



L-BANK

Staatsbank für Baden-Württemberg

L-Bank – Aus Liebe zum Land

Peter Jakob

Senior Referent

Bereich Wohnungsunternehmen

über.....Die L-BANK

Die L-Bank (vollständige Bezeichnung: Landeskreditbank Baden-Württemberg – Förderbank –) ist das Landesförderinstitut des Landes Baden-Württemberg und ein Kreditinstitut in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz in Karlsruhe und einer Niederlassung in Stuttgart.

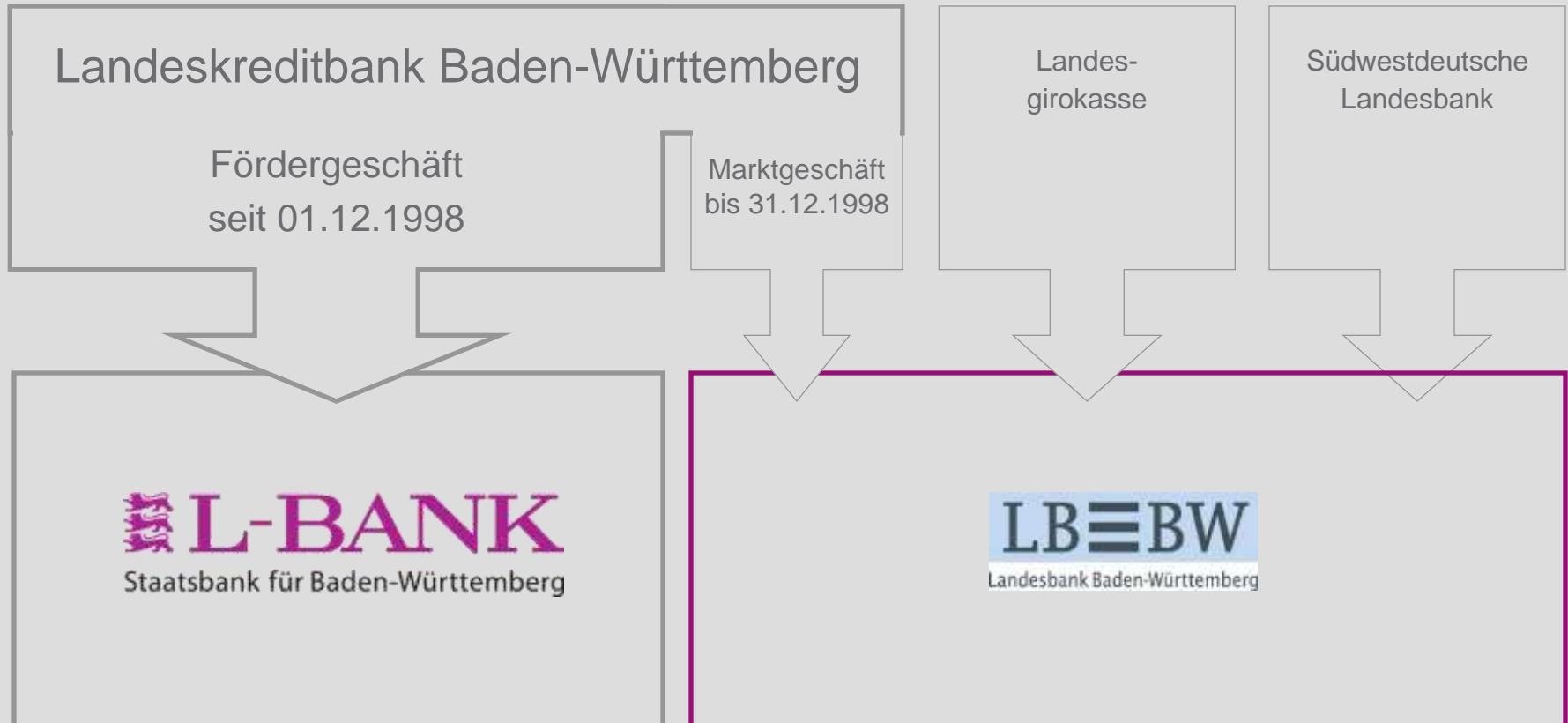
Das Land Baden-Württemberg ist Gewährträger und trägt die Anstaltslast.

Die L-Bank steht an 17. Stelle in der Liste der größten Banken in Deutschland.

Im Ranking der sichersten Banken der Welt belegt die L-Bank Platz 4.

Die Ratingagenturen Moody's und Standard & Poor's bewerten die L-Bank mit ihrer besten Einstufung von Aaa bzw. AAA.

Die L-Bank



Die Eigentümer

- das Land Baden-Württemberg



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



Die L-Bank: stark für Baden-Württemberg

- Mit ihrem breiten Leistungsspektrum und einer Bilanzsumme von rund 75 Mrd. Euro ist die L-Bank eine der großen Förderbanken Europas.
- Die L-Bank steht nicht im Wettbewerb mit Banken und Sparkassen, sondern arbeitet partnerschaftlich mit ihnen zusammen – an dem gemeinsamen Ziel, Baden-Württemberg noch stärker zu machen.
- Als Staatsbank ist die L-Bank maßgeblich bei den Förderangeboten des Landes Baden-Württemberg eingebunden. Sie stellt aus ihrer Ertragskraft dem Land Mittel für die Entwicklung des Standorts zur Verfügung.



Förderung im Vier Säulen-Modell der L-Bank

L-Bank – die Förderbank des Landes

Förderung durch
**Eigenkapital-
vergabe**

(VC Venture-Capital BW
Seedfonds BW
Portfolio –
Wagniskapital)

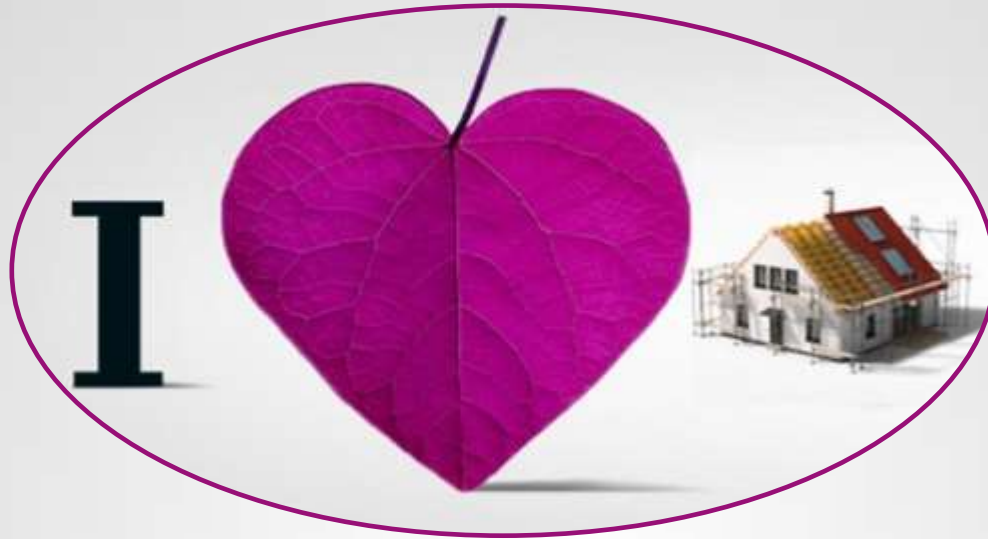
Förderung durch
**Standort-
entwicklung**

(TPK, Karlsruhe)
(STEP, Stuttgart)
(TTR, Tübingen-
Reutlingen)
TPMA, Mannheim

Förderung durch
Ausreichen von
Finanzhilfen

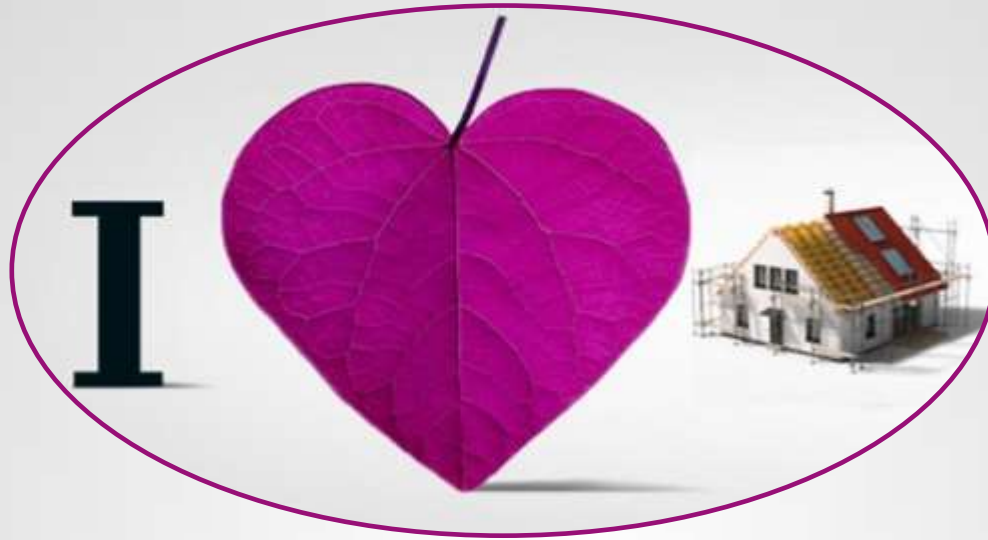
(Elterngeld,
Zuschüsse von EU, Bund
oder Land)

Förderkredite zur
Wirtschafts-
Wohnraum-
Infrastruktur-
Finanzierung



Wohnungsbau BW 2018 - Volumen 250 Mio. EUR

- 186 Mio. EUR - Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung
- 64 Mio. EUR - Förderung selbstgenutzten Wohneigentums



Wohnungsbau BW 2018

Soziale Mietwohnraumförderung

Mietwohnungsfinanzierung BW - **Neubau**

Förderfähige Maßnahmen

- Neubau (auch Ersatzneubau) neuen Mietwohnraums
- Erwerb neuen Mietwohnraums

- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen zusätzlichem 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 Wohnraumförderstelle)

- 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 Wohnraumförderstelle können Sie auf eigenes Risiko mit der Maßnahme beginnen.

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

+ 15 qm / wenn barrierefrei nach DIN 18040-2

Mindestgröße 23 qm

Wie wird gefördert ?

- Basisförderung beträgt bis zu **80 % der Gesamtkosten** des Vorhabens und setzt sich zusammen aus:
- **Baukosten** (Kostengruppe 200 bis 700 gemäß DIN 276) - Die Baukosten sind in Höhe eines Festbetrags von 3.000 Euro je m² berücksichtigungsfähig. Bei Unterschreitung des Festbetrags wird der nicht ausgeschöpfte Subventionswert als Teilzuschuss gewährt.
- **Grundstückskosten** (Kostengruppe 100): Obergrenze der berücksichtigungsfähigen Kosten für ein Grundstück ist der jeweilige Grundstückspreis nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertkartei/-datei oder, soweit eine solche nicht besteht, nach den Feststellungen des örtlichen Gutachterausschusses, erhöht um 10 Prozent.

Zusatzförderungen

- ab Standard KfW-Effizienzhaus 55 oder besser Tilgungszuschuss
- Erhöhung Basisförderung in Höhe von 80 % der Mehrkosten (max. 400 EUR/m² 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/m² 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 Bereitstellungs-zinsen
- Tilgung 2%, 3% oder 4 %

- **Wahlweise abgezinster Zuschuss** in Höhe von 25 %, 50 % oder 100 % des vom Förderdarlehen abgeleiteten Subventionswertes

Berechnungsbeispiel:

- Mietwohnung mit 120 m² Wohnfläche
- Grundstück mit einem Preis in Höhe von 150.000 Euro
- a) **Baukosten** 120 m² x 3.000 Euro je m² = 360.000 Euro
- + b) **Grundstückskosten** 150.000 Euro x 1,1 = 165.000 Euro
- ---
- Berücksichtigungsfähige **Gesamtkosten** = 525.000 Euro
- Förderdarlehensbetrag (525.000 x 80 Prozent) = 420.000 Euro

Berechnungsbeispiel Teilzuschuss 50 %

- Sollzinsbindungsdauer 10 Jahre
- Möglicher Förderdarlehensbetrag = 420.000 Euro

50 % Darlehen = 210.000 Euro

+ 50 % Zuschuss = 39.100 Euro (aufgerundet)

Teilzuschuss in Höhe von 50 Prozent aus dem Subventionsbarwert des umzuwandelnden

Darlehensbetrag in Höhe von 210 000 Euro (Umrechnungsfaktor 5,38 zum Stichtag 22. Februar 2018)

Mietpreis-und Belegungsbindung

- 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 Belegungsbindung (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

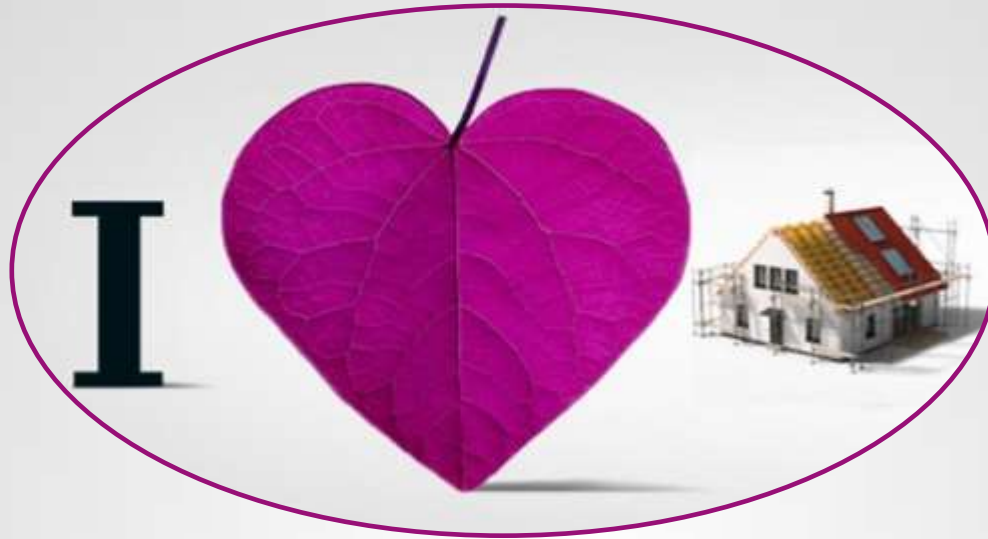
1 Person	48.450 €
2 Personen	48.450 €
3 Personen	57.450 €
4 Personen	66.450 €
5 Personen	75.450 €
6 Personen	84.450 €

Nachfrageprämie an Gemeinden für bezugsfertige Sozialmietwohnungen in Höhe von 2.000 EUR/WE

- Je neu fertiggestellt und bezugsfertiger im Rahmen des Programms Wohnungsbau BW 2018/2019 geförderter Mietwohnung wird der **Standortgemeinde** eine Prämie in Höhe von 2.000 Euro 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 –

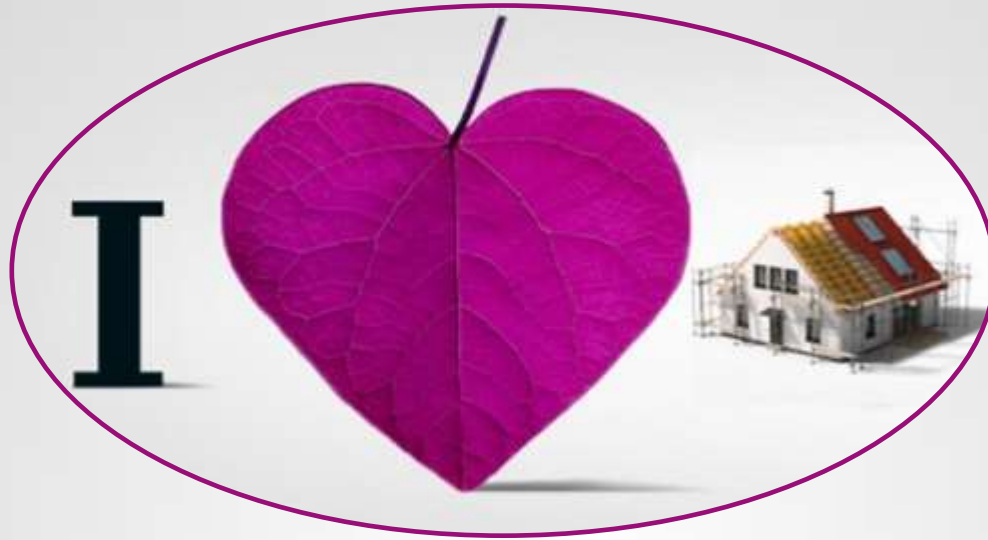
Allgemeine soziale Mietwohnraumförderung

- 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



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 landesseitig 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
- 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:

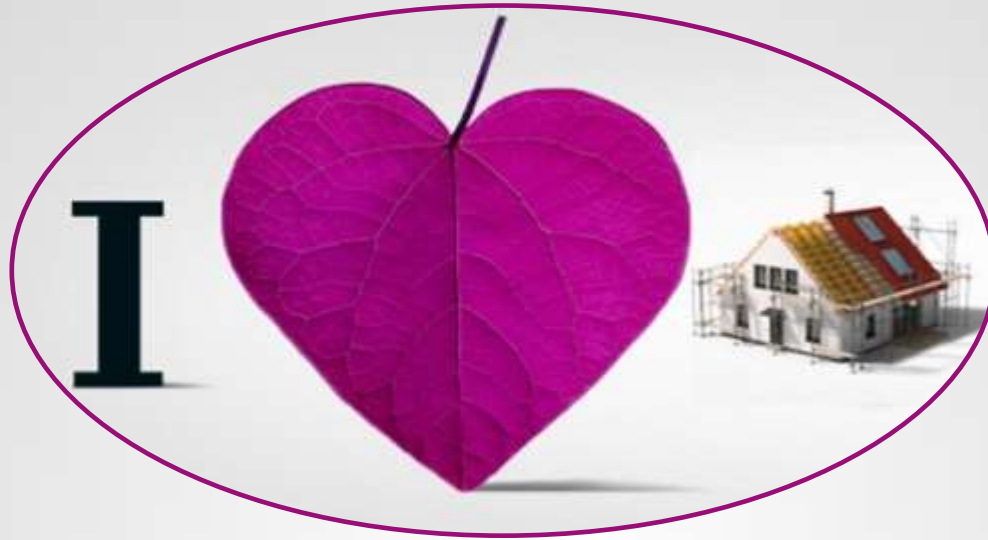
- Ausschluss einer Überkompensation als Fördervoraussetzung
- DAWI-Beschlüsse der Europäischen Kommission
 - Objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Antragsstellung (anhand von projektbezogenen Kalkulationsschemata)
 - Überprüfung im Dreijahresrhythmus während des Betrauungszeitraums
 - Kapitalrendite 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



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 66.500 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)

Wie wird gefördert?

- **zusätzliche Förderung (Neubau)**
 - ab Energieeffizienzstandard KfW 55
 - zur Deckung von nachweisbaren Mehrkosten zur Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN
- **zusätzliche Förderung (Bestandserwerb)**
 - für das energieeffiziente Sanieren zum KfW-Effizienzhaus
 - für Einzelmaßnahmen energieeffizienter Sanierung
 - für das altersgerechte Umbauen

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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!