

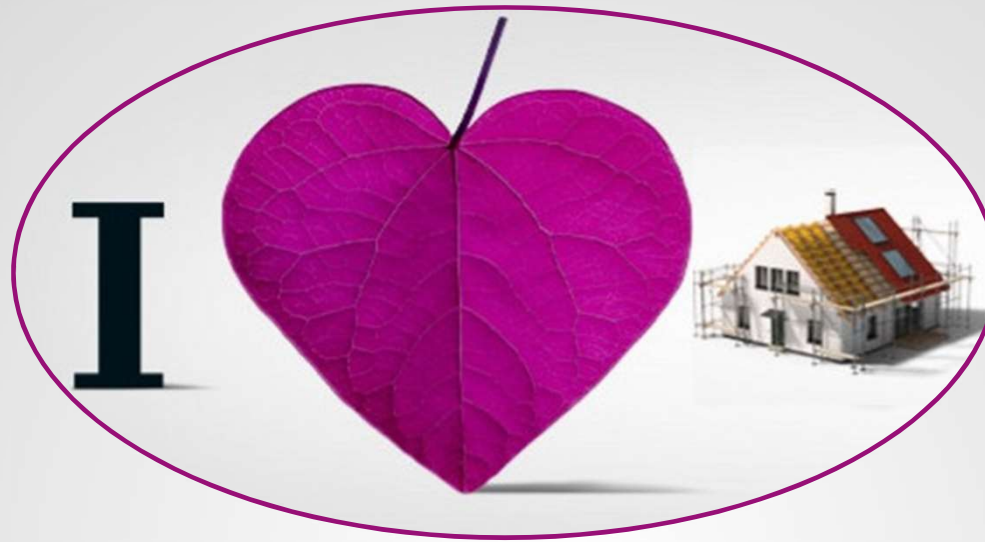


L-BANK

Staatsbank für Baden-Württemberg

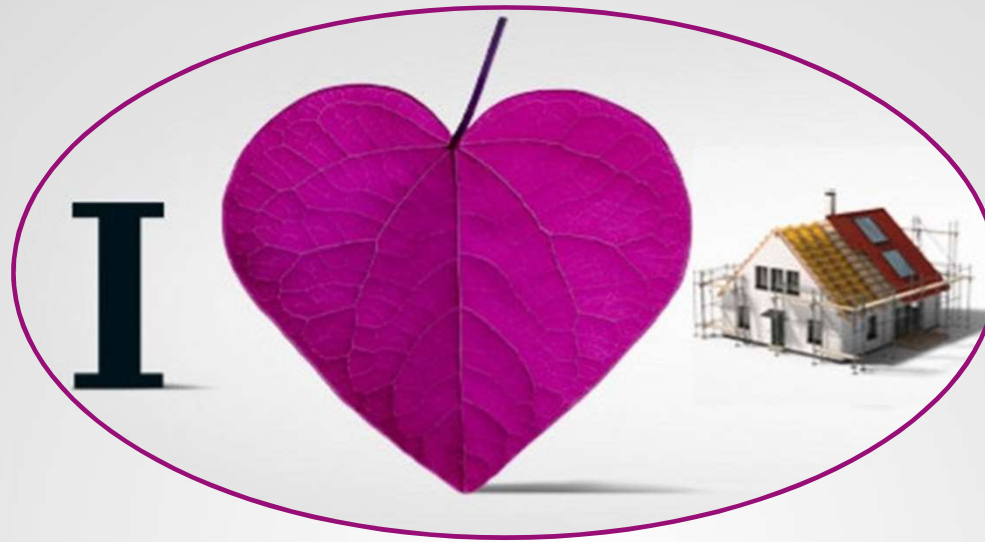
L-Bank – Aus Liebe zum Land

Peter Jakob, Bereich Wohnungsunternehmen



Wohnungsbau BW 2017- Volumen 250 Mio. EUR

- 170 Mio EUR - Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung
- 80 Mio EUR - Förderung selbstgenutzten Wohneigentums



Wohnungsbau BW 2017

Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

Verbesserungen 2017

- ab 2017 landesweite Förderung (Aufhebung der Gebietskategorien)
- deutliche Erhöhung der Einkommensgrenzen für Inhaber WBS (Wohnberechtigungsschein)
- Variante Darlehen oder Zuschuss
- wahlweise 10, 15, 25 oder 30 Jahre Laufzeit

Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

Förderfähige Maßnahmen

- Neubau (auch Ersatzneubau) und Erwerb neuen Mietwohnraums
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen zusätzlichem – Mietwohnraums
- Ausbau eines Dachgeschosses
- 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.

Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017

Wie wird gefördert ?

- Zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen mit 10-, 15-, 25- oder 30-jähriger Sollzinsbindung und **Zinsverbilligung auf 0,0 %** p.a.
- Darlehensbetrag (= Basisförderung) bis zu 2.400 EUR/m² Wohnfläche, jedoch max. 80% der Gesamtkosten je m² (förderfähige Gesamtkosten maximal 3.000 EUR je m² Wfl.)
- Gesamtkosten je m² Wfl. erhöhen sich beim Ersatzneubau mit zusätzlichen Abbruchkosten um bis zu 100 EUR/m²Wfl.
- **Wahlweise abgezinster Zuschuss** in Höhe von 25 %, 50 % oder 100 % des vom Förderdarlehen abgeleiteten Subventionswertes
- Zusatzförderungen für KfW-Effizienzhaus 70 oder besser

Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017

- Zusatzförderung für die Barrierefreiheit durch Darlehenserrhöhung um bis zu 400 EUR/m² Wohnfläche für die nachweisbaren Mehrkosten (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
- Möglichkeit der mittelbaren Belegung

Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

Wohnflächengrenzen

bis zu 2 Wohnräume	bis 45 qm
mindestens 2 und höchstens 3 Wohnräume	bis 60 qm
mindestens 3 und höchstens 4 Wohnräume	bis 75 qm
mindestens 4 und höchstens 5 Wohnräume	bis 90 qm

- 5 % Unter-oder Überschreitung zulässig
- zusätzlich + 15 qm, wenn barrierefrei
- Mindestgröße 23 qm

Einkommengrenzen Mietwohnraum

Belegung: Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen

Mietwohnraum

1 Person	47.600 €
2 Personen	47.600 €
3 Personen	56.600 €
4 Personen	65.600 €
5 Personen	74.600 €
6 Personen	83.600 €

Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

- Belegung

Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen

- Miethöhe

- Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung (10, 15, 25 oder 30 Jahre) Absenkung der Kaltmiete um regelmäßig 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM)

Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

- Miethöhe (falls OVM unter 8,50 EUR)
 - Wahlweise bei im Verhältnis zur regelmäßigen Absenkung der Kaltmiete verringertem Subventionswert in Fällen der
 - OVM bis 6,50 EUR je m² Wfl. um mindestens 15 %,
 - OVM bis 7,50 EUR je m² Wfl. um mindestens 20 %,
 - OVM bis 8,00 EUR je m² Wfl. um mindestens 25 %,
 - OVM bis 8,50 EUR je m² Wfl. um mindestens 30 %,

jedoch nicht weniger, als sich unter Zugrundelegung der jeweils niedrigeren Stufe ergibt.

Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

- **1 b) Begründung von Miet- und Belegungsbindung im Mietwohnungsbestand – Belegungsrechte –**
 - Basisförderung
 - 10 Jahre Miet- und Belegungsbindung 335 EUR/m² Wfl.
 - 15 Jahre Miet- und Belegungsbindung 457 EUR/m² Wfl.
 - 25 Jahre Miet- und Belegungsbindung 640 EUR/m² Wfl.
 - 30 Jahre Miet- und Belegungsbindung 711 EUR/m² 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

Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

2. 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
- 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

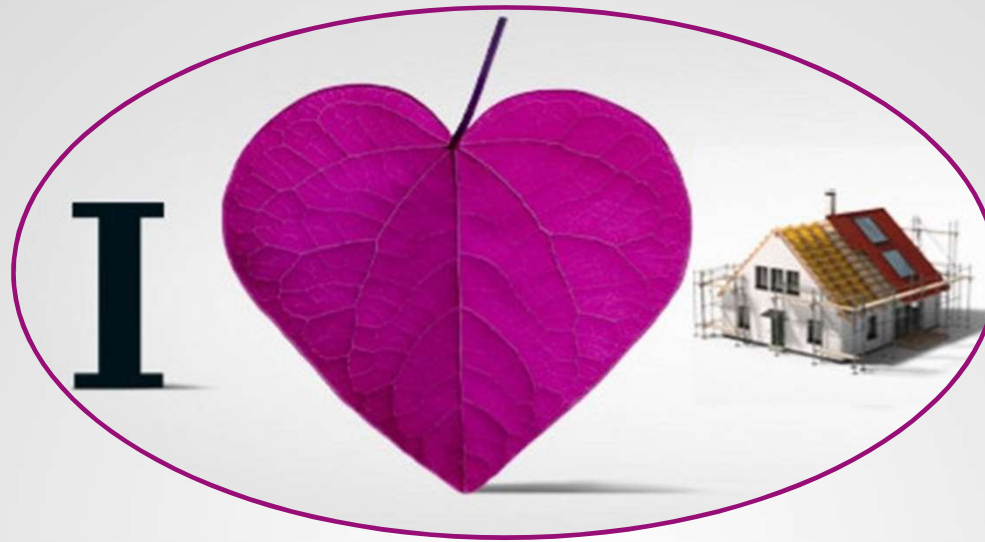
Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

Energetische Sanierung und / oder barrierefreie Modernisierung bestehenden Wohnraums

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

Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 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.



Förderung selbstgenutzten Wohneigentums

Was wird gefördert?

- gefördert wird zur **Selbstnutzung**:
 - Bau oder Erwerb von neuen Immobilien,
 - Erwerb von gebrauchten Immobilien
 - Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums

Wer wird gefördert?

- Familien mit **mindestens einem minderjährigen Kind**
- schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen
- **Einkommengrenzen** : z.B. 3 – Personenhaushalt 65.500 EUR
- keine Förderung bei **vorhandenem Wohneigentum** ausreichender Größe

Wie wird gefördert?

- Zinsfestschreibung **15 Jahre, Verbilligung** auf derzeit **0,50 % p.a.**
- Tilgung 2 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
- **Auszahlung 100 %**
- **keine Bereitstellungszinsen**
- **Darlehenshöchstbetrag** abhängig von Art des Vorhabens und Kinderzahl, **z.B. Familie mit 1 Kind:**
 - Neubau: **200.000 EUR**
 - Bestandserwerb: **160.000 EUR**
- **Chance auf Ergänzungsförderung** für wachsende Familien (6 Jahre nach Zusage Tilgungszuschuss)
- zusätzliche Förderung energieeffizienter Gebäude

Mindesteigenleistung

- 15 % der Kosten
- mindestens **8,5 % echtes Eigenkapital** (keine Selbsthilfe!)
- **Direktzuschuss**
 - wenn Mindesteigenleistungsquote von 15 % nicht erfüllt ist
 - max. 6,5 % durch Umwandlung **Z 15-Darlehen** möglich
 - Höhe des **Z 15-Darlehens** vermindert sich entsprechend
- Mindesthöhe des verbleibenden **Z 15-Darlehens**
 - Neubau 100.000 EUR, Bestandserwerb 50.000 EUR

Wie wird die Landeswohnraumförderung beantragt?

1. Einreichung der Antragsunterlagen bei der für den Investitionsort zuständigen Wohnraumförderungsstelle beim Landratsamt bzw. in den Stadtkreisen beim Bürgermeisteramt
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

Ansprechpartner L-Bank

L-Bank Karlsruhe

Schlossplatz 10

76113 Karlsruhe

Tel. 0721 150-0

Fax 0721 150-1001



Sofortinfos unter:

Tel. 0721 150-3875

Fax 0721 150-3829

Internet: www.l-bank.de

E-Mail: mietwohnungsbau@l-bank.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!