

Bericht über energetische Standards im geförderten Wohnungsbau

Abb. 1 und 2 **Basis- und Zusatzförderung**

**Gesamtkostenanalyse geförderter Wohnungsbau
Landeswohnraumförderung 2015/2016 - Basisförderung**

Basisförderung:

Die Gesamtkosten sind bis zu einem Betrag von 3.000 €/m² je förderfähiger Wohnfläche berücksichtigungsfähig*¹.

Bruttodarlehensbetrag: 80 % der Gesamtkosten des Vorhabens jedoch max. 2.400 €/m²Wfl.

Der Darlehensbetrag der Basisförderung von max. 50 % kann in einen Zuschuss umgewandelt werden:

Umrechnungsfaktoren bei (Teil-)umwandlung von Darlehen der Mietwohnraumförderung in einen Zuschuss		resultierender Zuschuss	
Umrechnungsfaktor für MW 10-/MB 10-Darlehen	10,06	119 €/m ² Wfl.	10.710 €/WE* ²
Umrechnungsfaktor für MW 15-/MB 15-Darlehen	5,68	211 €/m ² Wfl.	18.990 €/WE
Umrechnungsfaktor für MW 25-/MB 25-Darlehen	3,29	365 €/m ² Wfl.	32.850 €/WE

Stand: 30.09.2016

*¹ bei Zusatzförderung barrierefrei bis zu 3.500 €/m² Wfl.

*² Wohneinheit mit 90 m² Wfl.

Zusatzförderung

für KfW Standards:

Tilgungszuschuss je Wohneinheit in % des Bruttodarlehensbetrags	MW-/MB-Darlehen Für neuen Wohnraum	Vergleich KfW -Förderkond. freier Wohnungsmarkt
KfW-Effizienzhaus 40 Plus	17,5 % (max. 17.500 €)	15 % (max. 15.000 €)
KfW-Effizienzhaus 40	12,5 % (max. 12.500 €)	10 % (max. 10.000 €)
KfW-Effizienzhaus 55	7,5 % (max. 7.500 €)	5 % (max. 5.000 €)

für **Barrierefreiheit:**

Erhöhung der Basisförderung in Höhe von bis zu 80% der Mehrkosten jedoch max. 400 €/m² Wfl.

Innovative Vorhaben:

bis zu 25% der Basisförderung

- Voraussetzung kein Förderprogramm der bafa vorhanden und Einsatz völlig neuer Technologien – bislang noch kein Vorhaben von L-Bank als „innovativ“ genehmigt (Stand 10.10.16)
- findet keine Anwendung für Energieversorgungsvarianten des Typgebäudes

Kombination mit anderen Förderprogrammen:

Für dieselbe Maßnahme ist eine Kumulation mit anderen Förderprogrammen des Landes und der L-Bank sowie dem Programm der KfW „Energieeffizient Bauen“ ausgeschlossen.

Erläuterung:

- KG 100 Grundstück
- KG 200 Herrichten und Erschließen
- KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen
- KG 400 Bauwerk – technische Anlagen
- KG 500 Außenanlagen
- KG 600 Ausstattung und Kunstwerke
- KG 700 Baunebenkosten

Die wichtigsten Ergebnisse sind:

Abb. 3 Investitionskosten

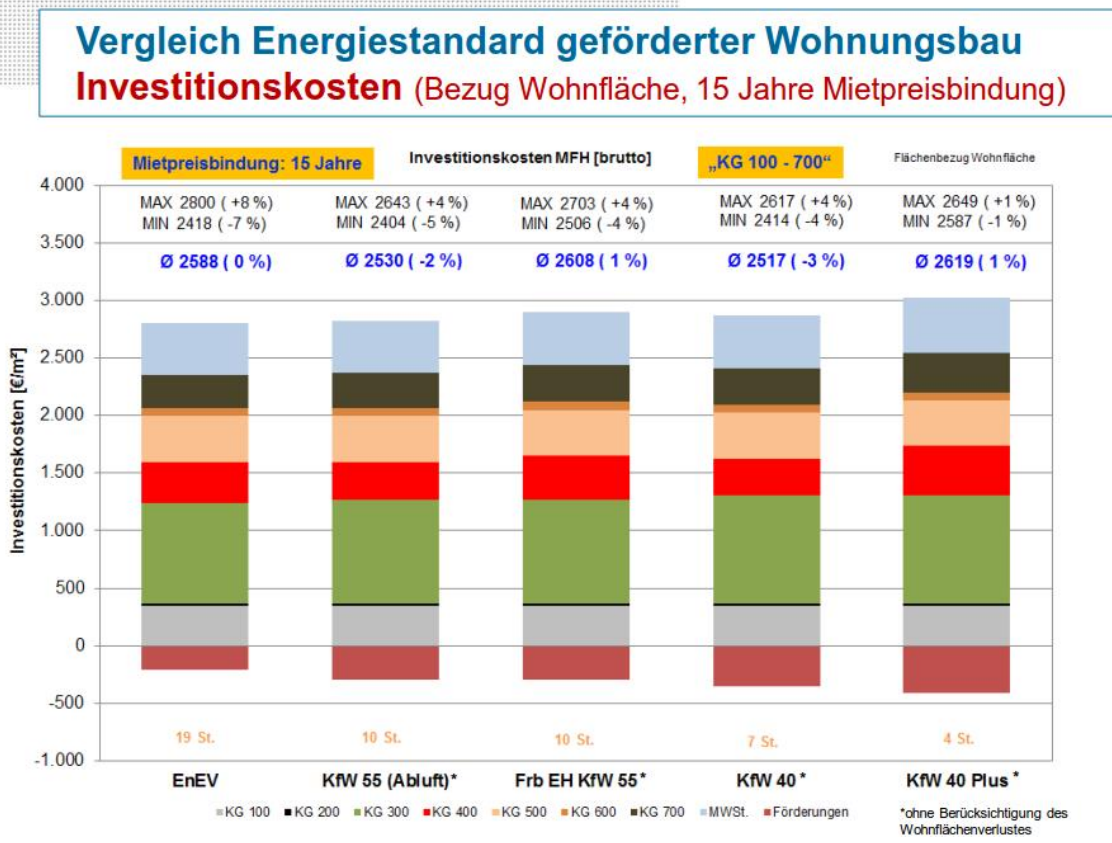


Abb. 4 Jahreskosten

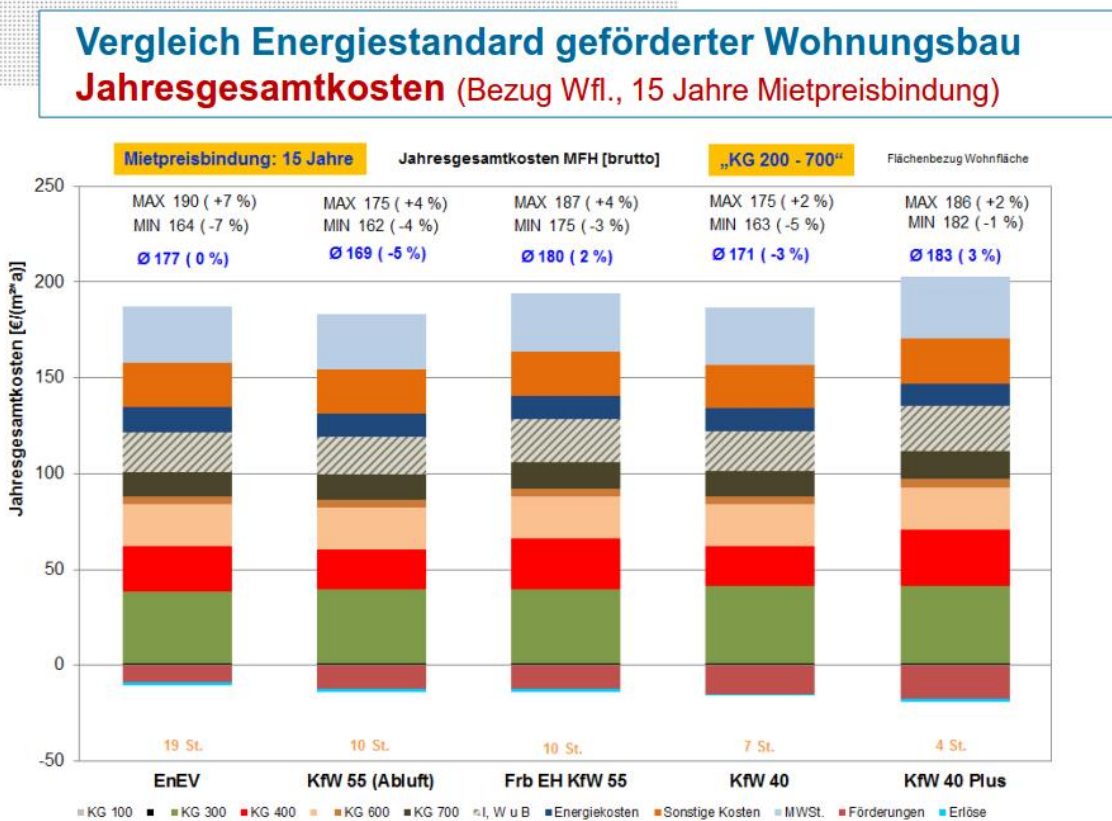
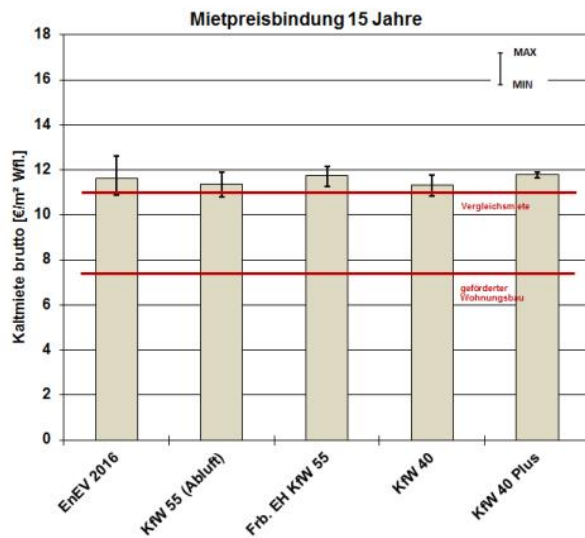


Abb. 5 Kaltmiete

Gesamtkostenanalyse geförderter Wohnungsbau Kaltmiete im Vergleich (Bezug Wohnfläche)



Randbedingungen Mietpreisberechnung:

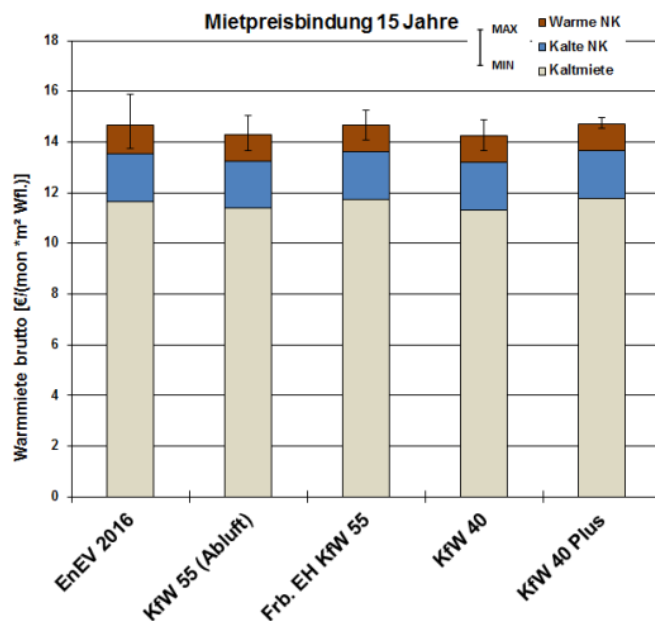
Basis: Brutto-Investitionskosten der KG 100-700 für die errechneten Energiestandards inkl. Berücksichtigung der Förderung über einmaligen Zuschuss und zzgl. 35% Zuschlag für Bauträgerkalkulation (ohne Gewinnmarge)

Berechnung statisch über 25 Jahre mit 4% Rendite

- Die errechneten Kaltmieten liegen im Mittel 55 - 60 % über dem Mietpreis für geförderten Wohnungsbau von 7,37 €/m² Wfl.
- Unterschiede im Vergleich der Energiestandards liegen im Mittel bei 0,10 - 0,30 €/m²Wfl.
- Unterschiede innerhalb der Ausführung der Energiestandards liegen bei 0,30 - 1,70 €/m²Wfl.

Abb. 6 Warmmiete

Gesamtkostenanalyse geförderter Wohnungsbau Warmmiete im Vergleich (Bezug Wohnfläche)



- Die errechneten Warmmieten EnEV und KfW 55 liegen im Mittel etwa 35 - 40 % über dem Vergleich „Kaltmiete geförderter Wohnungsbau 2015 zzgl. Betriebskosten und Energieverbrauch nach EnEV“
- Unterschiede im Vergleich der Energiestandards liegen im Mittel bei 0 - 0,40 €/m²Wfl.
- Unterschiede innerhalb der Ausführung der Energiestandards liegen bei 0,45 - 2,15 €/m²Wfl.