

„Sachsen-Anhalt MODERN“

Das IB-KfW-Darlehen zur energetischen und altersgerechten Wohnraummodernisierung

Unter den Aspekten des altersgerechten Umbaus, insbesondere des Mehrgenerationenwohnens und der Barrierefreiheit, sowie des Klimaschutzes, speziell der Energieeinsparung und der Minderung des CO₂-Ausstoßes, bietet die Investitionsbank Sachsen-Anhalt in Zusammenarbeit mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zinsgünstige Darlehen zur langfristigen Finanzierung von Maßnahmen an selbstgenutzten oder vermieteten Wohngebäuden auf Basis der KfW - Programme **Altersgerecht Umbauen** (Programmnummer 159), **Energieeffizient Sanieren -Kredit - Einzelmaßnahmen bzw. freie Einzelmaßnahmenkombinationen** (Programmnummer 152) und **Wohnraum Modernisieren** (Programmnummer 141). Die Investitionsbank Sachsen-Anhalt verbilligt hierbei nochmals die ohnehin attraktiven Zinssätze der KfW Bankengruppe. Das Förderprogramm dient der Schließung von Finanzierungslücken für die Investoren, denen die Hausbank die Vergabe der zinsgünstigen KfW-Darlehen außerhalb von Bonitätsgründen verwehrt.

1. Rechtliche Grundlagen

Das Darlehen stellt für Unternehmen sowie private Vermieter eine De-minimis-Beihilfe im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1998/2006 der Kommission vom 15. Dezember 2006 über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf Deminimis-Beihilfen (ABI. EU L 379 vom 28.12.2006) dar.

Der maximal zulässige Beihilfewert beträgt innerhalb von drei Kalenderjahren 200.000 Euro. Der genaue Beihilfewert wird im Darlehensvertrag mitgeteilt. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung eines Darlehens besteht nicht.

2. Wer wird finanziert?

Träger von Investitionen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden. Gefördert werden nur Maßnahmen an Standorten innerhalb der gemäß Anlage „Förderfähige Gemeinden“ festgelegten Stadt oder Gemeinde.

3. Was wird finanziert?

3.1 Altersgerecht Umbauen

Finanziert werden Maßnahmen zum barriere-reduzierenden oder -freien Umbau von Wohnungen und Wohngebäuden, unter Beachtung des jeweils gültigen KfW Merkblattes „Altersgerecht Umbauen“ (Programmnummer 159), soweit sich aus diesen Vergabegrundsätzen nichts anderes ergibt.

Gefördert werden insbesondere:

- Erschließungssysteme, z.B. Rampen und Aufzugssysteme
- Maßnahmen in Wohnungen, z.B. Anpassung der Raumgeometrie von Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen
- Sanitärräume
- Gemeinschaftsräume.

Die Baumaßnahmen müssen von Fachunternehmen unter Einhaltung der im Merkblatt „Altersgerecht Umbauen“ vorgegebenen technischen Mindestanforderungen ausgeführt werden.

3.2 Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen

Finanziert werden bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz unter Beachtung des jeweils gültigen KfW Merkblattes „Energieeffizient Sanieren“ (Programmnummer 152), einschließlich der Anlage „Liste förderfähiger Kosten - Energieeffizient Sanieren“.

Gefördert werden insbesondere:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster,
- Einbau einer Lüftungsanlage,
- Austausch der Heizung einschließlich Einbau einer Umwälzpumpe der Klasse A und ggf. einer hocheffizienten Zirkulationspumpe.

Beim Austausch einer Heizung ist stets ein hydraulischer Abgleich vorzunehmen.

Die Baumaßnahmen müssen von Fachunternehmen unter Einhaltung der „Technischen Mindestanforderungen für Energieeffizient Sanieren Einzelmaßnahmen“ (Anlage zum KfW Programm Nr. 152) ausgeführt werden.

3.3 Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen

Finanziert werden allgemeine Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand unter Beachtung des jeweils gültigen KfW Merkblattes „Wohnraum Modernisieren“ (Programmnummer 141), soweit sich aus diesen Vergabegrundsätzen nichts anderes ergibt.

Gefördert werden insbesondere:

- Modernisierung und Instandsetzung der Wasserversorgung und Fußböden
- Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau/Ausbau,
- Verbesserung der Außenanlagen bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) durch Schaffung von Grünanlagen und Spielplätzen.

Die vorgenannten Maßnahmen werden nur zusätzlich zu den Maßnahmen nach 3.1 und/oder 3.2 finanziert. Der Finanzierungsanteil darf 40% des bei der IB beantragten Gesamtkreditvolumens nicht übersteigen.

Die Maßnahmen müssen von Fachunternehmen ausgeführt werden und den baulichen Vorschriften, u.a. der Energieeinsparverordnung (EnEV), in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.

Bei nach 3.3 beantragten Maßnahmen, die grundsätzlich auch unter 3.1 und 3.2 förderfähig wären, wie z.B. Erneuerung von Fenstern oder Umbau von Sanitärräumen, müssen die jeweiligen Finanzierungsvoraussetzungen und Technischen Mindestanforderungen gemäß 3.1 oder 3.2 eingehalten werden. Entsprechendes gilt für den Nachweis der Verwendung (vgl. Ziffer 9).

4. Was wird nicht finanziert?

Nicht gewährt werden Finanzierungen für

- Ferien- und Wochenendhäuser,
- Gebäude mit Heimcharakter (z.B. Alten-, Pflege- und Seniorenheime) sowie
- Umschuldungen bzw. Nachfinanzierungen von bereits abgeschlossenen Maßnahmen,
- gewerblich genutzte Flächen und Gebäude

zusätzlich bei Darlehen gemäß 3.2:

- Wohneigentum, für das nach dem 01.01.1995 ein Bauantrag oder Bauanzeige gestellt / erstattet wurde,
- Kachelöfen, Kamine, Kaminöfen etc. sowie Kohle- und Elektroheizungen,
- Photovoltaikanlagen

5. Fördervoraussetzungen

Die Kosten der Maßnahmen müssen in einem angemessenen Rahmen liegen und so bemessen sein, dass die daraus entstehenden Belastungen, insbesondere der Kapitaldienst (einschließlich bestehender Belastungen), sowie zusätzlich bei Vermietern die Bildung einer ausreichenden Instandhaltungsrücklage und die Verwaltungs-

kosten durch die Einkünfte des Darlehensnehmers auf Dauer gedeckt werden können.

Das Förderprogramm „Sachsen-Anhalt-Modern“ ist grundsätzlich mit anderen Fördermitteln (z.B. Kredite, Zulagen, Zuschüsse) kombinierbar. Eine zusätzliche Inanspruchnahme der entsprechenden KfW-Programme über eine Hausbank, sowie eine Inanspruchnahme der Zuschussvariante des Programms Energieeffizient Sanieren (Programmnummern 430) über die KfW ist nicht möglich.

6. Art und Umfang des Darlehens

Gewährt werden kann ein Annuitätendarlehen bis zur vollen Höhe des Finanzierungsbedarfs, maximal jedoch

für Maßnahmen nach 3.1 und 3.2

bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit

für Maßnahmen nach 3.3

bis zu 75.000 Euro pro Wohneinheit

Bemessungsgrundlage ist die Anzahl der Wohnungen vor Sanierung/Modernisierung.

Die Mindestdarlehenssumme für Darlehen nach 3.1 und 3.2 beträgt grundsätzlich jeweils 10.000 Euro.

Die Gesamtdarlehenssumme aus diesem Förderprogramm darf je Objekt 750.000 Euro nicht übersteigen.

7. Darlehenskonditionen

a) Laufzeit, Zinssatz und Auszahlung

Die Darlehenslaufzeit beträgt bis zu 20 Jahre bei einem Tilgungsfreijahr.

Die Investitionsbank Sachsen-Anhalt verbilligt hierbei nochmals die ohnehin attraktiven Zinssätze der KfW für die Dauer der ersten Zinsbindungsfrist.

Die jeweils geltenden Nominal- und Effektivzinssätze können im Internet unter www.ib-sachsen-anhalt.de abgerufen werden.

Das Darlehen wird zu dem am Tag der Zusage geltenden Zinssatz des Programms zugesagt. Sofern bei Antragseingang (Vorlage der vollständigen Unterlagen) bei der IB ein günstigerer Programmzinssatz galt, kommt dieser günstigere Zinssatz zur Anwendung.

Die Zinsbindungsfrist entspricht der Darlehenslaufzeit, max. jedoch 10 Jahre. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt bei 3.1 und 3.2 zu 100% bzw. bei 3.3 zu 96%.

Nach Mittelauszahlung ist die zweckentsprechende Verwendung innerhalb von 3 Monaten sicherzustellen. Im Fall der Fristüberschreitung ist ein Zinszuschlag zu zahlen.

Die Abruffrist von Darlehen beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Die Darlehen können in einer Summe oder in zwei Teilbeträgen abgerufen werden

Die Auszahlung des Darlehens kann an Bedingungen geknüpft werden.

b) Tilgung, Zinszahlung und Besicherung

Zinszahlungen sind jeweils monatlich und nachträglich für Darlehen nach 3.1 und 3.2 sowie vierteljährlich und nachträglich für Darlehen nach 3.3 zu leisten.

Nach Einsetzen der Tilgung sind die Zinszahlungen in Verbindung mit den regelmäßigen Tilgungszahlungen jeweils in monatlichen Annuitäten für Darlehen nach 3.1 und 3.2 und in vierteljährlichen Annuitäten für Darlehen nach 3.3 zu leisten.

Eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten Darlehens oder in Teilbeträgen ab 1.000 Euro ist bei Maßnahmen nach 3.2 jederzeit innerhalb der ersten Zinsbindungsfrist ohne zusätzliche Kosten möglich. Bei Maßnahmen nach 3.1 und 3.3 ist während der Zinsbindungsfrist eine vorzeitige Tilgung ausgeschlossen.

Die Gesamtdarlehenssumme aus diesem Förderprogramm ist grundpfandrechtlich abzuschichern. Bei einer Gesamtdarlehenssumme aus diesem Förderprogramm bis EUR 50.000,00 kann von einer grundpfandrechtlichen Absiche-

rung abgesehen werden.

c) Bereitstellungsprovision

Diese beträgt 0,25 Prozent pro Monat auf den nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrag, bei Maßnahmen zu 3.1 und 3.3. beginnend vier Monate, bei Maßnahmen zu 3.2. beginnend 12 Monate nach Unterzeichnung des Darlehensvertrages seitens der IB

d) Bearbeitungsgebühr

Es wird keine Bearbeitungsgebühr erhoben.

8. Antragsverfahren

Der Antrag ist auf vorgegebenem Vordruck vor Beginn der Maßnahme bei der IB zu stellen. Mit der Maßnahme darf erst nach Eingang des Antrages bei der IB begonnen werden, wobei der Antragsteller bis zur Darlehenszusage das Finanzierungsrisiko trägt. Als Maßnahmebeginn gilt auch der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages. Planungs- und Beratungsleistungen gelten nicht als Maßnahmebeginn.

Dem Antrag ist u.a. eine Stellungnahme der Hausbank gemäß dem Formular „Hausbankstellungnahme“ sowie die „Bestätigung zum Kreditantrag“ beizufügen. Sämtliche Antragsformulare zum Kreditantrag/Bestätigung können über das Internet unter www.ib-sachsen-anhalt.de abgerufen werden. Es gelten die Allgemeinen Bedingungen für Darlehen der IB Sachsen-Anhalt sowie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der IB Sachsen-Anhalt. Die Darlehensvergabe erfolgt in privatrechtlicher Form.

9. Verwendungsnachweis/Prüfungsrechte

Die Prüfung des Verwendungsnachweises gemäß den Merkblättern und Hinweisen der KfW erfolgt durch die IB. Hierzu ist durch den Kreditnehmer innerhalb von 6 Monaten nach Vollausszahlung des Darlehens der programm-gemäße und zeitgerechte Mitteleinsatz nachzuweisen.

Entsprechende Rechnungen sind vom Darlehensnehmer aufzubewahren und der Investitionsbank auf Verlangen vorzulegen. Weiterhin ist vom Darlehensnehmer die „Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahmen - Sachsen-Anhalt MODERN“ vorzulegen. Diese Bestätigung ist vom Darlehensnehmer zu unterschreiben.

Nach Durchführung von Maßnahmen nach 3.1 hat ein baubegleitender, nach der Landesbauordnung Bauvorlageberechtigter, z. B. Architekt, zu bestätigen, dass alle Maßnahmen die Mindestanforderungen des Merkblattes der KfW und die einschlägigen Technischen Mindestanforderungen in der jeweils gültigen Fassung einhalten. Sofern das Vorhaben von keinem entsprechend Bauvorlageberechtigten begleitet wurde, ist die Bestätigung vom jeweils ausführenden Handwerksunternehmen vorzunehmen.

Nach Durchführung von Maßnahmen nach 3.2 hat ein im Bundesprogramm „Vor-Ort-Beratung“ oder vom Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. zugelassener Energieberater oder eine nach §21 EnEV₂₀₀₉ ausstellungsberechtigte Person als Sachverständiger die Einhaltung der Mindestanforderungen für das jeweilige Bauteil zu bestätigen.

Bei finanzierten Maßnahmen nach 3.3 bestätigt das Fachunternehmen nach Durchführung, dass die Umbauten den baulichen Vorschriften, u.a. der Energieeinsparverordnung (EnEV), in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.

Die Prüfungsrechte der Investitionsbank Sachsen-Anhalt ergeben sich aus Abschnitt X. der Allgemeinen Bedingungen für Darlehen der Investitionsbank Sachsen-Anhalt.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, das Ministerium der Finanzen, der Landesrechnungshof Sachsen-Anhalt, der Bundesrechnungshof und die KfW sind berechtigt, Einblick in die Geschäftsunterlagen und Bücher zu nehmen, sich über die Vermögenslage zu informieren und die Verwendung der Darlehen vor Ort zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen sowie Auskünfte einzuholen.