches Wohnen** und mieter\_innenorientierte Projekte im Fokus
- Ausschließlich Mietmaßnahmen
- **Mindestens 50 % der Geschossfläche als geförderte Mietwohnungen**, Mietbindungsdauer von 30 Jahren
- Wahloption: Erbbaurecht (Ablöse) oder Kauf mit erbbaurechtsähnlichem Wiederkaufsrecht



# Quartier Kleineschholz

**Landeswohnraumförderung:  
Mietwohnraumförderung und  
Erwerb von Genossenschaftsanteilen**

Constantin Denk  
- Abteilungsleiter Wohnen -



# Landeswohnraumförderung



**Mietwohnraumförderung**

**Erwerb von  
Genossenschaftsanteilen**

# Mietwohnraumförderung – Mietpreis- und Belegungsbindung



- **Bedeutung**  
Mietpreis- und Belegungsbindung an Wohnraum
  
- **Dauer im Quartier mind. 30 Jahre**  
(MW 10, 15, 25, 30, 40)
  
- **Fördervoraussetzung**
  - Neubaustandard
  - Gesamtzustand und Größe der Wohnung
  - keine sonstige Förderung innerhalb des Landeswohnraumförderprogramms

# Mietwohnraumförderung – Mietpreis- und Belegungsbindung



- **Mietpreis → OVM = ortsübliche Vergleichsmiete**
  - Nach jeweils gültigem qualifizierten Mietspiegel
  - derzeit Mietspiegel 2023/2024
- **Förderabschlag**
  - Kaltmiete abzüglich minus 33 % – 40 %
  - Regelabsenkung minus 33 %
- **Mieterhöhung**
  - in der Grenze der OVM
  - im Sozialmietwohnungsbestand maximal alle 2 Jahre um 5 %

# Mietwohnraumförderung – Mietpreis- und Belegungsbindung

## ▪ Berechnung der ortüblichen Vergleichsmiete (OVM):

→ zum Zeitpunkt der Antragsstellung, Erst- und Wiedervermietung

→ der Mietspiegel ist ein Abbild der aktuellen Mietpreise

→ <https://www.freiburg.de/pb/229416.html> → Online Rechner Mietspiegel 2023/2024

Mit \* markierte Eingabefelder sind Pflichtfelder.

**1 Persönliche Daten**

**2 Positive Ausstattungsmerkmale**

**3 Negative Ausstattungsmerkmale**

**4 Lagemerkmale**

**5 Preisspanne**

**6 Fördermiete**

**Anschrift**

Straße\*    
Hausnummer\*  Hausnummernzusatz

**Etage**

**Information zur Immobilie**

**Hinweis:**

Zur Berechnung der Basismiete muss die angegebene Wohnfläche ggf. gerundet werden. Die Berechnung der Vergleichsmiete erfolgt mit dem von Ihnen angegebenen Wert.

Wohnfläche in m\*\*  → von der Wohnfläche hängt die Basismiete ab

Baujahr\*

# Mietwohnraumförderung – Mietpreis- und Belegungsbindung

Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Basismiete (Euro/m <sup>2</sup> )
53	9,75
54	9,71
55	9,67
56	9,64
57	9,62
58	9,59
59	9,57
60	9,55
61	9,54
62	9,53
63	9,52
64	9,52
65	9,51
66	9,51
67	9,51
68	9,51
69	9,52

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Basismiete (Euro/m <sup>2</sup> )
70	9,52
71	9,53
72	9,54
73	9,55
74	9,56
75	9,57
76	9,58
77	9,60
78	9,61
79	9,63
80	9,64
81	9,66
82	9,68
83	9,69
84	9,71
85	9,73

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Basismiete (Euro/m <sup>2</sup> )
86	9,75
87	9,77
88	9,79
89	9,81
90	9,83
91	9,85
92	9,87
93	9,88
94	9,90
95	9,92
96	9,94
97	9,96
98	9,98
99	10,00
100	10,02

# Mietwohnraumförderung – Mietpreis- und Belegungsbindung

## 2 Positive Ausstattungsmerkmale

komplette Einbauküche / gehobene Küchenausstattung	+ 14 %
Fußbodenheizung (in mindestens der Hälfte der Wohnräume)	+ 6 %
Parkettfußboden (im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches, abgesehen vom Flur/Bad)	+ 5 %
integrierte Küche (zum Wohnraum hin offen oder amerikanische Küche, keine Kochnische)	+ 3 %

## 3 Negative Ausstattungsmerkmale

Keine Gegensprechanlage mit Türöffner	- 8 %
Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad hat keine installierte Heizung oder Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand	- 8 %

# Mietwohnraumförderung – Mietpreis- und Belegungsbindung

4

Lagemerkmale

öffentliche Freizeitanlage in über 300 m bis 1.000 m  
(allgemein zugänglich, z.B. Sportanlagen, Spielplätze)

+ 6 %

Lageklasse Stadt mittel

+ 5 %



Lageklasse – Stadt mittel

## Lageklasse:

Nach dem jetzigen  
Mietspiegel würde  
Kleineschholz in die  
Lageklasse „mittel – Stadt“  
eingeorordnet werden

# Mietwohnraumförderung – Mietpreis- und Belegungsbindung

5

Preisspanne

→ max. +/- 16 % um die durchschnittliche OVM

Merkmale zur Spanneneinordnung mit positivem Mietpreiseinfluss:

- Großer Balkon oder Wintergarten (beheizt oder unbeheizt)
- Aufzug vorhanden
- Maisonette-/ Galerie-/ Penthouse- oder Attikawohnung
- Nachträgliche, energetische Sanierung der Außenhülle des Gebäudes (vollständige Dämmung mind. eines Bauteils Außenwände, Dach, Keller mit mind. 12 cm oder in der Wohnung vollständige neue Verglasung mit Isolierfenstern ab dem Jahr 2004).
- Infrastruktur (durchschnittliche Nähe zu Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten) in bis zu 300m. Für den Zuschlag muss lediglich eine Einrichtung vorliegen.
- überwiegend elektrische Rollläden oder Außenjalousien

Merkmale zur Spanneneinordnung mit negativem Mietpreiseinfluss:

- Gefangene/s Zimmer
- Keine Abstellgelegenheit für Fahrräder/Kinderwagen
- Kein Balkon / keine Terrasse / keine Loggia vorhanden
- Keller-/Souterrainwohnung (ganz unter Gebäudeniveau liegende Wohnung/gesamter Fußboden unterhalb des Gebäudeniveaus / betrifft nicht Hanglagen mit ebenerdiger Ausgestaltung der Wohnung).

# Mietwohnraumförderung – Mietpreis- und Belegungsbindung

1 Persönliche Daten

2 Positive Ausstattungsmerkmale

3 Negative Ausstattungsmerkmale

4 Lagemerkmale

5 Preisspanne

6 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%

anderer Wert

Abrechnen

Berechnen

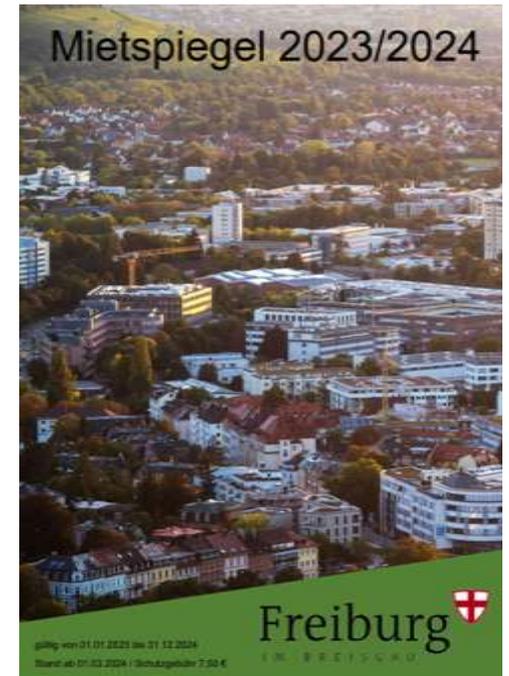
→ Ergebnis ist die OVM

→ Neuerstellung zum 01.01.2025: MIETSPIEGEL 2025/2026

# Mietwohnraumförderung – Mietpreis- und Belegungsbindung

## Drei maßgebliche Zeitpunkte zur Bestimmung der OVM

- Förderantrag (fiktiv) zu Kalkulation der L-Bank
- Erstvermietung
- Jede Wiedervermietung innerhalb des Bindungsfrist
- Alle drei Jahre zur Vorlage gegenüber der L-Bank



# Mietwohnraumförderung – Mietpreis- und Belegungsbindung



- **Berechtigte Mieter\_innen**  
Personen mit „passendem“ Wohnberechtigungsschein
- **Einkommengrenzen (abhängig von der Anzahl Haushaltsmitglieder)**
  - Bruttojahreshaushaltseinkommen

1 Person	55.250 EUR
2 Personen	55.250 EUR
3 Personen	64.250 EUR
4 Personen	73.250 EUR
5 Personen	82.250 EUR
  - Erhöhte Einkommengrenzen bei schwerbehinderten Personen

# Mietwohnraumförderung – Mietpreis- und Belegungsbindung



- **Größe der Wohnung und Anzahl der Wohnräume**

Alleinstehende            bis zu 45 m<sup>2</sup> und 2 Wohnräume

2 HH-Angehörige        bis zu 60 m<sup>2</sup> und 3 Wohnräume

3 HH-Angehörige        bis zu 75 m<sup>2</sup> und 4 Wohnräume

4 HH-Angehörige        bis zu 90 m<sup>2</sup> und 5 Wohnräume

5 HH-Angehörige        bis zu 105 m<sup>2</sup> und 6 Wohnräume

je weiterem HH-Mitglied zusätzlich 15 m<sup>2</sup> und 1 weiteren Wohnraum

- Überschreitung der Wohnfläche bis zu 5 %

# Mietwohnraumförderung – Anforderung an den zu errichtenden Wohnraum

## ▪ Mindestanforderung

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

## ▪ Wohnflächengrenzen gemäß Durchführungshinweisen zum LWoFG

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 Umsetzung der DIN 18040-2: je + 15,75 m<sup>2</sup>

Bei Umsetzung der DIN 18040-2 (barrierefrei nutzbar – ohne R):

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	

# Mietwohnraumförderung – Anforderung 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**  
Reduzierung der Wohnfläche

# Quartier Kleineschholz



**Vollrecht / Erwerb mit  
erbbaurechtsähnlichem  
Wiederkaufsrecht der  
Stadt Freiburg**

**Erbbaurecht (Ablöse)**

**Modell-  
quartier**

# Mietwohnraumförderung – Erwerb des Grundstücks mit erbbaurechtsähnlichem Wiederkaufsrecht (Vollrecht)

## ▪ Darlehensvariante

- Höhe: 80 % der maximal berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten
- Zinssatz: theoretisch verbilligt bis auf 0 % für die Dauer von 10, 15, 25 oder 30 Jahren
- 40-jährige Bindung als Teilzuschuss ausbezahlt

## ▪ Eigenkapital

mind. 20 % der Gesamtkosten

## ▪ Festbetragsförderung

## ▪ Subvention als zinsverbilligtes Förderdarlehen oder (Teil-)Zuschuss

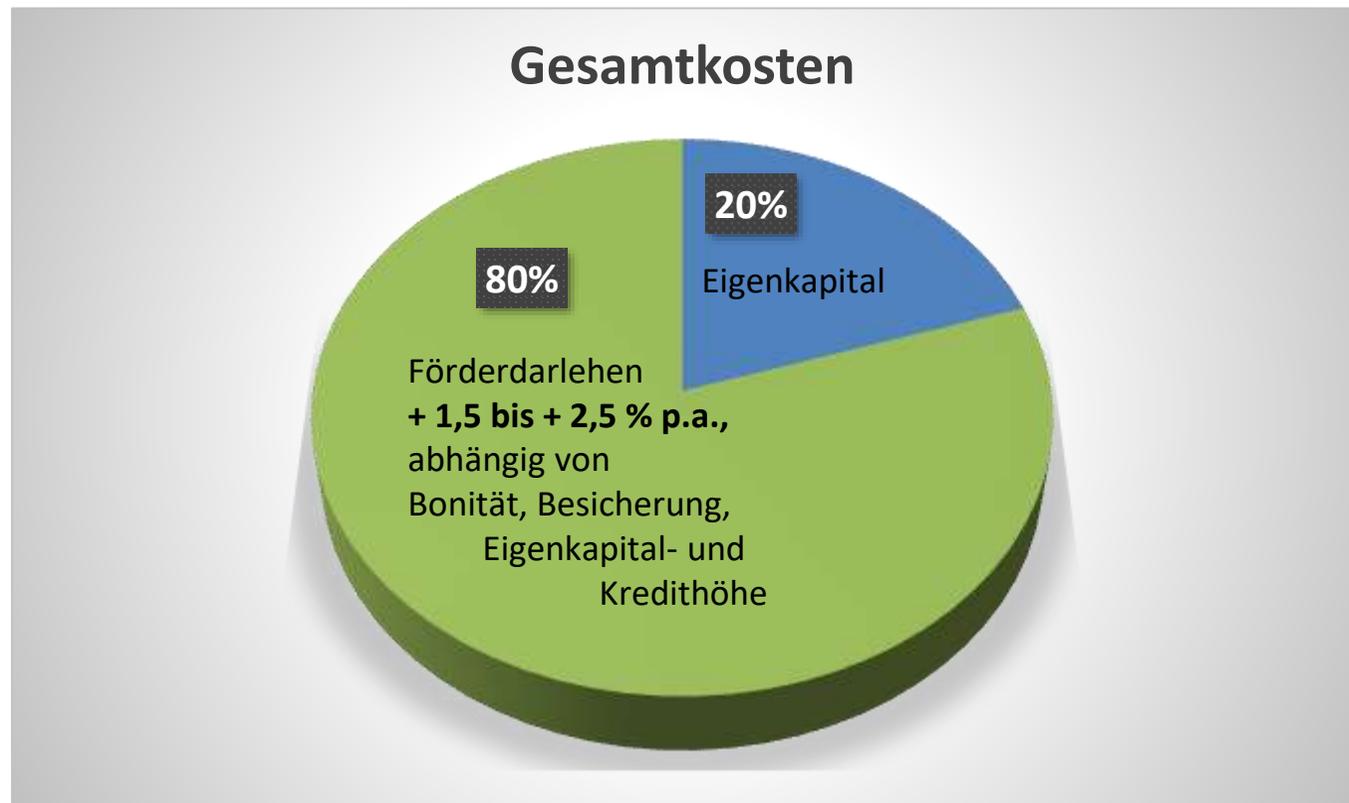
# Mietwohnraumförderung – Erwerb des Grundstücks mit erbbaurechtsähnlichem Wiederkaufsrecht (Vollrecht)

- **Max. berücksichtigungsfähige Baukosten**  
4.900 EUR/m<sup>2</sup> als Festbetragsförderung je m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Grundstückskostenanteil für Sozialmietwohnungsbau**  
jeweiliger Grundstückspreis nach den aktuell vorliegenden Bodenrichtwerten  
100 % geförderter Wohnungsbau = gesamte Grundstückskosten  
50 % geförderter Wohnungsbau = 50 % der Grundstückskosten
- **Subvention**  
40 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten abzüglich Eigenkapital

**ABER: Höhe des Förderdarlehens sowie Zinssatz sind durch Subventionswert begrenzt**

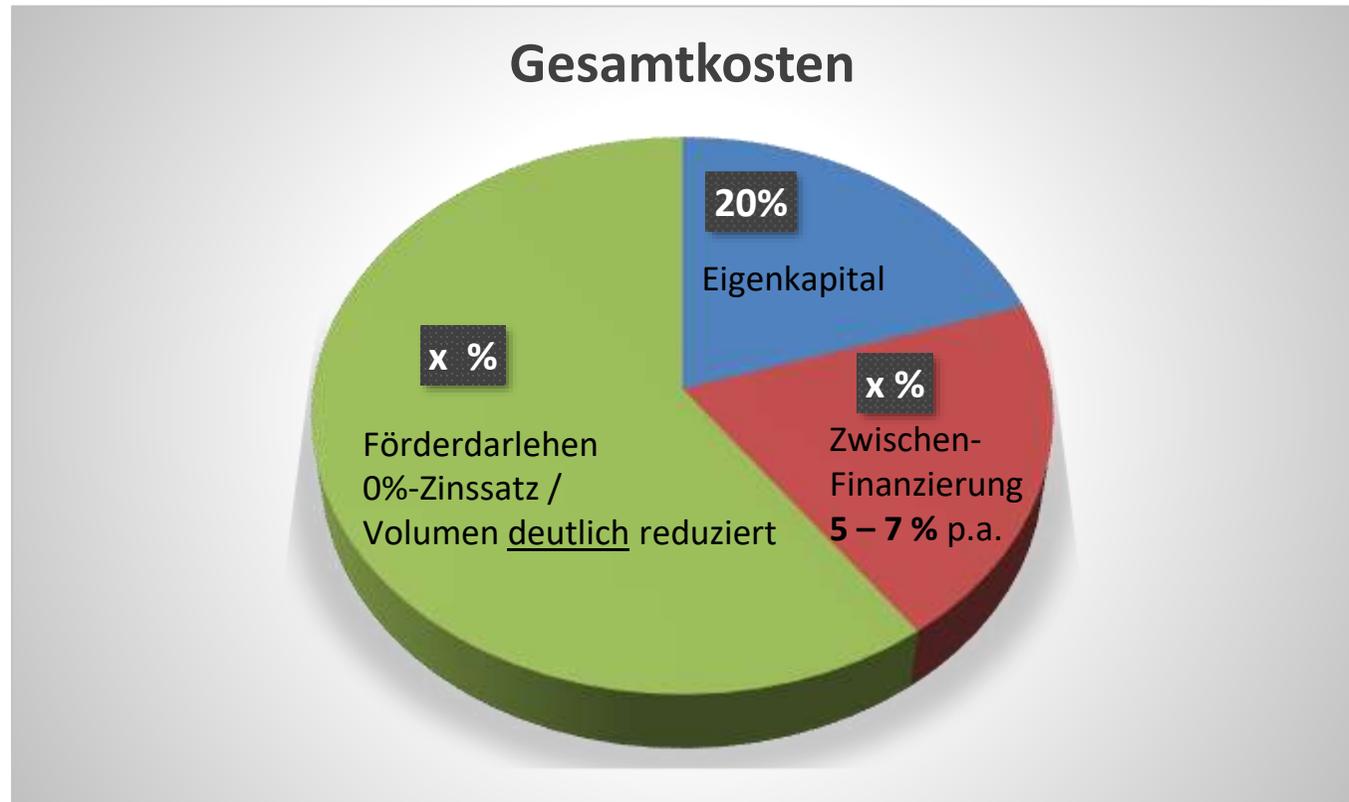
# Mietwohnraumförderung – Erwerb des Grundstücks mit erbbaurechtsähnlichem Wiederkaufsrecht (Vollrecht)

**ABER: Höhe des Förderdarlehens sowie Zinssatz sind durch Subventionswert begrenzt**



# Mietwohnraumförderung – Erwerb des Grundstücks mit erbbaurechtsähnlichem Wiederkaufsrecht (Vollrecht)

**ABER: Höhe des Förderdarlehens sowie Zinssatz sind durch Subventionswert begrenzt**



# Mietwohnraumförderung – Erbbaurecht (Ablöse)

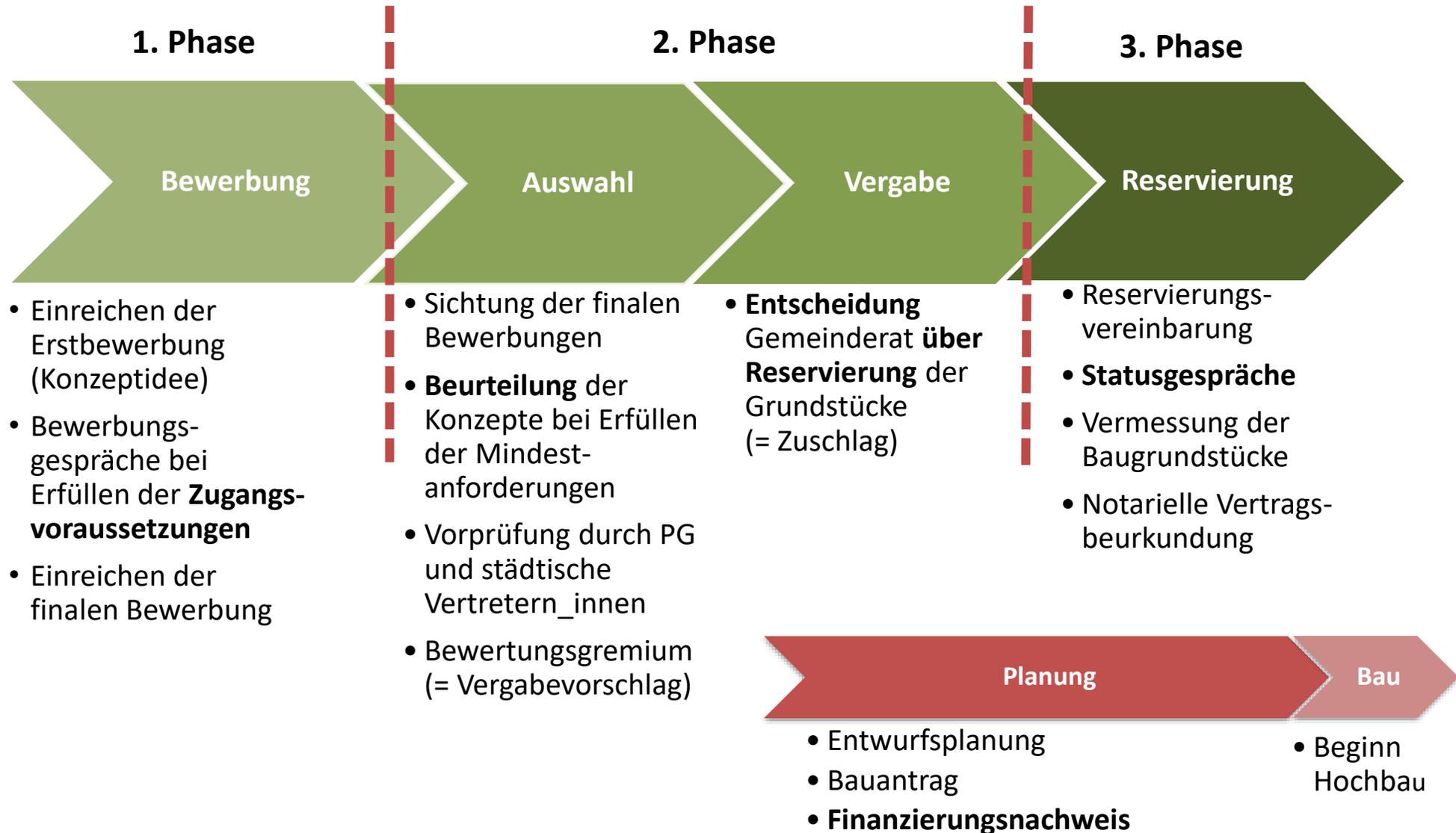
- Erbbauzins als Einmalzahlung (Ablöse) für die Bindungszeit als Sozialmietwohnung (mind. 30 bis 40 Jahre)
- max. 3 % berücksichtigungsfähiger (laufender) Erbbauzins
- Anrechnung der ganzen Laufzeit von 99 Jahren von L-Bank abgelehnt
- Initiative der Stadt Freiburg zur Verbesserung der Förderkulisse
- Festbetragsförderung für Baukosten entsprechend dem Erwerb im Vollrecht

# Mietwohnraumförderung – Vollrecht / Zusatzförderung

- **Zusatzförderung bei Errichtung als Energiesparhaus**  
zusätzlicher Tilgungszuschuss je Wohneinheit i.H.v. 4.000 €
- **Herstellung nach DIN 18040-2**  
Festbetrag der berücksichtigungsfähigen Baukosten von 4.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht um 5 %

**Achtung: Anforderungen übersteigen Barrierefreiheit nach LBO**

# Konzeptvergabe – **Verfahrensüberblick**



# Mietwohnraumförderung – Antragsstellung in der 3. Phase

- Einreichung bei der Wohnraumförderstelle der Stadt Freiburg
- Vollständige Unterlagen / Finanzierung steht
- Planreife ist bereits gegeben  
(Baugenehmigung nicht zwingend)
- **Antrag an Wohnraumförderstelle vor Vorhabenbeginn** (d. h. Planungsleistung ok, noch keine Beauftragung oder Baubeginn)
- Andernfalls keine Förderung mehr möglich!



bernie\_photo / istockphoto.com

# Mietwohnraumförderung – Kalkulationsschema

- Excel-Vorlage von der L-Bank
- Annahmen und Funktionen sind unveränderbar von L-Bank vorgegeben

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%	
Zinsfestschreibung Anfangsfinanzierung		0 Jahre	10, 15, 25 oder 30 Jahre
Tilgungsfreie Jahre		2 Jahre	

# Mietwohnraumförderung – Kalkulationsschema

jährliche Instandhaltungskosten (Preisverhältnisse 2020/2021)		
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>		<b>410,08 €/Einheit</b>
prognostizierte relative Steigerung pro Jahr:		2,0%
<b>Garagenmiete pro Einheit pro Monat (nach Investition in das Objekt):</b>		<b>0,00 €/Platz</b>
prognostizierte relative Steigerung pro Jahr:		2,0%
<b>jährlicher Erbbauzins für das Grundstück</b>		<b>0,00 €</b>
prognostizierte relative Steigerung pro Jahr:		2,0%
<b>jährliche Instandhaltungskosten (Garagen) pro Einheit</b>		<b>91,56 €/Platz</b>
prognostizierte relative Steigerung pro Jahr:		2,0%
<b>Verwaltungskosten (Garagen) pro Einheit pro Jahr (IST):</b>		<b>40,39 €/Platz</b>
prognostizierte relative Steigerung pro Jahr:		2,0%
<b>Mietausfallwagnis prognostiziert:</b>		<b>1,5%</b>
<b>Bodenwertsteigerung</b>		<b>2,0%</b>
<b>Vergleichszinssatz 40 Jahre</b>	<b>Datum:</b>	<b>0,000%</b>
<b>zzgl. 100 Basispunkte</b>		<b>1,000%</b>
<b>Referenzzinssatz</b>		<b>1,000%</b>
<b>durchschnittliche jährliche Verzinsung des Eigenkapitals über 40 Jahre</b>		<b>#WERT!</b>

gemäß Internetseite der L-Bank

!!! maximal zulässige  
Eigenkapitalverzinsung !!!

# Mietwohnraumförderung – Mittelbereitstellung

- Wohnraumförderstelle prüft auf Vollständigkeit und Fördervoraussetzungen
- Förderempfehlung gegenüber L-Bank (zur Bewilligung, Prüfung oder Ablehnung)
- Entscheidung fällt L-Bank nach Mittelbereitstellung durch Zuwendungsbescheid
- Fördervolumen werden in der Regel nach Haushaltsjahren geplant
- Aktuelle Situation:
  - *Hohe Nachfrage hat in der Vergangenheit zu vorzeitiger Mittelausschöpfung geführt*
  - *Aktuell werden noch Anträge aus dem Jahr 2023 bewilligt*
  - *Zwischenfinanzierung liegt derzeit zwischen 5 – 7 % p.a. (je nach Kredithöhe, Eigenkapitaleinsatz und Bonität)*

# 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
- Städtische Initiative zur Verbesserung der Mittelbereitstellung

# Landeswohnraumförderung



**Mietwohnraumförderung**

**Erwerb von  
Genossenschaftsanteilen**

# Erwerb von Genossenschaftsanteilen

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



Wettbewerbsentwurf, Dietrich | Untertrifaller Architekten, Bregenz

# Erwerb von Genossenschaftsanteilen

- Gewährung eines zinsverbilligten Darlehens (sog. G-15)
- Einkommensgrenzen in Abhängigkeit der Anzahl der Haushaltsmitglieder

Einkommensgrenzen (in Euro)			
Anzahl Personen im Haushalt			
	Davon behinderte Personen		
	0	1	2
1	55.250	55.250	
2	55.250	58.500	61.750
3	64.250	67.500	70.750
4	73.250	76.500	79.750
5	82.250	85.500	88.750

- Die Einkommensgrenze erhöht sich bei jeder weiteren Person um 9.000 EUR (bei schwerbehinderten um zusätzlich 3.250 EUR)
- Einkommen = Bruttojahreseinkommen abzüglich Werbungskosten

# Erwerb von Genossenschaftsanteilen

- Max. Darlehenshöhe 50.000 EUR für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen je Haushalt
- Zinssatz 1,0 % p.a.
- Tilgung: 2,25 % p.a. nach 1 Jahr tilgungsfrei
- Sollzinsbindung: 15 Jahre



Wettbewerbsentwurf, Dietrich | Untertrifaller Architekten, Bregenz

## Ausblick:

Fortführung dieses Programms ungewiss, aber es besteht bereits eine vergleichbare Bundesförderung über die kfw (Details im weiteren Verlauf)

# Quartier Kleineschholz – FAQs und Hilfen

## Überblick

- Merkblätter – Mietwohnraumförderung

<https://www.l-bank.de/produkte/wohnungsunternehmen/mietwohnungsfinanzierung-bw-neubau-mw10-mw15-mw25-mw30-darlehen.html>

Kalkulationsschema:

gleichlautender Link → Dokumente und Formulare → Sonstige Formulare → LWFP  
Neubau Kalkulationsschema

- Merkblatt - Erwerb von Genossenschaftsanteilen

<https://www.l-bank.de/produkte/wohnmobilien/forderung-des-erwerbs-von-genossenschaftsanteilen-fur-selbstgenutzten-wohnraum.html>

- Landeswohnraumförderungsprogramm (VwV Wohnungsbau BW)

<https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/VVBW-VVBW000037041>

# Quartier Kleineschholz – FAQs und Hilfen

## Überblick

- Einkommensgrenzen Wohnberechtigungsschein (Anlage zur VwV)  
[https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03\\_Bauen-Wohnen/Wohnungsbau/Wohnberechtigung/Einkommensgrenzen\\_des\\_Foerderprogramms\\_Wohnungsbau\\_BW\\_2022\\_0001.pdf](https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Wohnungsbau/Wohnberechtigung/Einkommensgrenzen_des_Foerderprogramms_Wohnungsbau_BW_2022_0001.pdf)
- Informationspapier zum Wohnberechtigungsschein  
<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/wohnberechtigung>
- Qualifizierter Mietspiegel (Broschüre und Online-Rechner)  
[https://www.freiburg.de/servicebw/Mietspiegel\\_2023\\_2024.pdf](https://www.freiburg.de/servicebw/Mietspiegel_2023_2024.pdf)  
<https://www.freiburg.de/pb/229416.html> → Online Rechner Mietspiegel 2023/2024

# Quartier Kleineschholz

Fragen aus dem Publikum



# Quartier Kleineschholz

Förderangebote aus dem  
Vermarktungskonzept  
Kleineschholz

Mareike Schöpf  
Jan-Nicolas Hug



# 1. Verbilligung der BlmA für Sozialen Wohnungsbau

## Zuschuss für die Errichtung von geförderten Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm (LWoFöPr)

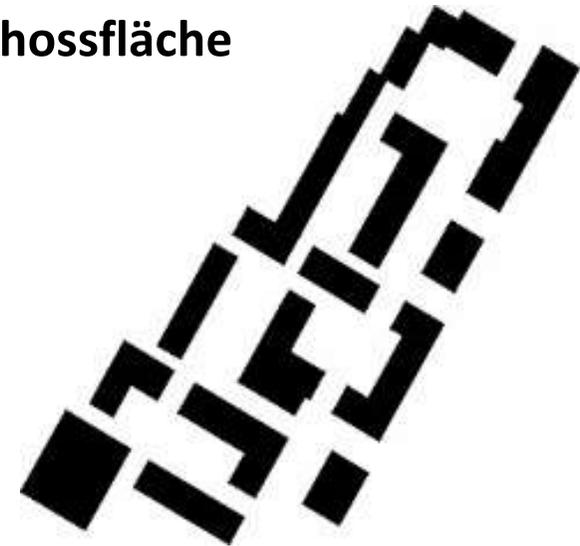
→ Zuschuss in Höhe von **25.000 EUR je geförderter Wohnung** nach LWoFöPr

- Projektakteure werden in den Grundstücksverträgen **mit der Realisierung** der geförderten Mietwohnungen **betraut**; Weitergabe aller Vorgaben aus der Verbilligungsrichtlinie der BlmA
- **Keine** Mindestanzahl für Errichtung
- Zuschussbetrag wird gegen **Nachweis der Bezugsfertigkeit** der geförderten Mietwohnungen und **Vorlage des Förderbescheids** an die Projekte ausbezahlt
  - Vorgabe: **Realisierung bis ca. November 2028**; Option auf Verlängerung unter engen Voraussetzungen
- Nachweispflicht über Nutzung als Sozialwohnung

## 2. Kommunale Wohnraumförderung

### Mietpreisgebundener Zuschuss

- Voraussetzung: Angebot in der Bewerbung über **Mietreduzierung im verbleibenden, nicht nach LWoFöPr realisierten Geschossflächenanteil** (Basis: mind. 50 % nach LWoFöPr)
- Pauschaler Zuschussbetrag pro Baufeld abhängig von jeweiliger Geschossfläche
  - **Zuschussbetrag (max.) von 241 EUR je m<sup>2</sup> Geschossfläche**



# 2. Kommunale Wohnraumförderung

## Mietpreisgebundener Zuschuss

Baufelder	GF gesamt in m <sup>2</sup>	Anteil „gebunden“ in %	verbleibende GF in m <sup>2</sup>	Maximaler Zuschussbetrag* (auf volle EUR gerundet)
MU 2	4.530	50	2.265	545.770
MU 4	2.352	50	1.176	283.367
MU 7	4.920	50	2.460	592.757
MU 8	1.863	50	932	224.452
MU 9	3.222	50	1.611	388.183
MU 10	4.038	50	2.019	486.494
MU 12	7.795	50	3.898	939.135
MU 13	2.703	50	1.352	325.655
MU 14	4.120	50	2.060	496.374
MU 15	2.517	50	1.259	303.246

\*Werte können nach endgültiger Parzellierung oder bei höherem „gebundenem“ Anteil abweichen

# 2. Kommunale Wohnraumförderung

## Mietpreisgebundener Zuschuss

- Mindestbindungsdauer: **10 Jahre** ab Erstbezug; weitere **Mietgestaltung obliegt den Akteuren und fließt in die Gesamtbetrachtung** zur Bewertung der Konzepte ein
  - **Von Projekten frei nach den Konzepten zu wählen, z. B.**
    - Anteil, der neben L-Bank-Anteil zusätzlich mietpreisreduziert angeboten wird
    - Abschlag auf Miethöhe für zusätzlichen mietpreisreduzierten Anteil (nicht nach L-Bank gebunden)
    - verlängerte Mietpreisbindungen
    - Aussetzen von Mietanpassungen über definierten Zeitraum
    - ...
- Mietangebote werden in den Grundstücksverträgen gesichert

## 2. Kommunale Wohnraumförderung

### Mietpreisgebundener Zuschuss

- **Keine einmalige** Zuschussauszahlung, sondern **anteilige jährliche Auszahlung** (ab Erstbezug) in den ersten 5 Jahren, im 6. Jahr anteilige Schlussrate jeweils gegen Mietnachweis
  - Einstellung der Zuschusszahlung bei Verstößen gegen die Mietpreisbindung oder Versäumen der Nachweispflicht und Rückforderung der ausgezahlten Zuschussbeträge
  - Sicherung des Rückzahlungsbetrags für Restbindungsdauer über nachrangige Grundschuld im Grundbuch

# 3. Kommunale Förderung

## Förderung von Stellplatzablösen von projektbezogenem Gewerbe und sozialen Einrichtungen

→ Förderung anfallender **Stellplatzkosten** je **baurechtlich notwendigem „Nicht-Wohnen-Stellplatz“**

- **Stellplatzschlüssel** nach **LBO** und **VwV-Stellplätze** für Gewerbe bzw. „Nicht-Wohn-Nutzungen“ über die dort definierten Reduzierungsmöglichkeiten keine weiteren Reduzierungen
  - Stellplatznachweis über Ablöse
- Keine Zuschusszahlung; durch **kommunale Förderung reduzierte Kostenhöhe (Ablösesumme)** für Gewerbe- bzw. „Nicht-Wohnen“-Stellplätze
  - **Kostenanteil von rund einem Drittel von Stadt übernommen**; restlicher Anteil ist von den Projekten zu tragen

# Quartier Kleineschholz

Fragen aus dem Publikum



# Quartier Kleineschholz

**KfW-Förderung:  
Förderung genossenschaftlichen  
Wohnens (Programm 134)**

Michael Hümmeler  
([www.michael-huemmler.de](http://www.michael-huemmler.de))



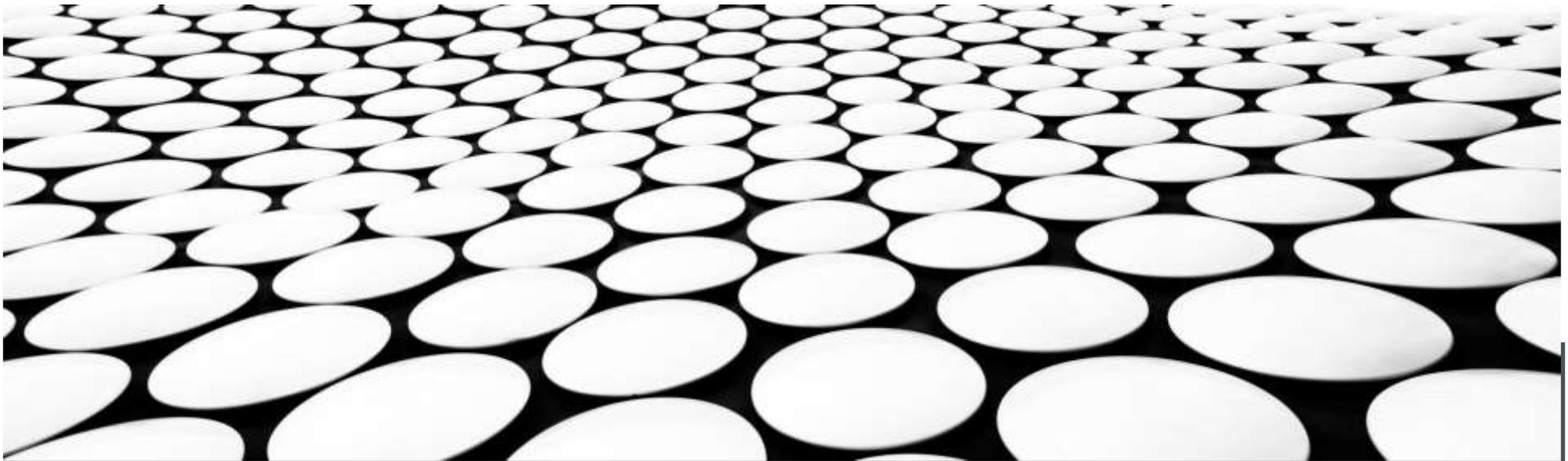
---

# **INFORMATIONEN ZU ÖFFENTLICHER FÖRDERUNG**

## **FÖRDERUNG GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN**

### **(KFW PROGRAMM 134)**

MICHAEL HÜMMLER, FREIBURG [WWW.MICHAEL-HUEMMLER.DE](http://WWW.MICHAEL-HUEMMLER.DE)



# FÖRDERINSTRUMENTE DER ÖFFENTLICHEN HAND

- Anreizförderung durch Zinsvergünstigungen bei Förderdarlehen
- Anreizförderung durch Zinsvergünstigungen und einem zusätzlichen Tilgungserlass, die aus Haushaltsmitteln der öffentlichen Hand bereit gestellt werden
- **Hier: Förderung genossenschaftlichen Wohnens der KfW (Programm 134)**
- Anreizförderung durch eigenkapitalähnliche Fördermittel wie nicht rückzahlbare Zuschüsse

## WER WIRD GEFÖRDERT ?

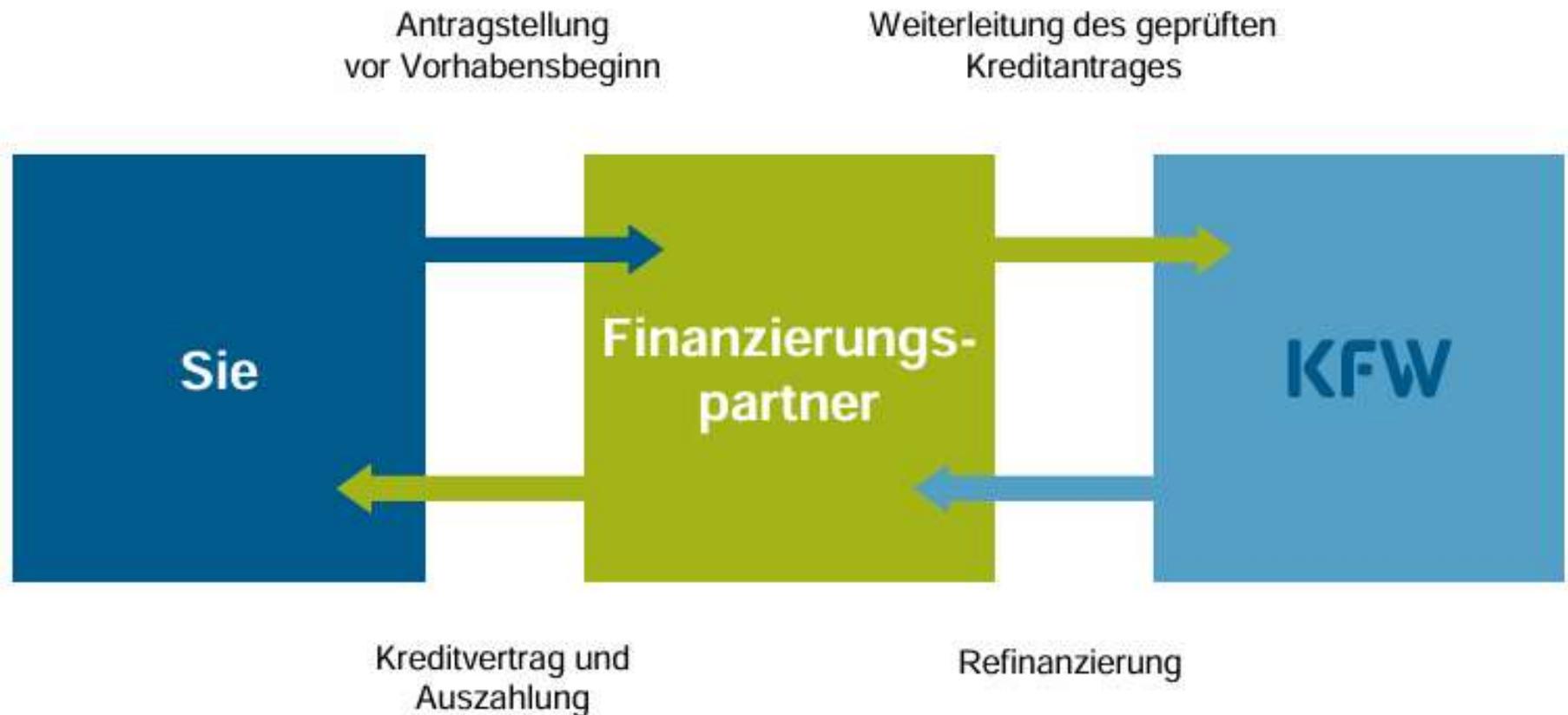
- Förderung der Einzelperson: z. B. Förderung genossenschaftliches Wohnen (KfW 134 ) oder L-Bank Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum G15
- Förderung der Gruppe / Genossenschaft: z. B. Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude oder L-Bank BW Mietwohnungsbau
- Förderung der Gruppe und des Umfelds: z. B. anteilige Übernahme von Beratungskosten mit einem Festbetrag durch die Allianz für Beteiligung e.V., Stuttgart

## GRUNDPRINZIPIEN

- Formelle Antragstellung ist Pflicht vor Vorhabenbeginn; bei Zuschussförderungen ist i.d.R. der Bewilligungsbescheid abzuwarten, um schuldrechtliche Verpflichtungen einzugehen
- Förderungen der öffentlichen Hand unterliegen grundsätzlich dem Beihilferecht und damit den damit verankerten gesetzlichen Vorgaben
- Es erfolgt immer eine Prüfung der Kreditfähigkeit und Kreditwürdigkeit, im Rahmen der Durchleitung (i.d.R. bei KfW) durch die Bankpartner, sonst im Rahmen der Bewilligung durch den Fördergeber (häufig bei L-Bank Förderung)

# DAS DURCHLEITUNGSPRINZIP

## ANTRAGSTELLUNG BEI EINEM FINANZIERUNGSPARTNER



# FÖRDERANSÄTZE

## FÖRDERUNG GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN KFW 134

- Wer investiert? Natürliche Personen
- Was wird gefördert? Erwerb der Anteile an einer Wohnungsgenossenschaft, die zur Selbstnutzung einer abgeschlossenen Wohnungseinheit in D erforderlich sind
- Wie wird gefördert? **Einmalig** max. 100.000 € für eine selbstgenutzte Wohneinheit; Förderung durch Darlehen mit einer Verbilligung auf bis zu 1 % p.a. (abhängig von Darlehenslaufzeit und Zinsbindung) und einem Tilgungserlass von 7,5 % (= max. 7.500 € ) auf die jeweilige Darlehensschuld.  
Die Darlehen sind banküblich in Abstimmung mit dem Finanzierungspartner zu besichern.
- Welcher Bedingungen sind einzuhalten? Selbstnutzung der Wohneinheit als Haupt- oder alleiniger Wohnsitz durch Nachweis der Meldebestätigung, erst der Verwendungsnachweis mit Belegung Zeichnung der Anteile und die Meldebestätigung löst den Tilgungserlass aus

# FÖRDERANSÄTZE

## FÖRDERUNG GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN KFW 134

- Welcher Bedingungen sind einzuhalten? Eine Aufgabe der Selbstnutzung, eine Kündigung / Übertragung der geförderten Anteile oder eine Umwandlung in Wohneigentum innerhalb der ersten 10 Jahre nach Kreditzusage ist mitteilungspflichtig und führt i.d.R. zur Kündigung des Kredits und anteiligen Rückforderung des Tilgungserlasses
- **Achtung:** Sonderformen des Wohnens, wie das Leben in Wohngemeinschaften oder in Clusterwohnungen, sind hinsichtlich abgeschlossener Wohneinheiten abzuklären.
- **Vorsicht** bei Anrechnung vorerst ideell gezeichneter Genossenschaftsanteilen zu zeichnungspflichtigen Anteilen bei einer Nutzung (Gefahr der Umschuldung/ Nachfinanzierung/vorzeitiger Vorhabenbeginn)



# FÖRDERINSTRUMENTE DER ÖFFENTLICHEN HAND

Hier: Förderung genossenschaftlichen Wohnens der KfW ( Programm 134 )

- [Download Center Inlandsförderung | KfW](#)

# Quartier Kleineschholz

Fragen aus dem Publikum



# Quartier Kleineschholz

**Danke für Ihr Kommen!**

## Zusatzveranstaltungen

- **Ankerkonzeption am 24.04.2024**  
18 Uhr, Pavillon für Alle
- **Wärmeversorgung und klimafreundliche  
Projektkonzeption in Kleineschholz am 14.05.2024**  
18 Uhr, Max-Weber-Schule

Weitere Infos unter  
[www.freiburg.de/kleineschholz](http://www.freiburg.de/kleineschholz)  
inkl. Anmeldemöglichkeit für  
Veranstaltungen sowie Link zur  
Vermarktungsplattform

