

Fördermöglichkeiten durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

Fachtag Bezahlbarer Wohnraum –
Ideen und Fördermöglichkeiten

10.03.2023

Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

1. **Warum gibt es Förderbanken?**
2. Grundlagen, Aufbau, Struktur und Rahmenbedingungen der WIBank
3. Geschäftsbereiche / -felder der WIBank
4. Wohnraumförderung in Hessen

1. Warum gibt es Förderbanken?

Marktversagen

Daseinsvorsorge

Strukturwandel



Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

1. Warum gibt es Förderbanken?
2. **Grundlagen, Aufbau, Struktur und Rahmenbedingungen der WIBank**
3. Geschäftsbereiche / -felder der WIBank
4. Wohnraumförderung in Hessen

2. Grundlagen, Aufbau, Struktur und Rahmenbedingungen der WIBank

- Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen-Gesetz vom 16.07.2009*:
 - Ausführung des monetären öffentlichen Fördergeschäfts in Hessen
 - Rechtsform: organisatorisch und wirtschaftlich selbstständige, rechtlich unselbstständige Anstalt des öffentlichen Rechts in der Helaba
 - Gewährträgerhaftung, unmittelbare Haftungsgarantie des Landes Hessen
 - Wirtschafts- und Infrastrukturbank-Ausschuss: Schnittstelle zum Land Hessen

- Verständigung II:
 - Definition der Tätigkeitsbereiche: Aufgabenkatalog
 - Wettbewerbsneutralität und Diskriminierungsfreiheit
 - Strikte Trennung von Förder- und Wettbewerbsgeschäft der Helaba

- Befreiung von den Ertragssteuern

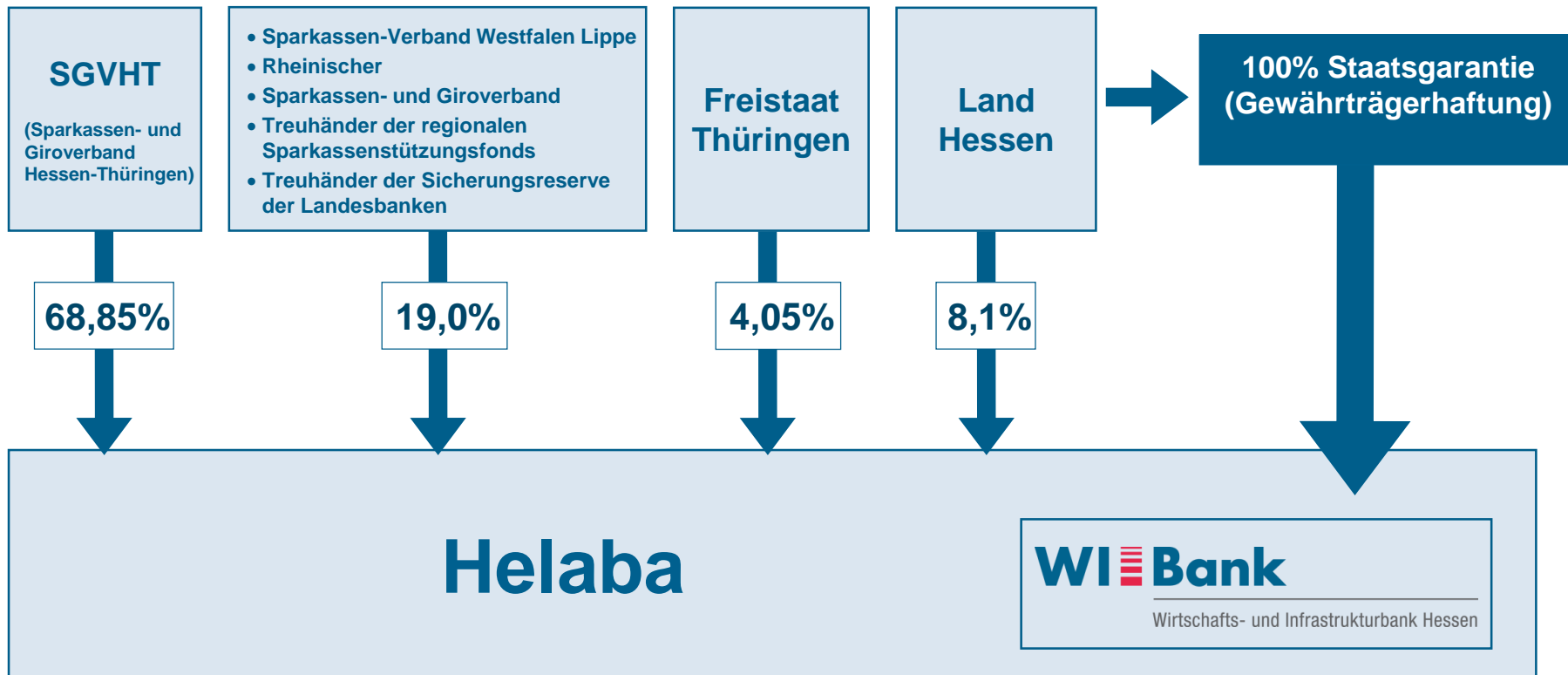
- gemäß CRR-Kreditinstitut ein Risikogewicht von 0 für alle Forderungen gegenüber der WIBank



* Gesetz über die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen - rechtlich unselbstständige Anstalt in der Landesbank Hessen - Thüringen Girozentrale (Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen-Gesetz) vom 18. Dezember 2006 (GVBl. I 2006, 732), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2009 (GVBl. I S. 256)

2. Grundlagen, Aufbau, Struktur und Rahmenbedingungen der WIBank

Die WIBank ist als einer der drei Geschäftsbereiche, auf denen das strategische Geschäftsmodell der Helaba basiert, integraler Bestandteil der Helaba.



2. Grundlagen, Aufbau, Struktur und Rahmenbedingungen der WIBank

Die WIBank als AidA* – Trennung des Förder- und Wettbewerbsgeschäfts

- eigener „Marktauftritt“
- kein Zugriff der Helaba auf Kundendaten der WIBank
- eigenständige Refinanzierung
- marktgerechte Leistungsverrechnung zwischen Wettbewerbsgeschäft und WIBank
- getrenntes Rechnungswesen, getrennte Buchungskreise
- eigene Gewinn- und Verlustrechnung, eigene Bilanz
- eigenes Aufsichts- und Entscheidungsgremium zum Fördergeschäft und den Belangen der WIBank in Gestalt des Wirtschafts- und Infrastrukturbank – Ausschusses

... bei gleichzeitig

- rechtlicher Verantwortung der Helaba-Organe
- keine eigene Banklizenz
- Meldewesen über Helaba

* AidA = Anstalt in der Anstalt

2. Grundlagen, Aufbau, Struktur und Rahmenbedingungen der WIBank

Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank (WIBank) Hessen

- verfügt über die unmittelbare Gewährträgerhaftung des Landes Hessen:
 - **unbedingt, unbefristet und unwiderruflich** für alle aufgenommenen Verbindlichkeiten,
 - **Zahlung auf erstes Anfordern** durch Land Hessen, somit **Zahlungsverzug ausgeschlossen**,
 - daraus resultiert gemäß CRR-Kreditinstitut ein **Risikogewicht von 0** für alle Forderungen gegenüber der WIBank:
 - **keine Eigenkapitalanrechnung,**
 - **keine Anrechnung auf Großkreditgrenzen.**
- arbeitet wettbewerbsneutral und ist ertragssteuerbefreit.

Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

1. Warum gibt es Förderbanken?
2. Grundlagen, Aufbau, Struktur und Rahmenbedingungen der WIBank
- 3. Geschäftsbereiche/ -felder der WIBank**
4. Wohnraumförderung in Hessen

3. Geschäftsbereiche/ -felder der WIBank

Die zwei Säulen des Geschäftsmodells

Gemäß § 2 Abs. (6) des Gesetzes über die WIBank kann das Land oder ein anderer Träger der öffentlichen Verwaltung weitere Aufgaben auf die WIBank übertragen.



1. Die WIBank im Überblick

Geschäftsfelder der WIBank



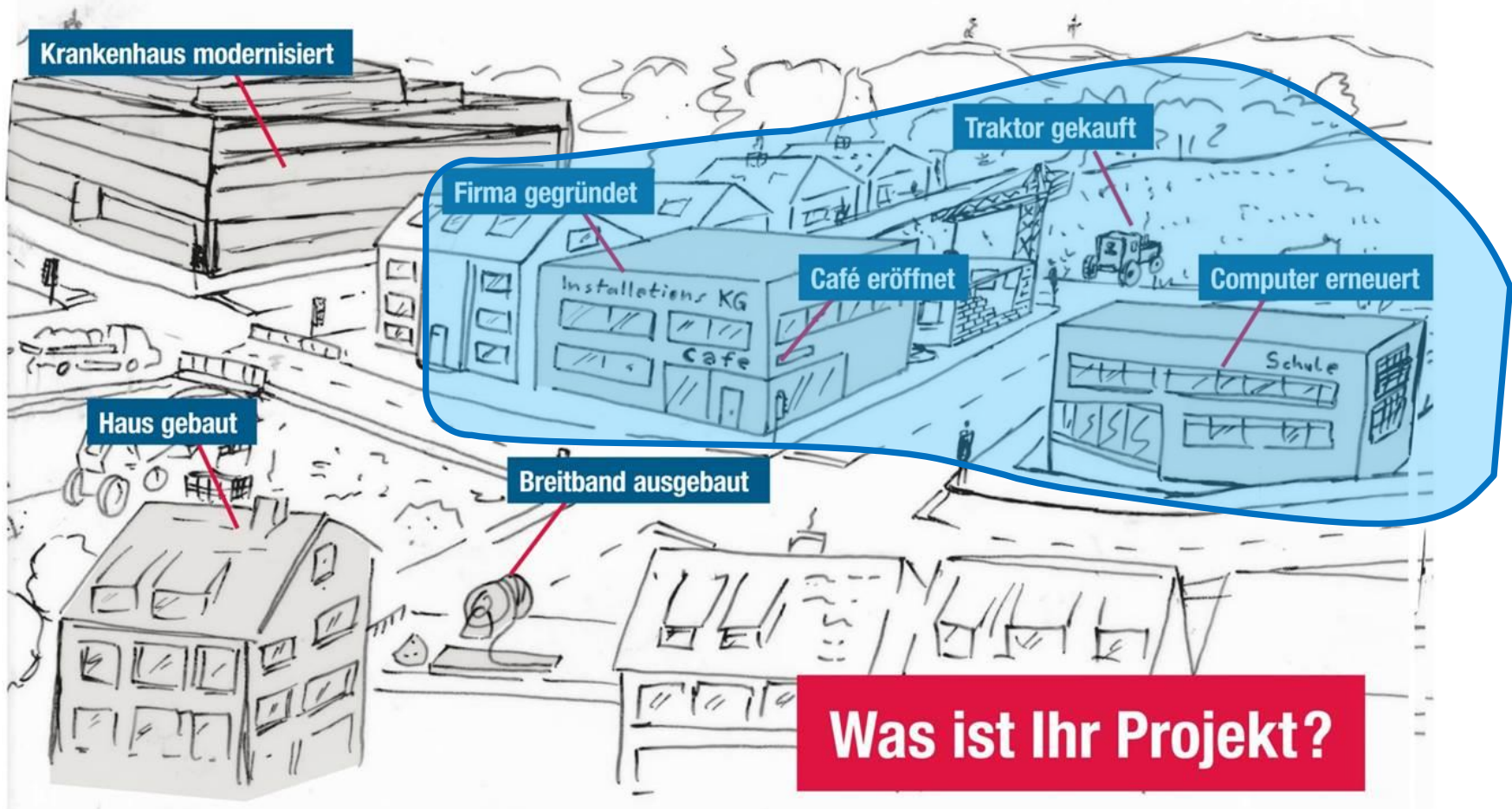
3. Geschäftsbereiche/ -felder der WIBank

Die WIBank im Überblick – Neugeschäft 2022/2021

Geschäftsfelder	01.01. – 31.12.2022 in Mio. €	01.01. – 31.12.2021 in Mio. €
bauen & wohnen	623,8	717,9
bilden & beschäftigen	83,6	65,8
gründen & wachsen	665,8	665,0
versorgen & modernisieren	2650,3	1.953,2
Gesamt	4023,5	3.401,8

Die WIBank im Überblick

Wir fördern Hessen.



Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

1. Warum gibt es Förderbanken?
2. Grundlagen, Aufbau, Struktur und Rahmenbedingungen der WIBank
3. Geschäftsbereiche/ -felder der WIBank
4. **Wohnraumförderung in Hessen**

4. Wohnraumförderung in Hessen

Soziale Wohnraumförderung in Hessen

Mietwohnraumförderung		Selbstgenutztes Wohneigentum	
Neubau für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen	Neubau für studentische Haushalte und Haushalte in der Berufsausbildung	Neubau	Erwerb von Gebrauchtsimmobilien
Modernisierung (Haushalte mit geringem Einkommen, studentische Haushalte und Haushalte in der Berufsausbildung)		Behindertengerechter Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum	
Wohnrauminvestitionsprogramm (WIP)			
Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand			

4. Wohnraumförderung in Hessen

Mietwohnungsneubau

Konditionen: 0 % Zins (Zinsübernahme durch das Land Hessen)

Grundstückswert je m ² einschl. Erschließungskosten, Grunderwerbsteuer und Kosten der Herrichtung des Grundstücks	Darlehen je m ² Wohnfläche Grundbetrag (Geringe Einkommen)	Darlehen je m ² Wohnfläche Grundbetrag (Mittlere Einkommen)
Unter 300 €	1.700 €	1.200 €
300 € bis unter 400 €	1.900 €	1.400 €
400 € bis unter 500 €	2.100 €	1.600 €
500 € bis unter 600 €	2.300 €	1.800 €
350 € bis unter 400 €	1.600 €	1.100 €
400 € bis unter 450 €	1.700 €	1.200 €
450 € bis unter 500 €	1.800 €	1.300 €
Ab 600 €	2.500 €	2.000 €

4. Wohnraumförderung in Hessen

Mietwohnungsneubau Konditionen

- Finanzierungszuschuss (geringe Einkommen)
 - von 20 % des Darlehensbetrages bei 15 Jahren Bindung
 - von 30 % des Darlehensbetrages bei 20 Jahren Bindung
 - von 40 % des Darlehensbetrages bei 25 Jahren Bindung

- Finanzierungszuschuss (mittlere Einkommen)
 - von 20 % des Darlehensbetrages bei 15 Jahren Bindung
 - von 25 % des Darlehensbetrages bei 20 Jahren Bindung
 - von 30 % des Darlehensbetrages bei 25 Jahren Bindung

4. Wohnraumförderung in Hessen

Mietwohnungsneubau Mietpreis- und Belegungsbindungen

- Die Miethöhe darf bei erstmaliger Vermietung die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich **25** (~~20~~) % (mittlere Einkommen: **20** (~~15~~)-%) nicht überschreiten.
- Die Miete ist bei der Anmeldung des Bauvorhabens verbindlich zu erklären.
- Die Anpassung der Miete ist entsprechend dem Verbraucherpreisindex möglich.

4. Wohnraumförderung in Hessen

Neubau und Modernisierung von Mietwohnungen Einkommensgrenzen

	Haushalte mit geringem Einkommen		Haushalte mit mittlerem Einkommen	
	Anrechenbares Einkommen	entspricht ca. Brutto-Einkommen	Anrechenbares Einkommen	entspricht ca. Brutto-Einkommen
1 Person	18.166 €	27.000 €	21.799 €	32.300 €
2 Personen	27.561 €	40.600 €	33.073 €	48.400 €
je weitere Person	6.265 €	8.950 €	7.518 €	10.740 €
je Kind zusätzlich	833 €	1.190 €	833 €	1.190 €

- Automatische Anpassung an Verbraucherpreisindex alle drei Jahre
- zuletzt 1. Januar **2023**

4. Wohnraumförderung in Hessen

Neubau und Modernisierung von Mietwohnungen Verfahren

- Anmeldung des Bauvorhabens bei der Wohnraumförderstelle
- Entscheidung über die Aufnahme in ein Bauprogramm durch das Ministerium („Mittelbereitstellung“)
- Einreichen eines umfangreichen förmlichen Förderantrags
- Erteilen der Förderzusage durch die WIBank

4. Wohnraumförderung in Hessen

Sozialer Mietwohnungsbau Bewilligungen 2022

- Bewilligungen der WIBank Stand 31.12.2022 im Vorjahresvergleich

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Neubau	256,9 Mio. €	215,7 Mio. €
Studentisches Wohnen	8,3 Mio. €	26,3 Mio. €
Modernisierung	1,3 Mio. €	3,8 Mio. €
Erwerb Belegungsrechte	15,0 Mio. €	16,2 Mio. €
Summe	280,7 Mio. €	262,0 Mio. €

4. Wohnraumförderung in Hessen

Hessisches Programm zur Energieeffizienz im Mietwohnungsbau

- Landesprogramm zur Förderung der nachhaltigen und hochwertigen energetischen Modernisierung von Mietwohnungen sowie des Neubaus von hocheffizienten Mietwohngebäuden in Hessen unter Einbeziehung der entsprechenden Programme der KfW
- Mittel des Landes Hessen zur Vergünstigung von KfW-Darlehen (KfW-Programme BEG-Wohngebäude 261 + KfN-Wohngebäude 298)
- Fördervoraussetzung im Neubau mind. Effizienzhausstandard „Klimafreundliches Wohngebäude“ und bei Sanierungen mind. Effizienzhausstandard 85
- Förderung durch Zinsverbilligung (**derzeit** bis zu 1,32 %) auf die KfW-Konditionen für Endkreditnehmer (**Darlehenssollzinssatz** für den Endkreditnehmer für **nicht unter 0 %**)
- Förderhöhe abhängig vom zu erreichenden Effizienzhausstandard (je besser, desto höher der Zinszuschuss)
- Laufzeit **derzeit** für die ersten **5 Jahre ab Vollauszahlung** (*Das Land Hessen plant eine Änderung der Förderbedingungen; derzeit geplant Laufzeit von 7 Jahren*) der KfW-Darlehen

4. Wohnraumförderung in Hessen

>>> KFN Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude (298)

Fördersätze für Wohngebäude

Kredit	
Effizienzhaus-Standard	Kredithöchstbetrag
KFWG *	100.000 EUR pro Wohneinheit
KFWG-Q **	150.000 EUR pro Wohneinheit

Wohngebäude

NEU

Zinssatz orientiert sich an der Entwicklung des Kapitalmarkts und enthält eine Zinsverbilligung aus Bundesmitteln

* wird erreicht, wenn ein EH 40 die Anforderungen Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus für den Neubau von Wohngebäuden des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude PLUS (QNG-PLUS)“ erreicht

** wird erreicht, wenn für ein EH 40 zusätzlich ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt wird (Bestätigung Erreichung QNG-PLUS oder QNG-PREMIUM)

4. Wohnraumförderung in Hessen

»» BEG Sanierung Effizienzhaus (261)

Förderstufen und Fördersätze für Wohngebäude

Kredit	
Effizienzhaus-Standard	Tilgungszuschuss
Denkmal	5,0 %
100	27,5 %
85	5,0 %
70	10,0 %
55	15,0 %
40	20,0 %
NEU + EE-Paket*	+ 5,0 %

* zusätzlich wählbar

Wohngebäude

NEU

Kredithöchstbetrag:
120.000 EUR pro WE

für EE-Paket: 150.000 EUR pro WE

zzgl. bis zu 40.000 EUR pro Vorhaben für energet. Fachplanung/Baubetreuung (inkl. Tilgungszuschuss 50 %)

zusätzlicher Bonus möglich für
 a) WPB (Worst Performing Buildings) für EH 40, 55, 70 EE: 10 %
 b) SerSan (Serielle Sanierung) für EH 40 + 55: 15 %
 (a+b jedoch gesamt max. 20 %)

Hessisches Programm Energieeffizienz im Mietwohnungsbau - KfW-Förderung

	2022		2021	
	WE*	Volumen	WE*	Volumen
Energieeffizienz Mietwohnungsbau Darlehen	764	77.941.603,00 €	1.749	187.818.778,00 €

4. Wohnraumförderung in Hessen

Selbstgenutztes Wohneigentum Übersicht

Gefördert wird der Bau oder Erwerb von neu geschaffenem oder bereits bestehendem Wohnraum zur erstmaligen Wohneigentumsbildung.

- **Hessen-Darlehen Neubau**
 - Bau von selbst genutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen
 - Kauf von neu geschaffenem Wohnraum

- **Hessen-Darlehen Bestandserwerb**
 - Erwerb einer selbst genutzten Bestandsimmobilie

4. Wohnraumförderung in Hessen

Selbstgenutztes Wohneigentum Konditionen

- Darlehenshöhe bis zu **200.000 €** (~~bisher 125.000 €~~)
- Zinssatz 0,60 % p.a.
- 20 Jahre Zinsfestschreibung
- Tilgung 3,0 % p.a.
- Ein Tilgungsfreijahr
- Bearbeitungsentgelt 1 % der Darlehenssumme
- Nachrangiger Eintrag im Grundbuch
- Sondertilgungsmöglichkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung und jederzeit in beliebiger Höhe möglich

4. Wohnraumförderung in Hessen

Selbstgenutztes Wohneigentum Voraussetzungen

- **Eigenkapital**
 - Es sollen mind. **10 %** (~~bisher 15%~~) der Gesamtkosten als Eigenkapital (liquide Mittel und/oder Verkehrswert des vorhandenen Baugrundstücks und Gebäudes abzüglich bestehender Belastungen) erbracht werden.
- **Förderausschluss bei Baubeginn/ Kaufvertragsabschluss vor Bewilligung**
 - Mit dem Bau darf vor Bewilligung des Förderdarlehens noch nicht begonnen, worden sein bzw. bei Erwerb darf der notarielle Kaufvertrag vor Bewilligung des Förderdarlehens noch nicht abgeschlossen sein.
- **Einkommensgrenzen**
 - Einkommensgrenzen gemäß Richtlinie dürfen nicht überschritten werden.
- **Monatliche Mindestbelastung**
 - Die monatliche Belastung aus der Finanzierung muss mind. 400 € betragen.

4. Wohnraumförderung in Hessen

Selbstgenutztes Wohneigentum Einkommensgrenzen

	Hessen-Darlehen Einkommensgrenzen (netto)	Hessen-Darlehen Einkommensgrenzen (brutto)
1 Person	27.561,00 €	40.573,00 €
2 Personen	46.353,00 €	67.419,00 €
je weitere Person	9.397,00 €	13.424,00 €
je Kind	833,00 €	1.190,00 €

4. Wohnraumförderung in Hessen

Selbstgenutztes Wohneigentum

Bewilligungen 2022

- Bewilligungen der WIBank Stand 31.12.2022 im Vorjahresvergleich

	01.01.-31.12.22	01.01.-31.12.21
Neubau	6,4 Mio. €	7,9 Mio. €
Bestand	12,6 Mio. €	10,2 Mio. €
Klimabonus-Zuschuss	0,5 Mio. €	-
Zuschuss Behindertengerechter Umbau	2,2 Mio. €	3,4 Mio. €
Zuschuss Sanieren, sparen, Klimaschonem(Sonderprogramm)	-	2,6 Mio. €
Summe	21,7 Mio. €	24,1 Mio. €

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung!

Gottfried Milde

Sprecher der Geschäftsleitung

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

Tel.: 069 - 91 32 – 26 22

E-Mail: andre.stolz@wibank.de

www.wibank.de