

## **Aktuelle Förderangebote der LTH – Bank für Infrastruktur im Bereich des Wohnungswesens**

DR. HARALD SCHLEE

Präsentation im Forum „Aktuelle Förderangebote der  
LTH – Bank für Infrastruktur im Wohnungs- und Städtebau“  
des 2. Hessischen Fördertages am 03. September 2007

Landestreuhandstelle Hessen – Bank für Infrastruktur  
rechtlich unselbstständige Anstalt in der  
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale

## Agenda

---

2

1. Neues Programm Energieeffizienz im Mietwohnungsbau
2. Förderung des Neubaus von Mietwohnungen
  - Landesprogramm Sozialer Mietwohnungsbau
  - LTH / KfW-Programme
3. Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen
  - Landesprogramm
  - LTH / KfW-Programme
4. Förderung des Wohneigentums
  - Neubau
  - Bestandserwerb



# 1. Neues Programm Energieeffizienz im Mietwohnungsbau

---

## Finanzierungstechnische Aspekte

- Basis:
  - CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW (Variante A)
  - Programm Energiesparhaus 40 / Passivhaus der KfW
- Verbilligung des KfW-Endkreditnehmersatzes um 1 % für 5 Jahre
  - 0,2 % Margenverzicht der LTH für 10 Jahre
  - 0,8 % Zuschuss aus Mitteln der LTH für 5 Jahre  
(ab Vollausszahlung)
- Beantragung des Zuschusses gemeinsam mit LTH / KfW-Darlehen  
ab sofort möglich



## 2. Förderung des Neubaus von Mietwohnungen

4

### Landesprogramm Sozialer Mietwohnungsbau

- Darlehensgrundbetrag: 600 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche + Zuschlag in Höhe der Grundstückskosten je m<sup>2</sup> (mind. 150 €, max. 500 € je m<sup>2</sup>)
- Zinssatz p. a: 0,50 % + 0,30 % VKB (für 20 Jahre fest), danach Verlängerungsoption der Vertragspartner
- Mietpreis- und Belegungsbindung: 20 Jahre
- Miete (ohne Betriebskosten) ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 15 % begrenzt. Die Anfangsmiete ist mit Anmeldung des Bauvorhabens verbindlich zu erklären. Danach Dynamisierung mit Lebenshaltungskostenindex.

## 2. Förderung des Neubaus von Mietwohnungen

5

---

### Landesprogramm Sozialer Mietwohnungsbau

- Einkommensgrenze für die Belegung gem. § 9 WoFG + 10 %  
z. B. 3-Pers.-HH: 24.860 € (brutto ca. 37.000 €)
- Mittelbare Belegung möglich
- Kommunale Finanzierungsbeteiligung von mindestens 10.000 € / WE



## 2. Förderung des Neubaus von Mietwohnungen

6

### LTH / KfW-Programme

- Energiesparhaus 40 / Passivhaus
  - Zinssatz ab 2,85 % bei 100 % Auszahlung
  - Darlehenslaufzeiten 10, 20 oder 30 Jahre
  - 10 Jahre Zinsbindung
- Energiesparhaus 60 / Heizung
  - Zinssatz ab 3,45 % bei 96 % Auszahlung
  - Darlehenslaufzeiten 10, 20 oder 30 Jahre
  - 10 Jahre Zinsbindung
- Besonders zinsgünstiges Angebot und Beratungsmöglichkeiten der LTH – Bank für Infrastruktur
- Weitere Details, u. a. technische Anforderungen gemäß Merkblättern der KfW, unter [www.lth.de](http://www.lth.de)

## 2. Förderung des Neubaus von Mietwohnungen

7

### Beispiel Mietwohnungsbau Teil 1

24 behindertenfreundliche Seniorenwohnungen  
(rollstuhlgerecht nach DIN 18025, Teil 1)  
mit Flächen von 1.326,38 m<sup>2</sup>, vollständig förderfähig

Bauort: Marburg (vorgesehene Miete 5,00 € / m<sup>2</sup>)

#### Kosten

Grundstück	EUR	518.230	(232 € je m <sup>2</sup> )
Baukosten	EUR	2.626.770	
Gesamtkosten	EUR	3.145.000	

## 2. Förderung des Neubaus von Mietwohnungen

8

### Beispiel Mietwohnungsbau Teil 2

Landesförderung:

1.326,38 m<sup>2</sup> x 900 € je m<sup>2</sup> (600 € + 225 € + 75 €) 1.193.500 €

= 38 % der Gesamtkosten

Bei Einhaltung der Vorgaben der KfW für Ökologisches Bauen weitere Förderung von (24 WE x 50.000 €) 1.200.000 €

= insgesamt 76 % der Gesamtkosten aus Fördermitteln realisierbar

Finanzierungsbeitrag der Kommune: 240.000 €

Eigenkapital (mind. 15 %) hier 16,3 %: 511.500 €

Insgesamt: 3.145.000 €



### 3. Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen

9

#### Landesprogramm

- Darlehenshöhe: bis zu ca. 85 % der Modernisierungskosten  
Kosten max. 35 TEUR je Whg.
- Zinssatz (nom. p. a.): 0,00 % in den ersten 5 Jahren  
1,50 % vom 6. bis 10. Jahr  
3,50 % vom 11. bis 15. Jahr  
jeweils + 0,5 % VKB
- Mietpreisbindung: In den ersten 5 Jahren nach Abschluss der  
Modernisierung Mieterhöhung maximal  
2,00 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

## 3. Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen

10

### Landesprogramm

- Belegungsbindung: 10 Jahre (greift nur bei Mieterwechsel!)
- Für Neubelegungen gelten die Einkommensgrenzen des § 9 WoFG + 10 %
- Mieterzustimmung:  
Mind. 51 % der Mieter müssen zuvor der Modernisierung und der dadurch bedingten Mieterhöhung schriftlich zugestimmt haben

### 3. Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen

11

#### LTH / KfW-Programme

- CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung
  - Umfassende energetische Sanierung
  - Förderung bis 50.000 € je Wohneinheit
  - Variante A:  
Ergebnis Neubau-Niveau nach EnEV
  - Variante B:  
Maßnahmenpakete (z. B. Dämmung, Heizung, Fenster)
  - Zinssatz ab 2,30 % bei 100 % Auszahlung
  - Darlehenslaufzeiten 20 oder 30 Jahre
  - Zinsbindung 10 Jahre
  - Bei Variante A Tilgungszuschuss 5 % oder 12,5 %

### 3. Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen

---

12

#### LTH / KfW-Programme

- Modernisieren „Öko-Plus“
  - Einzelmaßnahmen Wärmedämmung + Heiztechnik
  - Förderung bis 50.000 € je Wohneinheit
  - Zinssatz ab 2,80 % bei 100 % Auszahlung
  - Darlehenslaufzeiten 10, 20 oder 30 Jahre
  - Zinsbindung 10 Jahre



### 3. Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen

13

#### LTH / KfW-Programme

- Modernisieren „Standard“
  - Nahezu alle Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung
  - Förderung bis 100.000 € je Wohneinheit
  - Zinssatz ab 3,50 % bei 96 % Auszahlung
  - Darlehenslaufzeiten 10, 20 oder 30 Jahre
  - Zinsbindung 10 Jahre
  
- Besonders zinsgünstiges Angebot und Beratungsmöglichkeiten der LTH – Bank für Infrastruktur
  
- Weitere Details, u. a. technische Anforderungen gemäß Merkblättern der KfW, unter [www.lth.de](http://www.lth.de)



### 3. Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen

---

14

#### LTH / KfW-Programme

- Durch Kumulation der verschiedenen Förderprogramme ist eine Finanzierung bis zu 100 % aus Fördermitteln möglich
- Zinseinsparung gegenüber einer üblichen Kapitalmarktfinanzierung macht in den ersten 10 Jahren leicht 70 % und mehr aus



## 4. Förderung des Wohneigentums

15

### Neubau und Bestandserwerb

<p>1. Hessen-Baudarlehen (HBD)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung des Neubaus selbst genutzter Wohnimmobilien</li> <li>• Nachrangiges Förderdarlehen (Landesbürgschaft)</li> </ul>
<p>2. Hessen-Darlehen Bestandserwerb (HD)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung des Erwerbs gebrauchter Wohnimmobilien zur Eigennutzung</li> <li>• Nachrangiges Förderdarlehen (Landesbürgschaft)</li> </ul>



## 4. Förderung des Wohneigentums

16

### Hessen-Baudarlehen (HBD) und Hessen-Darlehen (HD) - Voraussetzungen

	Einkommens- grenze*	Entspricht einem Bruttojahreseinkommen von ca.
Paar	28.000 EUR	40.000 EUR
Paar 1 Kind	35.150 EUR	50.000 EUR
Paar 2 Kinder	42.300 EUR	60.000 EUR
Paar 3 Kinder	49.450 EUR	70.000 EUR

\* Ermittlung nach Landesrichtlinie und Wohnraumförderungsgesetz. Nach 5 Jahren darf die Einkommensgrenze max. um bis zu 20 % überschritten werden.

## 4. Förderung des Wohneigentums

---

17

### Hessen-Baudarlehen (HBD) und Hessen-Darlehen (HD) - Voraussetzungen

Eigenleistung von mindestens 15 % der Gesamtkosten

- Davon mind. 10 % Eigenkapital (Geldmittel und/oder Wert des eigenen Grundstücks) und höchstens 5 % durch Selbst- und Verwandtenhilfe

Tragbarkeit der Belastung aus der Gesamtfinanzierung

- Netto sollen verbleiben:
  - 1.000 EUR für die erste und zweite Person (insgesamt)
  - 180 EUR für jede weitere Person

Antrag auf Förderung vor Baubeginn oder Abschluss des Kaufvertrags!



## 4. Förderung des Wohneigentums

---

### Hessen-Baudarlehen (HBD) und Hessen-Darlehen (HD) - Eckpunkte

Zinssatz ca. 30 % unter dem Kapitalmarktniveau

- aktuell: 3,6 % nominal (effektiv 3,73 %) - Stand 27.08.2007

Darlehen HBD zwischen 80.000 und 120.000 EUR

- je nach Grundstücks- und Gesamtkosten

Darlehen HD 50 % der Gesamtkosten

Förderrechner zur Prüfung der individuellen Förderfähigkeit im Internet  
unter [www.lth.de](http://www.lth.de)



**Für Ihre Fragen und weitere Rücksprachen wenden Sie sich an:**

- Herrn Dr. Schlee Tel. 069 9132-5725 (Wohnungswesen und Städtebau, Sonderprogramme)

OMEGA-HAUS (Kaiserlei-Kreisel)  
Strahlenbergerstraße 11  
63067 Offenbach / Main  
[www.lth.de](http://www.lth.de)

Landestreuhandstelle Hessen – Bank für Infrastruktur  
rechtlich unselbstständige Anstalt in der  
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale