

Finanzierung von Wohnungseigentümergeinschaften

Merkblatt (Stand: 01.04.2014)

Das Land Baden-Württemberg fördert mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2014 landesweit die energetische Sanierung, den barriere-reduzierenden Umbau und die künftige Nutzung erneuerbarer Energien von bestehenden Eigentumswohnungen. Zu diesem Zweck werden die ohnehin schon günstigen Darlehen aus den KfW-Programmen "Energieeffizient Sanieren - Kredit" und "Altersgerecht Umbauen" aus Mitteln des Landes zusätzlich verbilligt. In diesem Merkblatt finden Sie die wichtigsten Eckpunkte. Der vollständige Wortlaut kann in der Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2014 nachgelesen werden, abgedruckt im Gemeinsamen Amtsblatt von Baden-Württemberg (GABI 2014, Seite 89 ff.).

1. Wer wird gefördert?

Wir fördern Wohnungseigentümergeinschaften nach Wohnungseigentumsgesetz, die ihren Wohnungsbestand modernisieren wollen. Es werden nur Wohnungen innerhalb von Baden-Württemberg gefördert.

2. Was wird gefördert?

Gefördert wird landesweit die energetische Sanierung und/oder der barriere-reduzierende Umbau bestehender Wohnungen in den Händen von Wohnungseigentümergeinschaften, wenn die KfW-Angebote "Energieeffizient Sanieren - Kredit", "Altersgerecht Umbauen" und/oder "Erneuerbare Energien - Standard" über die L-Bank in Anspruch genommen werden.

Die Förderung einer energetischen Sanierung von Wohngebäuden ist möglich, wenn der Bauantrag oder die Bauanzeige vor dem 01.01.1995 gestellt wurde.

2.1 Energetische Sanierung zu einem Effizienzhaus

Gefördert werden Maßnahmen, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen. Es werden folgende Effizienzhausniveaus gefördert:

- KfW-Effizienzhaus 55
- KfW-Effizienzhaus 70
- KfW-Effizienzhaus 85
- KfW-Effizienzhaus 100
- KfW-Effizienzhaus 115

Das angestrebte energetische Niveau sowie die geplanten Maßnahmen sind mit der Antragstellung durch einen Sachverständigen*) zu bestätigen.

Einen Tilgungszuschuss in Höhe von 2,5 % bis 17,5 % des Darlehensbetrages erhält der Darlehensnehmer, wenn nach Abschluss des Sanierungsvorhabens das geförderte Effizienzhausniveau sowie die planmäßige Durchführung der Maßnahmen durch den Sachverständigen nachgewiesen werden. Der Tilgungszuschuss ist umso höher, je besser das erreichte Effizienzhausniveau ist.

Für Sanierungen zu einem Effizienzhaus 55 ist darüber hinaus eine energetische Fachplanung und Baubegleitung durch einen Sachverständigen verbindlich nachzuweisen.

2.2 Energetische Sanierung durch Einzelmaßnahmen

Gefördert werden folgende Einzelmaßnahmen einzeln oder in beliebiger Kombination:

- Wärmedämmung von Wänden
- Wärmedämmung von Dachflächen
- Wärmedämmung von Geschossdecken
- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Optimierung der Wärmeverteilung bei bestehenden Heizungsanlagen

2.3 Abbau von Barrieren

Gefördert werden Maßnahmen, die dazu beitragen, einen barriere-reduzierten Zugang zur Wohnung und ein altersgerechtes Wohnen mit entsprechenden Bedienelementen zu erreichen.

Es werden folgende Maßnahmen gefördert:

- Herstellung der Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2
- barriere-reduzierte Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
- barriere-reduzierter Eingangsbereich und Wohnungszugang
- vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden
- Anpassung der Raumgeometrie
- Maßnahmen an Sanitärräumen
- Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation
- Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

2.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Folgende Maßnahmen werden im Rahmen des KfW-Programms "Erneuerbare Energien - Standard" gefördert:

- Errichtung, Erweiterung und Erwerb von Anlagen und Netzen, die die Anforderungen des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts Erneuerbarer Energien im Strombereich ("EEG") vom 04.08.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 2, Seite 1634) erfüllen.

Zum Beispiel:

- Photovoltaik-Anlagen, auch als Verbundvorhaben, bei denen die Stromerzeugung mit Energiespeichern und/oder Lastmanagement kombiniert wird.

- Windkraftanlagen an Land (on-shore) und repowering-Maßnahmen.
- Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Biogas, auch wenn sie nicht der Stromerzeugung dienen.
- Investitionen der Betreiber von Erneuerbare Energien-Anlagen in objektnahe Nieder- und Mittelspannungsnetze, die den Transportnetzen vorgelagert sind.
- KWK-Anlagen und Anlagen zur Wärmeerzeugung, die die Anforderungen des KfW-Programms Erneuerbare Energien "Premium" nicht erfüllen (Wärmepumpen werden nicht gefördert).
- Wärme-/Kältenetze und Wärme-/Kältespeicher, die aus erneuerbaren Energien gespeist werden und nicht die Anforderungen des KfW-Programms Erneuerbare Energien "Premium" erfüllen

Soweit Unternehmen an der Wohnungseigentümergeinschaft beteiligt sind, sind die entsprechenden EU-beihilferechtlichen Bestimmungen zu beachten und entsprechende Nachweise zu erbringen.

3. Welche Fördervoraussetzungen gelten?

3.1 Lage und Beginn des Vorhabens

Voraussetzung in jedem Fall ist,

- dass Ihr Objekt in Baden-Württemberg liegt,
- dass Sie mit der Maßnahme noch nicht begonnen und Verträge über die Errichtung oder Sanierung noch nicht abgeschlossen haben. Sie müssen damit solange warten, bis Ihnen schriftlich mitgeteilt wird, dass ein vorzeitiger Beginn nicht förderschädlich ist.

3.2 Voraussetzungen der KfW-Programme

Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zum Abbau von Barrieren müssen die Voraussetzungen der jeweils aktuellen KfW-Programme "Energieeffizient Sanieren - Kredit" (Programm 151/152) oder "Altersgerecht Umbauen" (Programm 159) erfüllen.

Maßgeblich ist die Situation bei Antragstellung, das energetische Niveau und das Erreichen besonderer Energiestandards ist nachzuweisen.

Maßnahmen zur künftigen Nutzung erneuerbarer Energien müssen die Voraussetzungen des jeweils aktuellen KfW-Programms "Erneuerbaren Energien-Standard" (Programm 270/274) erfüllen.

Die entsprechenden KfW-Darlehen müssen bei der L-Bank beantragt werden.

3.3 Eigenleistungen

Die angemessene Eigenleistung beträgt mindestens 10 % der Kosten der förderfähigen Maßnahmen.

4. Wie wird gefördert?

4.1 Art der Förderung

Aus folgenden KfW-Angeboten können Wohnungseigentümergeinschaften Darlehen über die L-Bank beantragen:

- "Energieeffizient Sanieren-Effizienzhaus" (Programm 151)
- "Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen" (Programm 152)
- "Altersgerecht Umbauen" (Programm 159)
- "Erneuerbare Energien - Standard" (Programme 270/274)

4.2 Höhe der Förderdarlehen

Im Programm "Energieeffizient Sanieren - Effizienzhaus" kann das Darlehen bis zu 75.000 Euro je Wohneinheit betragen. In den Programmen "Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen" und "Altersgerecht Umbauen" beträgt die maximale Darlehenshöhe 50.000 Euro je Wohneinheit.

Im Programm "Erneuerbare Energien - Standard" sind Darlehen bis zu einer Höhe von 25 Millionen Euro je Vorhaben möglich, höchstens jedoch 100% der förderfähigen Nettoinvestitionskosten.

4.3 Auszahlung

Die Förderdarlehen werden zu 100 % ausgezahlt.

4.4 Laufzeit der Darlehen

Die Darlehen haben wahlweise eine Laufzeit von 10, 15 oder 20 Jahren bei jeweils 2 tilgungsfreien Anlaufjahren.

4.5 Zinssätze

4.5.1 Zinsverbilligung

Das Land Baden-Württemberg verbilligt die KfW Darlehen in den Programmen

- "Energieeffizient Sanieren - Kredit" und Einzelmaßnahmen" und
 - "Altersgerecht Umbauen"
- zusätzlich für die Dauer von 10 Jahren.

Die aktuellen Sollzinssätze können im Internet unter www.l-bank.de eingesehen werden.

Für den Programmteil "Erneuerbare Energien-Standard" erfolgt keine weitere Zinsverbilligung durch das Land.

4.5.2 Zinsbindung

Die Darlehenszinsen werden für 10 Jahre festgeschrieben.

4.5.3 Festsetzung des Sollzinssatzes

Die Darlehen werden mit dem zum Zeitpunkt der Zusage geltenden (gegebenenfalls verbilligten) Programmzinssatz zugesagt. Dieser Sollzinssatz gilt für die ersten zehn Jahre.

4.5.4 Bereitstellungszinsen

Aus dem noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag werden Bereitstellungszinsen fällig, soweit diese von der KfW geltend gemacht werden. Diese betragen in der Regel 3 % pro Jahr.

4.5.5 Zinstermine

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

Im Programmteil "Erneuerbare Energien - Standard" sind die Sollzinsen vierteljährlich zum letzten des jeweiligen Monats fällig.

4.6 Tilgung

Die Tilgung erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Zeit in den Programmteilen

- "Energieeffizient Sanieren - Kredit" und
- "Altersgerecht Umbauen"

monatlich in gleichbleibenden Annuitäten (Summe aus Tilgungszahlungen und Zinszahlungen). Die Höhe der Tilgung richtet sich nach der gewählten Laufzeit des Darlehens.

Für den Programmteil "Erneuerbare Energien - Standard" erfolgt die Tilgung in vierteljährlichen, gleichbleibenden Raten.

5. Wie können Sie die Förderung beantragen und wie verläuft das Antragsverfahren?

Anträge auf Förderung können laufend bei der L-Bank gestellt werden. Sie müssen die Förderung schriftlich beantragen. Hierzu benötigen Sie neben dem Antragsvordruck der L-Bank und den zu den einzelnen Programmteilen gegebenenfalls erforderlichen Bestätigungen die nachfolgend genannten Angaben und Unterlagen.

5.1 Zum Objekt

- Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung
- Abschrift der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung einschließlich eventueller Änderungen
- Nachweis zur Gebäudeversicherung
- Finanzierungsplan mit Kostenaufstellung nach DIN 276 des Architekten, Fachunternehmens, Bausachverständigen oder Energieberaters zur geplanten Maßnahme

5.2 Zur Wohnungseigentümergeinschaft

- aktuelle Liste der Eigentümer (nicht älter als vier Wochen) mit Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Nummer der Eigentumswohnung und Miteigentumsanteil sowie - falls abweichend - Wohnort (Vorlage abrufbar unter www.l-bank.de)

- Abschrift der Niederschrift beziehungsweise des Beschlusses über die Durchführung der Maßnahme
- Abschrift der Niederschrift beziehungsweise des Beschlusses über die Aufnahme eines Darlehens
- Bestätigung des Verwalters, dass die Beschlüsse über die Modernisierungsmaßnahme, die Maßnahmen im Rahmen der Erneuerbaren Energien Standard und insbesondere auch über die Darlehensaufnahme nicht fristgerecht angefochten wurden
- Abschrift über den Wirtschaftsplan, der die zukünftigen Zins- und Tilgungslasten berücksichtigt
- Nachweis über das geforderte Eigenkapital
- Abschriften der Niederschriften von den letzten drei Wohnungseigentümersammlungen oder eine Abschrift aus dem Beschlussbuch
- Kopien der Wohngeldabrechnungen der letzten drei Jahre
- Mitteilung über die Höhe eventueller Hausgeldrückstände der letzten drei Jahre

5.3 Zum Verwalter

- Kopie des Verwaltervertrages
- Mitteilung einer etwaigen Verbandszugehörigkeit des Verwalters
- gegebenenfalls ein Handelsregisterauszug des Verwalters,
- Nachweis über eine Haftpflichtversicherung des Verwalters gegen Vertrauens- und Vermögensschäden

Zudem ist bei einer beantragten Darlehenslaufzeit von mehr als zehn Jahren ein Beschluss über eine zusätzliche Sonderumlage nachzuweisen, sofern es nach Ablauf des Förderzeitraums nicht zu einer Weiterfinanzierung kommt und das Darlehen zur Rückzahlung fällig wird.

Die L-Bank behält sich vor, im Einzelfall weitere Angaben oder Unterlagen anzufordern.

Weitere Hinweise finden Sie unter www.l-bank.de ebenso wie die Vordrucke als PDF-Datei.

6. Wo erhalten Sie zusätzliche Informationen?

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Ansprechpartner:

Herr Kastner, Telefon 0721 150 - 1621

Frau Wildenstein, Telefon 0721 150 - 1836

Landeskreditbank Baden-Württemberg -Förderbank-Bereich Wohnungsunternehmen

Schlossplatz 10

76113 Karlsruhe

E-Mail: wohnungsbau@l-bank.de

Internet: www.l-bank.de