

Eigentumsfinanzierung BW - Basisförderung Z 15-Darlehen Merkblatt (Stand: 01.04.2018)

Das Land Baden-Württemberg fördert im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 mit zinsverbilligten Darlehen Familien auf ihrem Weg in die ersten eigenen vier Wände. Die Darlehen vergibt die L-Bank direkt an die Familien. Die L-Bank erhält hierfür zinsgünstige Refinanzierungsmittel von der KfW aus ihren Programmen „Energieeffizient Bauen“ und „KfW-Wohneigentumsprogramm“. Für bestimmte Vorhaben bietet die L-Bank neben der Basisförderung für selbstgenutztes Wohneigentum auch eine Zusatzförderung (siehe gesondertes Merkblatt).

1. Wer wird gefördert?

Gefördert werden private Haushalte (Familien) mit mindestens einem minderjährigen Kind, also

- Ehepaare
- Alleinerziehende
- Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes
- eheähnliche, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften

Kinder können auch berücksichtigt werden, wenn

- sie älter als 18 Jahre sind, aber aufgrund einer Behinderung nicht selbst für ihren Lebensunterhalt aufkommen können und im Haushalt des Antragstellers¹ leben
- eine ärztliche Bescheinigung vorliegt, dass die Geburt des Kindes innerhalb der nächsten 6 Monate erwartet wird

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

Antragsberechtigt sind nur der oder die Eigentümer beziehungsweise Erwerber der Immobilie. Das Gesamteinkommen des Haushalts darf bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Als Einkommen gilt das Bruttoeinkommen abzüglich der Werbungskosten (Arbeitnehmerpauschbetrag von 1.000 Euro oder tatsächliche höhere Werbungskosten).

Anzahl Personen im Haushalt	Einkommensgrenze in Euro
2	57.000
3	66.500
4	76.000
5	85.500
Für jede weitere Person	9.500

Es werden nur Personen gefördert, die nicht über angemessenes Wohneigentum für ihre aktuelle oder künftige Situation verfügen. Als angemessen gilt regelmäßig eine Wohnfläche von 90 m² für einen 4-Personen-Haushalt. Bei mehr als 4 Personen erhöht sich die Wohnfläche um 10 m² pro Kind, bei weniger Personen verringert sie sich um 10 m² pro Kind.

Der Haushalt muss die finanzielle Belastung durch das Darlehen auf Dauer tragen können. Die L-Bank prüft dies anhand Ihrer Angaben im Antragsformular. Die Tabelle mit der maximal zulässigen monatlichen Belastung finden Sie im Internet unter www.l-bank.de/z15.

Wachsende Familien haben die Chance, gegebenenfalls eine Ergänzungsförderung in Form eines Tilgungszuschusses zu erhalten, wenn innerhalb von sechs Jahren (mindestens) ein weiteres Kind zum Haushalt dazukommt, die weiteren Fördervoraussetzungen eingehalten sind und das zum Zeitpunkt der Beantragung der Ergänzungsförderung geltende Förderprogramm Wohnungsbau BW eine entsprechende Förderung vorsieht (vergleiche 3.1).

2. Was wird gefördert?

Gefördert werden zur Selbstnutzung:

- Bau oder Erwerb neuer Immobilien (auch Ersatzneubau)
- Erwerb von gebrauchten Immobilien
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums

Die Immobilie muss in Baden-Württemberg liegen. Die Immobilie muss (in Zukunft) dem Antragsteller gehören. Dieser muss selbst in der geförderten Immobilie wohnen.

Die Wohnfläche darf maximal 160 m² groß sein. Bei Haushalten mit mehr als 4 Personen erhöht sich die Grenze um 15 m² für jede weitere Person. Der Zuschnitt der Wohnung muss zudem angemessen und familiengerecht sein.

2.1 Bau und Erwerb neuer Immobilien

Gefördert wird:

- Neubau oder Erwerb einer neuen Wohnimmobilie (selbstgenutzter Wohnraum im Ein- oder Mehrfamilienhaus oder Eigentumswohnung)

Als neu gelten Immobilien innerhalb von 4 Jahren nach Bezugsfertigkeit.

Für eingereichte Förderanträge gelten die anzuwendenden Vorgaben der EnEV. Für Immobilien, die die Voraussetzungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 oder besser nachweislich erfüllen, gibt es als Zusatzförderung einen Tilgungszuschuss entsprechend dem KfW-Angebot „Energieeffizient Bauen“ (siehe 3.1). Auch für barrierefreien neuen Wohnraum können Sie eine Zusatzförderung erhalten (siehe gesondertes Merkblatt „Eigentumsfinanzierung BW – Zusatzförderung“).

2.2 Erwerb von gebrauchten Immobilien

Gefördert wird:

- Erwerb einer gebrauchten Wohnimmobilie (selbstgenutzter Wohnraum im Ein- oder Mehrfamilienhaus oder Eigentumswohnung)

Als gebraucht gelten Immobilien, die vor mehr als 4 Jahren bezugsfertig wurden.

Neben dem Erwerb der gebrauchten Immobilie können auch erwerbsnahe Modernisierungsmaßnahmen in die Basisförderung mit einbezogen werden. Hierzu zählen bauliche Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnraums sowie in diesem Zusammenhang durchzuführende Instandhaltungsmaßnahmen, ohne die der Modernisierungszweck nicht erreicht würde.

Maßnahmen zur energetischen Sanierung oder zum Abbau von Barrieren an der gekauften Immobilie werden mit einer Zusatzförderung unterstützt (siehe gesondertes Merkblatt „Eigentumsfinanzierung BW – Zusatzförderung“).

2.3 Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen

Durch Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen wird in bestehenden Immobilien neuer Wohnraum geschaffen, zum Beispiel durch:

- Ausbau nicht genutzter Flächen (zum Beispiel Dachgeschoss)
- Erweiterung (Anbau, Aufstockung)
- Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten
- Erneuerung von nicht mehr für Wohnzwecke geeignetem, leerstehenden Wohnraum

Die Kosten für den Erwerb des umzubauenden Gebäudes sind nur in Zusammenhang mit einer Förderung des Erwerbs von gebrauchten Immobilien (vergleiche 2.2) förderfähig.

Für eingereichte Förderanträge gelten die anzuwendenden Vorgaben der EnEV.

3. Wie wird gefördert?

3.1 Art der Förderung

Die Förderung erfolgt in Form eines langfristigen, zinsverbilligten Darlehens. Die Vergabe erfolgt direkt über die L-Bank.

Für neue Immobilien (siehe 2.1), die die Voraussetzungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 oder besser nachweislich erfüllen, gibt es als Zusatzförderung einen Tilgungszuschuss für das Darlehen. Die aktuellen Tilgungszuschusshöhen können bei unserer Hotline (0800 150 3030) erfragt oder im Internet unter www.l-bank.de/z15 eingesehen werden.

Eine Ergänzungsförderung in Form eines weiteren Tilgungszuschusses ist möglich, wenn innerhalb von sechs Jahren nach Abschluss des Darlehensvertrages (mindestens) ein weiteres Kind zum Haushalt dazu kommt, das zum Zeitpunkt der Beantragung der Ergänzungsförderung geltende Förderprogramm Wohnungsbau BW eine entsprechende Förderung vorsieht und insbesondere die dann maßgeblichen Einkommensgrenzen eingehalten werden.

Während der Laufzeit des Programms 2018/2019 wird für das erste hinzukommende Kind ein Tilgungszuschuss von 7.000 Euro gewährt. Für ein hinzukommendes zweites Kind beträgt der Tilgungszuschuss 5.500 Euro. Ab dem dritten hinzukommenden Kind wird ein Tilgungszuschuss von 4.000 Euro, bei einem vierten und jedem weiteren hinzukommenden Kind jeweils ein Tilgungszuschuss von 2.500 Euro gewährt.

3.2 Höhe der Förderung

Mit dem Darlehen können Sie maximal die Gesamtkosten Ihres Vorhabens abzüglich der erforderlichen Eigenleistungen (siehe 3.3) finanzieren. Zusätzlich gelten nachfolgend genannte Obergrenzen, die von der Art der geförderten Maßnahme und der Haushaltgröße abhängen.

Soweit der Fremdkapitalbedarf unter dem für den Einzelfall vorgesehenen Darlehenshöchstbetrag liegt, wird der nicht ausgeschöpfte Subventionswert als Tilgungszuschuss gewährt (gilt nicht für Maßnahmen gemäß Ziffer 2.3).

3.2.1 Bau und Erwerb neuer Immobilien sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen

Anzahl minder-jähriger Kinder im Haushalt	Maximale Bruttodarlehensbeträge	
	Sockelbetrag	
1		160.000
2		200.000
3		240.000
4		270.000
5		292.000
Für jedes weitere Kind		306.000
		13.000

Gehören zum Haushalt mehr als zwei Erwachsene, erhöht sich das Darlehen für jeden weiteren Erwachsenen um 5.000 Euro.

3.2.2 Erwerb von gebrauchten Immobilien

Anzahl minder-jähriger Kinder	Maximale Bruttodarlehensbeträge	
	Sockelbetrag	
1		128.000
2		160.000
3		192.000
4		216.000
5		234.000
Für jedes weitere Kind		245.000
		10.500

Gehören zum Haushalt mehr als zwei Erwachsene, erhöht sich das Darlehen für jeden weiteren Erwachsenen um 4.000 Euro.

3.3 Erforderliche Eigenleistung

Die Förderung setzt eine angemessene Eigenleistung voraus. Diese beträgt grundsätzlich mindestens 25 % der Gesamtkosten; bei erstrangiger Absicherung der L-Bank-Darlehen in der Regel mindestens 15 % der Gesamtkosten.

Mindestens 8,5 % der Gesamtkosten müssen Sie durch Eigenkapital (Spar- oder Bausparguthaben, Aktienkapital, Grundstücke) finanzieren. Der Rest kann durch handwerkliche Eigenleistungen erbracht werden.

Verfügen Sie nicht über genügend Eigenkapital, um die Mindesteigenleistungsquote von 15 % zu erfüllen, und sind handwerkliche Eigenleistungen nicht möglich, kann ein Teil des möglichen Darlehens in einen Zuschuss (so genannter Direktzuschuss) umgewandelt werden. Dieser Zuschuss gilt dann als Eigenkapital zur Erfüllung der Mindestquote.

Das Darlehen kann maximal bis zu einer Höhe von 6,5 % der Gesamtkosten in einen Zuschuss umgewandelt werden. Dadurch kann der Antragsteller die Eigenkapitalquote von 8,5 %, die er zwingend selbst erbringen muss, auf 15 % aufstocken. Das verbleibende Darlehen muss mindestens 100.000 Euro bei einem Neubau oder Erwerb neuen Wohnraums, mindestens 50.000 Euro bei Erwerb bestehenden Wohnraums betragen und in dieser Höhe in Anspruch genommen werden.

Es fällt eine einmalige Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1 % des Zuschussbetrags an, mindestens aber 100 Euro.

3.4 Auszahlung

Die Darlehen werden zu 100 % ausgezahlt.

3.5 Zinssätze

3.5.1 Zinsverbilligung

Das Land Baden-Württemberg verbilligt die Darlehen für die ersten 15 Jahre.

3.5.2 Sollzinsbindungsfrist

Die Darlehenszinsen werden für 15 Jahre festgeschrieben. Rechtzeitig vor Ablauf der Sollzinsbindung unterbreitet die L-Bank ein neues Angebot für die Fortführung der Finanzierung.

3.5.3 Festsetzung des Sollzinssatzes

Die Darlehen werden grundsätzlich mit dem zum Zeitpunkt des Antragseingangs bei der Wohnraumförderstelle geltenden verbilligten Programmzinssatz zugesagt; gilt am Tag der Zusage durch die L-Bank für Neuanträge ein günstigerer verbilligter Zinssatz, so gilt dieser günstigere verbilligte Sollzinssatz.

3.5.4 Bereitstellungszinsen

Bereitstellungszinsen werden nicht erhoben.

3.5.5 Konditionenübersicht

Die aktuellen Sollzinssätze können bei unserer Hotline (0800 150 3030) erfragt oder im Internet unter www.l-bank.de/z15 eingesehen werden.

3.5.6 Zinstermine

Die Sollzinsen sind monatlich nachträglich zum letzten Tag eines jeden Monats fällig.

3.6 Tilgung

Die Tilgung beträgt 2 % aus dem Bruttodarlehensbetrag pro Jahr und erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Zeit monatlich in gleichbleibenden Annuitäten (Summe aus Tilgungszahlungen und Zinszahlungen).

3.7 Sicherheiten

Das Förderdarlehen ist in Höhe der Darlehenssumme mit Grundpfandrechten abzusichern.

4. Wie wird das Darlehen beantragt?

4.1 Antragsweg

Die Familien stellen den Antrag auf die Eigentumsfinanzierung BW bei der Wohnraumförderungsstelle des Landratsamtes beziehungsweise in den Stadtkreisen beim Bürgermeisteramt des Ortes, in dem sie bauen oder kaufen wollen.

Neben den Wohnraumförderungsstellen informieren und beraten auch zahlreiche Hausbanken die Familien. Sie unterstützen auch beim Ausfüllen der Anträge.

Die Wohnraumförderungsstellen nehmen die Anträge entgegen und prüfen, ob der Förderantrag vollständig ist 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.

4.2 Antragsunterlagen

Ein Förderantrag umfasst folgende Unterlagen:

- Antrag auf Eigentumsförderung (Vordruck 9010) mit Anlagen
- gegebenenfalls Bestätigung über das geplante Effizienzhausniveau auf dem Formular „Online-Bestätigung zum Antrag Energieeffizient Bauen“

Den Antrag finden Sie unter www.l-bank.de/z15. Zusätzlich bieten wir Ihnen dort auch ausführliche Erläuterungen zum Ausfüllen des Antrags.

4.3 Vorhabensbeginn nach Antragseingang

Nach Eingang des vollständigen und prüffähigen, unterschriebenen Antrags bei der Wohnraumförderungsstelle, dürfen Sie auf eigenes Risiko mit dem Vorhaben beginnen.

Als Vorhabensbeginn gilt auch der Abschluss von Verträgen über die Errichtung oder den Erwerb des zu fördernden Objektes. Aufträge ausschließlich zur Planung des Vorhabens, zum Beispiel an einen Architekten, sind nicht förderschädlich.

5. Zusätzliche Förderung im Rahmen der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums

Zusätzliche Fördermöglichkeiten sind in zwei gesonderten Merkblättern dargestellt:

- Merkblatt „Eigentumsfinanzierung BW – Zusatzförderung“
 - Zusatzfinanzierung – Energieeffizienz
 - Zusatzfinanzierung – Barrierefreiheit

- Förderung barrierefreien neuen Wohnraumes
- Förderung innovativen Wohnungsbaus
- Merkblatt „Eigentumsfinanzierung BW – Förderung für schwerbehinderte Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen“.

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.

7. Alternative Förderung für wachsende Familien

Die „Finanzierung Familienzuwachs – Optionsdarlehen neu“ richtet sich an (kinderlose) Paare und Familien sowie Alleinstehende, die derzeit keine Basisförderung erhalten können, gegebenenfalls aber später wegen eines in den Haushalt hinzukommenden Kindes (oder mehrerer Kinder) eine Ergänzungsförderung bekommen könnten. Nähere Informationen enthält das gesonderte Merkblatt „Finanzierung Familienzuwachs – Optionsdarlehen neu“.

8. Kombination mit anderen Förderprogrammen

Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums kann zusammen mit anderen Förderprogrammen in die Gesamtfinanzierung eingebunden werden. Es gilt der Grundsatz, dass die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln die förderfähigen Gesamtkosten des Vorhabens nicht überschreiten dürfen. Die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums zählt zu den öffentlichen Mitteln.

Ausgeschlossen ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen des Landes und der L-Bank „Wohnen mit Kind“ sowie den Programmen der KfW „Energieeffizient Bauen“, „KfW-Wohneigentumsprogramm“ und „Energieeffizient Sanieren“ (bei Umwidmung vormals beheizter Räume zu neuen Wohneinheiten).