



Staatsbank für Baden-Württemberg



Staatsbank für Baden-Württemberg

# **L-Bank – Aus Liebe zum Land**

**Wohnungsbau BW 2018, Peter Jakob**



## Die L-Bank

Landeskreditbank Baden-Württemberg

Fördergeschäft  
seit 01.12.1998

Marktgeschäft  
bis 31.12.1998

Landes-  
girokasse

Südwestdeutsche  
Landesbank



Staatsbank für Baden-Württemberg



Landesbank Baden-Württemberg



Staatsbank für Baden-Württemberg

## Die Eigentümer

- das Land Baden-Württemberg



Staatsbank für Baden-Württemberg

- der Sparkassenverband Baden-Württemberg
- das Land Baden-Württemberg
- die Landeshauptstadt Stuttgart
- die Landesbeteiligungen Baden-Württemberg GmbH





## **Wohnungsbau BW 2018 - Volumen 250 Mio. EUR**

- 183 Mio. EUR - Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung
- 64 Mio. EUR - Förderung selbstgenutzten Wohneigentums
- 3 Mio. EUR - Förderung Modernisierung WEG



# Wohnungsbau BW 2018

Soziale Mietwohnraumförderung

 **L-BANK**  
Staatsbank für Baden-Württemberg

## Mietwohnungsfinanzierung BW - Neubau

### Förderfähige Maßnahmen

- Neubau (auch Ersatzneubau) neuen Mietwohnraums
- Erwerb neuen Mietwohnraums
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen zusätzlichen Mietwohnraums z. B. Ausbau DG, Aufstocken eines Gebäudes, Anbau an ein Gebäude
- Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, oder
- Erneuerung leer stehender Wohnungen, die nicht mehr für Wohnzwecke geeignet und genutzt sind.

## Mietwohnungsfinanzierung BW - Neubau

### Antragstellung

(vor Beginn der Maßnahme über die Wohnraumförderungsstelle)

- Beginn beim Neubau: vor Abschluss der Werkverträge oder Aushub
- Beginn beim Erwerb neuen Mietwohnraums: vor Kaufvertrag

Erst nach Eingang des vollständigen und prüffähigen, unterschriebenen Antrags bei der Wohnraumförderungsstelle können Sie auf eigenes Risiko mit der Maßnahme beginnen.

## Größe der Wohnungen

bis zu 2 Wohnräume

bis 45 m<sup>2</sup>

mindestens 2 und höchstens 3 Wohnräume

bis 60 m<sup>2</sup>

mindestens 3 und höchstens 4 Wohnräume

bis 75 m<sup>2</sup>

mindestens 4 und höchstens 5 Wohnräume

bis 90 m<sup>2</sup>

5 % Unter- oder Überschreitung zulässig

+ 15 m<sup>2</sup>/ wenn barrierefrei nach DIN 18040-2

**Mindestgröße 23 m<sup>2</sup>**

## Wie wird gefördert?

- Basisförderung beträgt bis zu **80 % der Gesamtkosten** des Vorhabens und setzt sich zusammen aus:
- Grundstückskosten (Kostengruppe 100): Obergrenze der berücksichtigungsfähigen Kosten für ein Grundstück ist der jeweilige Grundstückskaufpreis (3-Jahres-Regel) nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertkartei, erhöht um 10 Prozent.
- Baukosten (Kostengruppe 200 bis 700 gemäß DIN 276) - Die Baukosten sind in Höhe eines **Festbetrags** von 3.000 EUR je m<sup>2</sup> berücksichtigungsfähig. Bei Unterschreitung des Festbetrags wird der nicht ausgeschöpfte Subventionswert als Teilzuschuss gewährt.

## Zusatzförderungen

- ab Standard KfW-Effizienzhaus 55 oder besser Tilgungszuschuss
- Erhöhung Basisförderung in Höhe von 80 % der Mehrkosten (max. 400 EUR/m<sup>2</sup> Wfl., die zur Herstellung der Barrierefreiheit entstehen  
(Voraussetzung: Einhaltung der nach der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN-Norm)
- Erhöhung der Basisförderung um bis zu 25 % für innovative Vorhaben zur Deckung der innovativbedingten, nachweisbaren Mehrkosten
- Abbruchkosten erhöhen die Gesamtkosten um bis zu 100 EUR/m<sup>2</sup> Wfl. beim Ersatzneubau

## Wie wird gefördert?

- Zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen mit 10-, 15-, 25- oder 30-jähriger Sollzinsbindung und **Zinsverbilligung auf 0,0 % p.a.**
- 100 % Auszahlung
- keine Bereitstellungszinsen
- Tilgung 2 %, 3 % oder 4 %
- Wahlweise abgezinster Zuschuss in Höhe von 25 %, 50 % oder 100 % des vom Förderdarlehen abgeleiteten Subventionswertes

## Berechnungsbeispiel:

- Mietwohnung mit 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstück mit einem Preis in Höhe von 50.000 EUR
- a) Baukosten 90 m<sup>2</sup> x 3.000 EUR je m<sup>2</sup> = 270.000 EUR
- + b) Grundstückskosten 50.000 EUR x 1,1 = 55.000 EUR

- 
- Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten = 325.000 EUR
  - Förderdarlehensbetrag (325.000 x 80 Prozent) = 260.000 EUR

## Berechnungsbeispiel Teilzuschuss 50 %

- Sollzinsbindungsdauer 10 Jahre
- Möglicher Förderdarlehensbetrag = 260.000 EUR

**50 % Darlehen = 130.000 EUR**

**50 % Zuschuss = 24.164 EUR(aufgerundet)**

Teilzuschuss in Höhe von 50 Prozent aus dem Subventionsbarwert des umzuwendelnden Darlehensteilbetrages in Höhe von 130.000 EUR (Umrechnungsfaktor 5,38 zum Stichtag 22. November 2018 )

## Mietpreis- und Belegungsbinding

- Belegung
- Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) (Hinweis: allein aus dem Programm Wohnungsbau BW2018 ergibt sich kein städtisches Belegungsrecht)
- Mietpreis/ Miethöhe  
Während der Dauer der Miet- und Belegungsbinding (10, 15, 25 oder 30 Jahre) Absenkung der Kaltmiete wahlweise zwischen 20 und 40 % der **OVM** bei entsprechender Anpassung des Subventionswertes
- volle Förderung bei Absenkung um 33 %
  - Beispiel: bei Absenkung um lediglich 20 % = 60,6 % der Förderung (20/33)

## Ortsübliche Vergleichsmiete (OVM)

- Mietspiegel ( § § 558c, 558d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank ( § 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

## Einkommensgrenzen Mietwohnraum

Belegung: Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen (WBS)

Mietwohnraum

1 Person	48.450 EUR
2 Personen	48.450 EUR
3 Personen	57.450 EUR
4 Personen	66.450 EUR
5 Personen	75.450 EUR
6 Personen	84.450 EUR

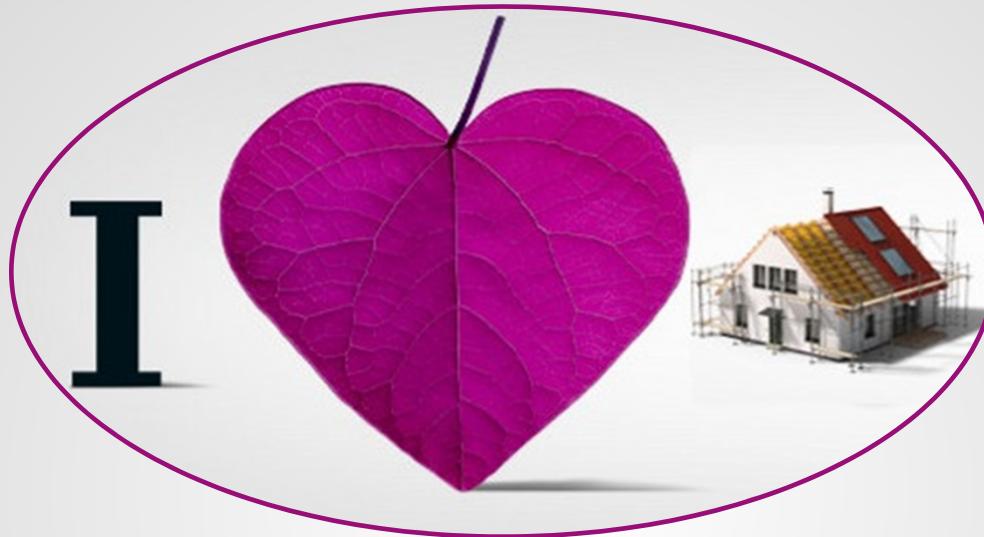
## Nachfrageprämie an Gemeinden

für bezugsfertige Sozialmietwohnungen in Höhe von 2.000 EUR/WE

- Je neu fertiggestellter und bezugsfertiger im Rahmen des Programms Wohnungsbau BW 2018/2019 geförderter Mietwohnung wird der **Standortgemeinde** eine Prämie in Höhe von 2.000 EUR als Zuschuss gezahlt.
- Sie ist ebenfalls zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken einzusetzen.

## Förderantrag

- über die zuständige Wohnraumförderungsstelle beim Landratsamt oder bei Stadtkreisen beim Bürgermeisteramt
- Prüfung durch Wohnraumförderungsstelle
- diese leitet den Antrag an die L-Bank weiter



# Wohnungsbau BW 2018

Begründung von Miet- und Belegungsbindung im  
Mietwohnungsbestand – Belegungsrechte –

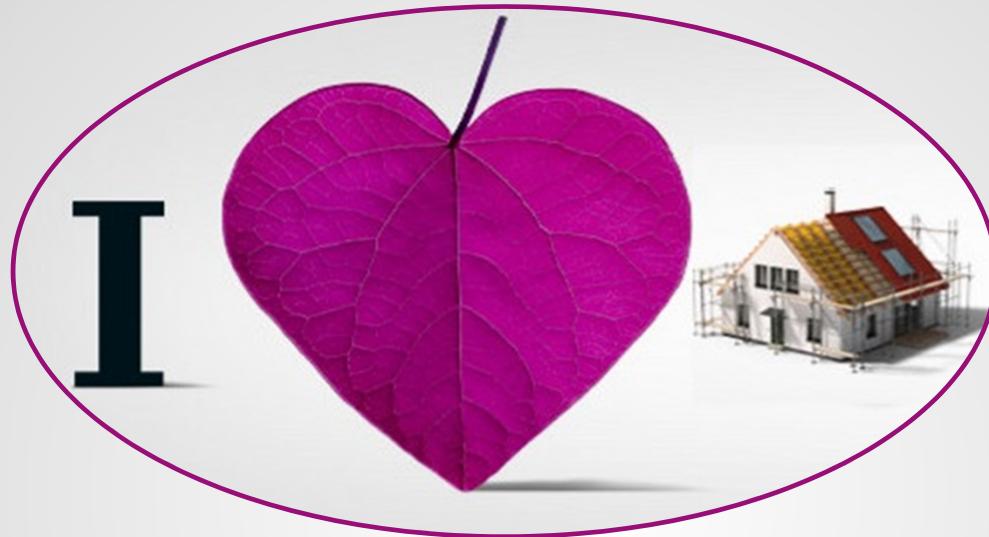
 **L-BANK**  
Staatsbank für Baden-Württemberg

## Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

- Begründung von Miet- und Belegungsbindung im **Mietwohnungsbestand** – Belegungsrechte –
- Basisförderung
  - 10 Jahre Miet- und Belegungsbindung 335 EUR/m<sup>2</sup> Wfl.
  - 15 Jahre Miet- und Belegungsbindung 457 EUR/m<sup>2</sup> Wfl.
  - 25 Jahre Miet- und Belegungsbindung 640 EUR/m<sup>2</sup> Wfl.
  - 30 Jahre Miet- und Belegungsbindung 711 EUR/m<sup>2</sup> Wfl.

## Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

- Voraussetzungen
  - Einräumung von Belegungsrechten an **freiem** bestehenden Wohnraum
  - oder Fortführung eines für die Dauer von mindestens 10 Jahren bestehenden Belegungsrechts wenn die neu begründete Miet- und Belegungsbindung an bestehende Bindungen anschließt
  - Landesweit
  - Keine besonderen Voraussetzungen für den Energiestandard des Objekts
  - Bestehender Wohnraum muss gut erhalten sein
  - Größe der Wohnung



# Wohnungsbau BW 2018

Energetische Sanierung und/oder barrierefreie Modernisierung  
bestehenden Wohnraums



## **Energetische Sanierung und/oder barrierefreie Modernisierung bestehenden Wohnraums**

- Voraussetzung:
  - Mietobjekte wurden bereits in der Vergangenheit landesweitig mittels der Wohnungsbauförderung unterstützt
  - Keine Mietpreis- und/oder Belegungsbindung

## **Energetische Sanierung und/oder barrierefreie Modernisierung bestehenden Wohnraums**

- Landesweit
- Energieeffizient Sanieren-Kredit, KfW-Effizienzhaus, Darlehensbetrag bis zu 100.000 EUR je Wohneinheit
- Energieeffizient Sanieren-Kredit, Einzelmaßnahmen, Darlehensbetrag bis zu 50.000 EUR je Wohneinheit

## **Energetische Sanierung und/oder barrierefreie Modernisierung bestehenden Wohnraums**

- Altersgerecht Umbauen  
Darlehensbetrag bis zu 50.000 EUR je Wohneinheit
- Zinsverbilligung während der 10-jährigen Sollzinsbindung  
auf 0,0 % p.a.
- Tilgungszuschüsse entsprechend KfW-Angeboten

## Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018

Für alle Programme gilt:

- Ausschluss einer Überkompensation als Fördervoraussetzung
- DAWI-Beschlüsse der Europäischen Kommission
  - Objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Antragsstellung (anhand von projektbezogenen Kalkulationsschemata)
  - Überprüfung im Dreijahresrhythmus während des Betrauungszeitraums
  - Kapitalrendite auf Basis des Swap-Satzes über 40 Jahre zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten gilt als angemessen.
  - Alternativ kann eine Kapitalrendite von 4 % p.a. genehmigt werden.

## Wie wird die Landeswohnraumförderung beantragt?

1. Einreichung der Antragsunterlagen bei der für den Investitionsort zuständigen Wohnraumförderungsstelle beim Landratsamt
2. Weiterleitung an die L-Bank
3. Kreditzusage und Auszahlung der Darlehen durch die L-Bank

**Vorhabensbeginn nach Eingang eines prüffähigen Antrags bei der Wohnraumförderungsstelle**

Im Vorfeld zulässig: Planungsleistungen, Grundstückserwerb

# Finanzierung von Wohnungseigentümergemeinschaften



 **L-BANK**  
Staatsbank für Baden-Württemberg

## Förderung von Wohnungseigentümergemeinschaften



- **Wer wird gefördert?**

- Wohnungseigentümergemeinschaften in Baden Württemberg
- Antragsteller: Hausverwaltung



- **Was wird gefördert?**

- energetische Sanierung und / oder
- barrierearme oder barrierefreie Modernisierungen
- Investitionen in Anlagen zur Stromerzeugung aus regenerativen Energien

## Energieeffizient Sanieren - Kredit

### KfW-Effizienzhaus (151)

- KfW-Effizienzhaus 115/100/85/70/55

### Einzelmaßnahmen (152)

- **Wärmedämmung** von
  - Wänden, Dachflächen + Geschossdecken
- **Erneuerung**
  - Fenster / Außentüren
  - Heizungsanlage
- Erneuerung/ Einbau einer **Lüftungsanlage**



## Altersgerecht Umbauen (159)

- Herstellung der Barrierefreiheit
- barrierereduzierte Wege zu Gebäuden
- barrierereduzierter Eingangsbereich

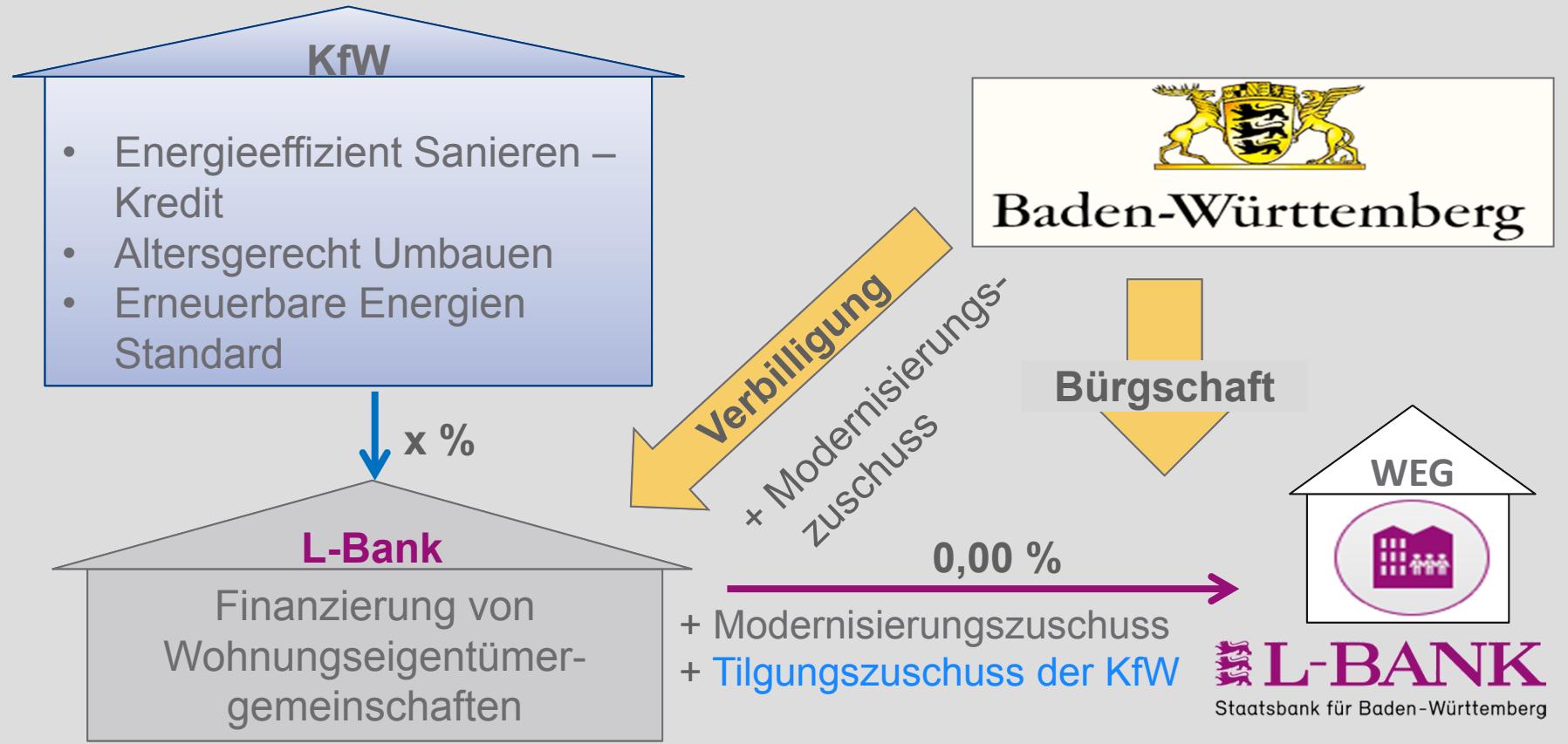


## Erneuerbare Energien - Standard

- Anlagen zur Stromerzeugung aus regenerativen Energien z. B. aus:
  - Sonne
  - Wind
  - Biomasse
  - Wasser



## Wie wird gefördert ?



## Wie wird gefördert ?



### Darlehenskonditionen

Laufzeit:	10 Jahre
Tilgungsfreijahre:	2 Jahre
Auszahlung:	100 %
Sollzinsbindung:	10 Jahre
Kreditsicherheiten:	Keine (Ausfallbürgschaft des Landes B.-W.)
Eigenkapital:	Kein Eigenkapital erforderlich
Tilgungszuschuss:	Abhängig von der Maßnahme

## Wie wird gefördert?



	Effizienzhaus	Einzelmaßnahmen / Maßnahmenpaket
max. Darlehen p. WE	100.000 EUR	50.000 EUR
Zinsfestschreibung	10 Jahre	10 Jahre
Zinssatz	0,0 %	0,0 %
Tilgungssatz	12,5 %	12,5%
Tilgungszuschuss:	Abhängig vom EFH-Niveau 12,5 % - 27,5 %	7,5 % (Heizungs-/Lüftungspaket 12,5 %)
Landeszuschuss (3%) optional	ohne Sanierungs-fahrplan	Sanierungsfahrplan erforderlich

## Wie wird gefördert?

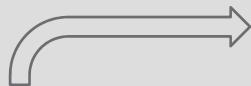
	Abbau von Barrieren	Nutzung Erneuerbare Energien
max. Darlehen	50.000 EUR p. WE	50 Mio. EUR p. Vorh.
Zinsfestschreibung	10 Jahre	10 Jahre
Zinssatz	0,0 %	Konditionen KfW
Tilgungssatz	12,5 %	12,5%
Tilgungszuschuss:	Kein Tilgungszuschuss	Kein Tilgungszuschuss
Landeszuschuss (3%) optional	ohne Sanierungs-fahrplan	Nicht möglich

## Ablauf der WEG Finanzierung

### Antragstellung (Hausverwalter)



- Eigentümerbeschluss
- Beauftragung Energieberater
- Antragstellung bei der L-Bank



### Abschluss der Maßnahme



- Bestätigung nach Durchführung
- Gutschrift Tilgungszuschuss

### Kreditprüfung L-Bank



- Prüft und bewertet
- Bewilligung/ Ablehnung



### Bewilligung L-Bank



- Vertragsunterzeichnung L-Bank
- Durchführung der Maßnahme
- Auszahlung Darlehen + Zuschuss

## Zusammenfassung

- Finanzierung bis zu 100 % der förderfähigen Kosten
- Sollzins 0,00 %
- Kein Eigenkapital erforderlich
- Tilgungszuschuss zwischen 7,5 % und 27,5 %
- Landeszuschuss i. H. v. 3 %
- Keine Grundschuldbestellung
- Internetauftritt: [www.l-bank.de/weg](http://www.l-bank.de/weg)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!