

Eigentumsfinanzierung BW - Zusatzförderung

Merkblatt (Stand 24.01.2020)

Familien, die für ihre eigenen vier Wände im Rahmen des Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 ein Z 15-Darlehen der Basisförderung erhalten, bieten sich zusätzliche interessante Fördermöglichkeiten. Bei der Förderung des Baus oder Erwerbs neuen Wohneigentums kann zusätzlich die Barrierefreiheit des Wohnraums gefördert werden. Außerdem bietet die L-Bank eine Zusatzförderung für bestehenden Wohnraum mit den KfW-Darlehen „Energieeffizient Sanieren – Kredit“ oder „Altersgerecht Umbauen“ an, wobei das Land die günstigen Zinssätze der KfW-Darlehen nochmals zusätzlich verbilligt. Daneben stehen Direktdarlehen der L-Bank zu günstigen Konditionen zur Verfügung.

1. Wer wird gefördert?

Gefördert werden private Haushalte (Familien) mit mindestens einem minderjährigen Kind, die die Fördervoraussetzungen der Basisförderung erfüllen und dafür einen Förderantrag stellen beziehungsweise schon eine Förderzusage von der L-Bank erhalten haben.

Haushalte, in denen schwerbehinderte Menschen leben, können auch ohne Kinder eine Förderung erhalten (siehe gesondertes Merkblatt „Förderung für schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen“).

Die Familien müssen in Baden-Württemberg in der geförderten Immobilie selbst wohnen.

2. Förderung der energetischen Sanierung von gebrauchten Immobilien:

„Zusatzfinanzierung - Energieeffizienz“

Diese Zusatzförderung richtet sich an Familien, die eine ältere Immobilie erwerben und energetisch sanieren. Der Erwerb der Immobilie wird mit der Basisförderung finanziert, die anschließende energetische Sanierung mit der Zusatzförderung.

Die Zusatzförderung umfasst ein Darlehen aus den KfW-Kreditprogrammen „Energieeffizient Sanieren – Effizienzhaus“ oder „Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahmen“, jeweils mit zusätzlicher Zinsverbilligung des Landes.

Bei einer Sanierung zum Effizienzhaus und bei Durchführung energetischer Einzelmaßnahmen im Rahmen eines Sanierungsfahrplans wird die Darlehensförderung ergänzt um einen Einmalzuschuss in Höhe von 3 % der zuwendungsfähigen Kosten (bei Sanierungen zum Effizienzhaus maximal jedoch 3.000 Euro, ansonsten maximal 1.500 Euro). Der

Zuschuss vermindert die für die Darlehensbemessung zuwendungsfähigen Kosten entsprechend. Er wird nach Abschluss der geförderten Maßnahme ausbezahlt.

2.1 Förderfähige Maßnahmen und Kosten

Gefördert werden Maßnahmen zur energetischen Sanierung in Bestandsimmobilien, deren Bauantrag vor dem 01.02.2002 gestellt wurde.

Die Zusatzförderung muss innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des schuldrechtlichen Erwerbsvertrages beantragt werden. Sie müssen den technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms entsprechen und durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks ausgeführt werden. Das angestrebte und das erreichte Energiesparpotenzial müssen von einem in der Expertenliste für die Förderprogramme des Bundes gelisteten Sachverständigen ¹ (www.energieeffizienz-experten.de) bestätigt werden.

Mit dem Darlehen aus „Energieeffizient Sanieren“ können alle Kosten finanziert werden, die durch die energetischen Maßnahmen unmittelbar bedingt sind.

2.2 Die Details der Darlehen

Das Land verbilligt die KfW-Darlehen für die ersten 10 Jahre zusätzlich. Der jeweils gültige verbilligte Sollzinssatz ist in der Konditionenübersicht der L-Bank unter www.l-bank.de/z15 ausgewiesen. Die Sollzinsen werden für die ersten 10 Jahre festgeschrieben. Die L-Bank reicht das Darlehen direkt an die Familie aus.

Bruttodarlehensbeträge

Das Darlehen kann bis zu 100 % der förderfähigen Kosten betragen, maximal jedoch:

- Effizienzhaus: 120.000 Euro
- Einzelmaßnahmen: 50.000 Euro

Die Höchstbeträge gelten pro Wohneinheit. Es zählen nur Wohneinheiten, die auch in der Basisförderung enthalten sind.

Laufzeitvarianten

→ 20 Jahre mit 2 tilgungsfreien Anlaufjahren

→ 30 Jahre mit 2 tilgungsfreien Anlaufjahren

Auszahlung des Darlehens

Die Darlehen werden zu 100 % ausbezahlt.

Zins und Tilgung

Die Sollzinsen sind monatlich zum Monatsende fällig. Die Tilgung erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Jahre monatlich in gleichbleibenden Annuitäten (Summe aus Zins- und Tilgungsleistung).

Tilgungszuschuss

Die Förderdarlehen werden ergänzt durch einen Tilgungszuschuss. In der Programmvariante „Energieeffizient Sanieren – Effizienzhaus“ ist dieser umso höher, je besser das erreichte Effizienzhausniveau ist. Die aktuelle Höhe des jeweiligen Tilgungszuschusses finden Sie im Internet unter www.l-bank.de/z15.

Bereitstellungszinsen

Auf den noch nicht ausbezahlten Bruttodarlehensbetrag werden ab dem 13. Monat nach Kreditzusage der L-Bank Bereitstellungszinsen von 0,15 % pro Monat fällig.

2.3 Antragsverfahren

Die Antragstellung für die „Zusatzfinanzierung – Energieeffizienz“ erfolgt zusammen mit der Basisförderung bei der Wohnraumförderungsstelle des Landratsamtes beziehungsweise in den Stadtkreisen beim Bürgermeisteramt des Ortes, in dem die Immobilie liegt.

Wenn Sie die Zusatzfinanzierung nicht zusammen mit der Basisförderung beantragen wollen, stellen Sie den Antrag direkt bei der L-Bank. Sie müssen die Zusatzförderung jedoch innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des schuldrechtlichen Erwerbsvertrages beantragen.

Das Programm-Merkblatt der KfW, die zugehörigen technischen Mindestanforderungen, eine Liste mit den förderfähigen Maßnahmen und weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.kfw.de/151.

2.4 Kombinationsverbot

Für die mit der Zusatzförderung geförderte Wohneinheit ist eine Kombination mit dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren – Kredit“ nicht möglich.

3. Förderung barriere-reduzierender Maßnahmen in gebrauchten Immobilien

Die „Zusatzfinanzierung – Barrierefreiheit“ richtet sich an Familien, die eine gebrauchte Immobilie erwerben und Umbauten zum Abbau von Barrieren vornehmen. Der Erwerb der Immobilie wird mit der Basisförderung

finanziert, die anschließende Barriere-reduzierung mit der Zusatzförderung.

Die Maßnahmen für barrierefreies Umbauen können auch dann finanziert werden, wenn der Erwerb der Immobilie selbst nicht gefördert wurde (so genannte „Anpassungsförderung“). Die Förderung erfolgt in Form eines Darlehens aus dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ mit zusätzlicher Zinsverbiligung des Landes. Bei Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 wird die Darlehensförderung ergänzt um einen Einmalzuschuss in Höhe von 3 % der zuwendungsfähigen Kosten, maximal jedoch 1.500 Euro. Der Zuschuss vermindert die für die Darlehensbemessung zuwendungsfähigen Kosten entsprechend. Er wird nach Abschluss der geförderten Maßnahme ausgezahlt.

3.1 Förderfähige Maßnahmen und Kosten

Gefördert werden Maßnahmen

→ zum Abbau von Barrieren in Bestandsimmobilien

→ zur Herstellung der Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2

Die Zusatzförderung muss innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des schuldrechtlichen Erwerbsvertrages beantragt werden. Sie müssen den technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms entsprechen und durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks ausgeführt werden. Mit dem Darlehen aus „Altersgerecht Umbauen“ können alle Kosten finanziert werden, die für die fachgerechte Ausführung der Barriere-reduzierung notwendig sind (inklusive Beratungsleistungen).

3.2 Die Details der Darlehen

Das Land verbilligt die KfW-Darlehen für die ersten 10 Jahre zusätzlich. Der jeweils gültige verbilligte Sollzinssatz ist in der Konditionenübersicht der L-Bank unter www.l-bank.de/z15 ausgewiesen.

Die Sollzinsen werden für die ersten 10 Jahre festgeschrieben.

Die L-Bank reicht das Darlehen direkt an die Familie aus.

Bruttodarlehensbeträge

Das Darlehen kann bis zu 100 % der förderfähigen Kosten betragen, maximal jedoch:

50.000 Euro

Der Höchstbetrag gilt pro Wohneinheit. Es zählen nur Wohneinheiten, die auch in der Basisförderung enthalten sind (Ausnahme: „Anpassungsförderung“).

Laufzeitvarianten

→ 20 Jahre mit 2 tilgungsfreien Anlaufjahren

→ 30 Jahre mit 2 tilgungsfreien Anlaufjahren

Auszahlung des Darlehens

Die Darlehen werden zu 100 % ausbezahlt.

Zins und Tilgung

Die Sollzinsen sind monatlich zum Monatsende fällig. Die Tilgung erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Jahre monatlich in gleichbleibenden Annuitäten (Summe aus Zins- und Tilgungsleistung).

Bereitstellungszinsen

Auf den noch nicht ausbezahlten Bruttodarlehensbetrag werden ab dem 13. Monat nach Kreditzusage der L-Bank Bereitstellungszinsen von 0,15 % pro Monat fällig.

3.3 Antragsverfahren

Die Antragstellung erfolgt bei der „Zusatzfinanzierung – Barrierefreiheit“ zusammen mit der Basisförderung über die Wohnraumförderungsstellen oder spätestens 2 Jahre nach Kauf der Immobilie direkt bei der L-Bank.

Die Beantragung der „Anpassungsförderung“ erfolgt mit dem Antrag der L-Bank auf Eigentumsförderung (Vordruck 9010) stets über die zuständige Wohnraumförderungsstelle. Diese informieren und beraten die Familien. Sie nehmen auch die Förderanträge entgegen und prüfen, ob die Antragsunterlagen vollständig sind und ob die Voraussetzungen für die Förderung grundsätzlich erfüllt sind. Wenn dies der Fall ist, leiten sie den Antrag an die L-Bank weiter. Die L-Bank entscheidet über die Bewilligung, wobei auch Informationen wie zum Beispiel die SCHUFA-Auskunft und Ihre Kreditsicherheiten berücksichtigt werden.

Das Programm-Merkblatt der KfW, die zugehörigen technischen Mindestanforderungen und weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.kfw.de/159.

3.4 Kombinationsverbot

Für die mit der Zusatzförderung geförderte Wohneinheit ist eine Kombination mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ nicht möglich.

4. Zusatzförderung für barrierefreien neuen Wohnraum

Diese Zusatzförderung richtet sich an Familien, die ein neues barrierefreies Haus bauen oder kaufen.

Als neu gelten Immobilien innerhalb von 4 Jahren nach Bezugsfertigkeit.

Die Zusatzförderung für die Mehrkosten für barrierefreies Bauen besteht wahlweise aus der Erhöhung der Basisförderung um bis zu 60.000 Euro oder aus einem Zuschuss.

Es können maximal die Mehrkosten finanziert werden, die für die Herstellung der Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 oder für die Ausgestaltung des Wohnraums entsprechend den speziellen Wohnbedürfnissen schwerbehinderter Menschen anfallen und nachgewiesen werden.

Der aktuelle Umrechnungsfaktor zur Berechnung der Zuschusshöhe wird im Rahmen der Konditionenübersicht unter www.l-bank.de/z15 veröffentlicht.

Den Antrag stellen Sie zusammen mit dem Antrag auf Basisförderung bei den Wohnraumförderungsstellen.

5. Zusatzförderung für innovativen Wohnungsbau

Zusätzlich zum Bau oder Erwerb neuen Wohnraumes zur Selbstnutzung werden Vorhaben gefördert, die in einem oder mehreren Aspekten von der L-Bank als innovativ anerkannt werden, zum Beispiel:

- Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen
- CO₂-neutrales Bauen

Die Familien erhalten ein zusätzliches Darlehen in Höhe der Mehrkosten, die für die innovative Bauausführung entstehen. Die Konditionen dieses Darlehens entsprechen denen der Basisförderung. Das Zusatzdarlehen kann maximal 25 % des Bruttodarlehensbetrags der Basisförderung ausmachen.

Wahlweise ist auch eine entsprechende Zuschussförderung möglich. Der aktuelle Umrechnungsfaktor zur Berechnung der Zuschusshöhe wird im Rahmen der Konditionenübersicht unter www.l-bank.de/z15 veröffentlicht.

Den Antrag stellen Sie zusammen mit dem Antrag auf Basisförderung bei den Wohnraumförderungsstellen.

6. Ergänzungsfinanzierung der L-Bank für restlichen Finanzierungsbedarf

Die Ergänzungsfinanzierung der L-Bank deckt den restlichen Finanzierungsbedarf, wenn die verbilligten Darlehen der Basis- und Zusatzförderung nicht ausreichen und eine Ergänzungsfinanzierung über die Hausbank für diese nicht darstellbar ist. Eine entsprechende Erklärung der Hausbank ist vorzulegen.

Bei der Ergänzungsfinanzierung handelt es sich um flexibel ausgestaltbare, langfristige Darlehen der L-Bank zu attraktiven, kapitalmarktnahen Konditionen.

Die Ergänzungsfinanzierung beantragen Sie zusammen mit der Basis- beziehungsweise Zusatzförderung über die Wohnraumförderungsstellen.