

Wohnungseigentümergeinschaften: Förderung der Modernisierung im Bestand

gültig ab 02. Januar 2013

Das Land Baden Württemberg fördert mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 in Zusammenarbeit mit der KfW landesweit die energetische Sanierung, den altersgerechten Umbau und die künftige Nutzung erneuerbarer Energien von bestehenden Eigentumswohnungen. Zu diesem Zweck verbilligt das Land zusätzlich die ohnehin schon günstigen Darlehen der KfW Bankengruppe Energieeffizient Sanieren - Kredit (Programm 151/152) und Altersgerecht Umbauen (Programm 159). In diesem Merkblatt finden Sie die wichtigsten Eckpunkte. Der vollständige Wortlaut kann in der Verwaltungsvorschrift zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 nachgelesen werden, abgedruckt im Gemeinsamen Amtsblatt von Baden-Württemberg (GABl).

1. Wer wird gefördert?

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

2. Was wird gefördert?

Energetische Sanierung und / oder altersgerechter Umbau bestehenden Wohnraums und / oder künftige Nutzung erneuerbarer Energien

Gefördert wird landesweit die energetische Sanierung und / oder der altersgerechte Umbau bestehender Wohnungen in den Händen von Wohnungseigentümergeinschaften, wenn die KfW-Angebote „Energieeffizient sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“ oder „Energieeffizient sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“, „Altersgerecht Umbauen“ und / oder „Erneuerbare Energie – Standard“ über die L-Bank in Anspruch genommen werden.

2.1 Energetische Sanierung zu einem Effizienzhaus

Gefördert werden Maßnahmen, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen. Auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV2009) werden z. B. folgende Niveaus 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 erhält der Darlehensnehmer, wenn nach Abschluss des Sanierungsvorhabens das geförderte KfW-Effizienzhaus-Niveau sowie die planmäßige Durchführung der Maßnahmen durch den Sachverständigen nachgewiesen werden.

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

2.2 Einzelmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen beziehungsweise freie Kombinationen von Einzelmaßnahmen z. B. sind förderfähig:

- Wärmedämmung von Wänden
- Wärmedämmung von Dachflächen
- Wärmedämmung von Geschossdecken

- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Erneuerung/Einbau einer Lüftungsanlage
- Erneuerung der Heizungsanlage (Biomasseanlagen, Holzvergaser-Zentralheizungen, Wärmepumpen sowie solarthermische Anlagen können nur bei einer Erneuerung der Heizungstechnik auf Basis der Brennwerttechnologie, Kraft-Wärme-Kopplung oder Nah-/Fernwärme mitgefördert werden
- Optimierung der Wärmeverteilung bei bestehenden Heizungsanlagen

Für Sanierungen mit Einzelmaßnahmen ist darüber hinaus eine energetische Fachplanung und Baubegleitung durch einen Sachverständigen verbindlich nachzuweisen.

2.3 Altersgerechter Umbau

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

Es werden folgende Maßnahmen gefördert:

- Herstellung der Barrierefreiheit entsprechend den als Technische Baubestimmungen eingeführte DIN-Normen
- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
- Eingangsbereich und Wohnungszugang
- Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden
- Anpassung der Raumgeometrie
- Maßnahmen an Sanitärräumen
- Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation
- Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

2.4 Erneuerbare Energien - Standard

Folgende Maßnahmen werden 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.

*) In diesem Merkblatt verwendete Bezeichnungen wie zum Beispiel „Bauherr“ werden geschlechtsunspezifisch verwendet. Dies erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit und beinhaltet weder Ausschluss noch Wertung.

- 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?

Die Förderung Ihres Bauvorhabens ist von verschiedenen Voraussetzungen abhängig: Energiestandard, Art der Maßnahme im Rahmen der Erneuerbaren Energien, Umfang der Eigenleistungen.

a) 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 wir oder die Wohnraumförderungsstelle Ihnen schriftlich mitteilen, dass ein vorzeitiger Beginn nicht förderschädlich ist.

b) Energiestandard des Objekts/Altersgerechter Umbau

Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zum altersgerechten Umbauen müssen die Voraussetzungen der jeweils aktuellen KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren - Kredit, KfW-Effizienzhaus“ oder „Energieeffizient Sanieren - Kredit, Einzelmaßnahmen“ (Programm 151/152) oder „Altersgerecht Umbauen“ Programm 159) erfüllen und dazu entsprechende KfW-Darlehen bei der L-Bank beantragt werden.

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

c) Erneuerbare Energien Standard

Maßnahmen zur künftigen Nutzung erneuerbarer Energien müssen die Voraussetzungen des jeweils aktuellen KfW Programms „Erneuerbaren Energien Standard“ (Programm 270/274) erfüllen. Das entsprechende KfW Darlehen muss bei der L-Bank beantragt werden.

d) Eigenleistungen

Die angemessene Eigenleistung beträgt mindestens 10 % der zu finanzierenden Kosten.

4. Wie wird gefördert?

4.1 Art der Förderung

Folgende **KfW Darlehen** können Sie beantragen:

- Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus (Programm 151).
- Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen (Programm 152)
- Altersgerecht Umbauen (Programm 159)
- Erneuerbare Energien Standard (Programm 270/274)

4.2 Höhe der Förderdarlehen

Die Höhe der Förderung richtet sich zunächst nach den jeweils geltenden Bestimmung der KfW. Derzeit beträgt die Darlehenshöhe

- im Programm 151 Energieeffizient Sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus bis zu 75.000 EUR je Wohneinheit
- im Programm 152 Energieeffizient Sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen bis zu 50.000 EUR je Wohneinheit
- im Programm 159 Altersgerecht Umbauen bis zu 50.000 EUR je Wohneinheit
- im Programm 270/274 Erneuerbare Energien bis zu 25 Mio. EUR je Vorhaben, höchstens jedoch 100% der förderfähigen Nettoinvestitionskosten

4.3 Auszahlung

Die Förderdarlehen werden zu 100 % ausgezahlt

4.4 Zinssätze

4.4.1 Zinsverbilligung

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

- „Energieeffizient sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“ oder „Energieeffizient sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ und
- „Altersgerecht Umbauen“ für die Dauer von 10 Jahren.

Die aktuellen Sollzinssätze sind der Konditionenübersicht zu entnehmen. Sie können im Internet unter www.l-bank.de eingesehen werden.

Für den Programmteil „**Erneuerbare Energien-Standard**“ erfolgt **keine weitere Zinsverbilligung** durch das Land.

4.4.2 Zinsbindungsfrist

Die Darlehenszinsen werden für 10 Jahre festgeschrieben.

4.4.3 Bereitstellungsinsen

Bereitstellungszinsen werden in den Programmteilen

- „Energieeffizient sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“ oder „Energieeffizient sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ und
- „Altersgerecht Umbauen“ nicht erhoben.

Für den Programmteil „Erneuerbare Energien-Standard“ werden 3% pro Jahr Bereitstellungszinsen nach 1 Monat und 2 Bankarbeitstage ab Bewilligung erhoben.

4.4.4 Festsetzung des unverbilligten Zinssatzes

Der unverbilligte Zinssatz wird jeweils am Tag der Zusage durch die L-Bank bzw. durch die KfW festgelegt.

4.4.5 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.

4.5 Tilgung

Die Tilgung erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Zeit in den Programmteilen

- „Energieeffizient sanieren – Kredit, KfW-Effizienzhaus“ oder „Energieeffizient sanieren – Kredit, Einzelmaßnahmen“ und
- „Altersgerecht Umbauen“

monatlich in gleichbleibenden Annuitäten (Summe aus Tilgungszahlungen und Zinszahlungen). Die Höhe der Tilgung richtet sich nach der 10 jährigen Laufzeit des Darlehens bei 2 Tilgungsfreijahren (10/2).

*) In diesem Merkblatt verwendete Bezeichnungen wie zum Beispiel „Bauherr“ werden geschlechtsunspezifisch verwendet. Dies erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit und beinhaltet weder Ausschluss noch Wertung.

Für den Programmteil „Erneuerbare Energien Standard“ erfolgt die Tilgung in vierteljährlichen gleichbleibenden Raten. Die Höhe richtet sich nach der 10 jährigen Laufzeit des Darlehens bei 2 Tilgungsfreijahren (10/2).

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

Sie müssen die Förderung schriftlich beantragen. Hierzu benötigen Sie mehrere Vordrucke:

- den entsprechenden Antragsvordruck der KfW
- entsprechende Bestätigungen zu den einzelnen Programmteilen nach Maßgabe der KfW
- Name und Sitz des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft
- Kopie des Verwaltervertrages
- Mitteilung einer etwaigen Verbandszugehörigkeit des Verwalters
- ein Nachweis über eine Haftpflichtversicherung des Verwalters gegen Vertrauens- und Vermögensschäden
- eine Abschrift der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung einschließlich eventueller Änderungen
- eine aktuelle Liste der Eigentümer (nicht älter als vier Wochen) mit Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Nummer der Eigentumswohnung und Miteigentumsanteil sowie - falls abweichend - Wohnort
- eine Abschrift der Niederschrift bzw. des Beschlusses über die Durchführung der Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahme
- eine Abschrift der Niederschrift bzw. des Beschlusses über die Aufnahme eines Darlehens
- eine Bestätigung des Verwalters, dass die Beschlüsse über die Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahme, die Maßnahmen im Rahmen der Erneuerbaren Energien Standard und insbesondere auch über die Darlehensaufnahme nicht fristgerecht angefochten wurden
- eine Abschrift über den Wirtschaftsplan, der die zukünftigen Zins- und Tilgungslasten berücksichtigt
- ein Finanzierungsplan mit Kostenaufstellung nach DIN 276 des Architekten, Fachunternehmens, Bausachverständigen oder Energieberaters zur geplanten Maßnahme
- ein Nachweis über das geforderte Eigenkapital

- im Falle einer energetischen Sanierung ein aktueller Energiebedarfsausweis nach EnEV mit Bestätigung des Energieberaters
- ein Nachweis zur Gebäudeversicherung
- Abschriften der Niederschriften von den letzten drei Wohnungseigentümersammlungen
- eine Abschrift aus dem Beschlussbuch
- Kopien der Wohngeldabrechnungen der letzten drei Jahre
- Mitteilung über die Höhe der Instandhaltungsrücklage der letzten drei Jahre
- Mitteilung über die Höhe eventueller Hausgeldrückstände der letzten drei Jahre
- ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- soweit erforderlich, baurechtlich genehmigte oder genehmigungsfähige oder vom Entwurfsverfasser unterzeichnete Pläne
- eine Wohnflächenberechnung
- Fotos des Objektes

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. Unter www.kfw.de Dokumente der KfW finden Sie die entsprechenden Antragsvordrucke der KfW mit den jeweils erforderlichen Bestätigungen zum Antrag.

Anträge auf Förderung können laufend bei der L-Bank gestellt werden.

7. Wo erhalten Sie zusätzliche Informationen?

Bei Fragen zum Programm wenden Sie sich bitte an unsere Ansprechpartner:

Herr Kastner Tel. 0721 150 - 1621
Frau Wildenstein Tel. 0721 150 - 1836
Landeskreditbank Baden-Württemberg
-Förderbank-
Bereich Wohnungsunternehmen
Schlossplatz 10
76113 Karlsruhe
Fax: 0721 150 - 1272
wohnungsbau@l-bank.de
www.l-bank.de

*) In diesem Merkblatt verwendete Bezeichnungen wie zum Beispiel „Bauherr“ werden geschlechtsunspezifisch verwendet. Dies erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit und beinhaltet weder Ausschluss noch Wertung.