

„Sachsen-Anhalt MODERN“

Das Förderprogramm zur energieeffizienten und altersgerechten Wohnraummodernisierung -Vergabegrundsätze-

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 aus Landesmitteln des „Fonds Wohnraumförderung Sachsen-Anhalt“, zinsgünstige Darlehen zur langfristigen Finanzierung von Maßnahmen an selbstgenutzten oder vermieteten Wohngebäuden an. Das Förderprogramm dient der Schließung von Finanzierungslücken für die Investoren, denen die Hausbank die Vergabe von Darlehen zur Umsetzung vorgenannter Maßnahmen außerhalb von Bonitätsgründen verwehrt.

1. Rechtliche Grundlagen

Das Darlehen stellt für Unternehmen sowie private Vermieter eine De-minimis-Beihilfe im Sinne der Verordnung (EU) 2023/2831 der Kommission vom 13. Dezember 2023 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf „De-minimis“-Beihilfen (ABl. EU L 2023/2831 vom 15.12.2023) dar.

Der maximal zulässige Beihilfepflicht beträgt in einem Zeitraum von drei Jahren 300.000 Euro. Der genaue Beihilfepflicht wird im Darlehensvertrag mitgeteilt.

Die Darlehensgewährung erfolgt auf der Grundlage der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung des Landes Sachsen-Anhalt (LHO) vom 30.4.1991 (GVBl. LSA S. 35), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2021 (GVBl. LSA S. 286) einschließlich der dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften (VV-LHO, RdErl. des MF vom 1.2.2001, MBl. LSA S. 241, zuletzt geändert durch RdErl. vom 21.12.2017 MBl. LSA 2018, S. 211) sowie der Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften in der Rechtsform einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (VV-Gk zu § 44 LHO) in der jeweils geltenden Fassung, soweit in diesen Vergabegrundsätzen und in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Darlehen aus dem Fonds Wohnraumförderung Sachsen-Anhalt keine abweichenden Regelungen enthalten sind.

2. Wer wird finanziert?

Träger von Investitionen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden sowie an bisher nicht wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die zu Wohnraum umgenutzt werden. Es werden Maßnahmen an Gebäuden in Sachsen-Anhalt gefördert. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung der Darlehen besteht nicht.

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 Merkblattes „Altersgerecht Umbauen“, 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 in der Anlage zum 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 Merkblattes „Energieeffizient Sanieren“ einschließlich der Anlage „Liste der förderfähigen Maßnahmen“.

Gefördert werden insbesondere:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen, Keller- und Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Einbau und Erneuerung von Sommerlichen Wärmeschutz
- Einbau/ Erneuerung von Lüftungsanlagen
- Einbau von digitalen Systemen, die den Energieverbrauch optimieren oder technische Anlagen smart steuerbar machen
- Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)
 - Gas-Brennwertheizung („Renewable Ready“)
 - Gas Hybridheizung
 - Solarthermie-Anlage
 - Biomasse-Anlagen und Hybridheizungen mit erneuerbaren Energien mit einem Emissionsgrenzwert für Feinstaub von max. 2,5 mg/m³
 - Wärmepumpen und innovative Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien
 - Gebäudenetz oder Anschluss an ein Fernwärmenetz mit mindestens 25 Prozent erneuerbaren Energien
 - Optimierung der Heizungsanlage

Die Baumaßnahmen müssen von Fachunternehmen unter Einhaltung der in der Anlage zum Merkblatt „Energieeffizient Sanieren“ vorgegebenen „Liste der technischen FAQ“ ausgeführt werden.

3.3 Allgemeine Modernisierungsmaßnahmen

Finanziert werden grundsätzlich folgende allgemeine Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand:

- Instandsetzung und Modernisierung zur Gebrauchswertverbesserung, wie Veränderung des Wohnungszuschnitts, Erneuerung von Elektro- und Wasserversorgung sowie Fußböden
- bauliche Maßnahmen nach einem Teilrückbau
- Behebung baulicher Mängel, wie Schadstoffsanierung (Radonsanierung usw.), Lärmschutz und Sanierung von Abwasserkanälen einschließlich Dichtheitsprüfung
- Erweiterung durch Aufstockung, Anbau und Ausbau
- Verbesserung von Außenanlagen bei Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten) durch Schaffung von Grünanlagen, gebäudebezogene Außenanlagen und Spielplätzen

Die vorgenannten Maßnahmen werden nur zusätzlich zu den Maßnahmen nach 3.1 und/oder 3.2 finanziert, wobei es unerheblich ist, ob die Finanzierung von altengerechten bzw. energieeffizienten Maßnahmen bereits über die Inanspruchnahme der KfW-Programme 159 und/oder 262 bzw. 261 oder im Rahmen der Antragstellung für Sachsen-Anhalt MODERN erfolgt.

Die Maßnahmen müssen von Fachunternehmen ausgeführt werden und den baulichen Vorschriften, insbesondere dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.

3.4 Objekterwerb

Sofern den geplanten Maßnahmen im Bereich des altenrechten Umbaus und/oder der energieeffizienten Sanierung der Erwerb des Objektes vorausgeht, ist die Finanzierung des Kaufpreises grundsätzlich möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass das Objekt überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt wird, es mindestens aus vier Wohneinheiten besteht und die Sanierungskosten höher als die Erwerbskosten sind.

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 der Umsetzung von energieeffizienten Maßnahmen: Wohneigentum, dessen Bauantrag bzw. Bauanzeige zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens fünf Jahre zurückliegt
- Kachelöfen, Kamine, Kaminöfen etc. sowie Kohle- und Elektroheizungen,

5. Fördervoraussetzungen

- Bei Umnutzung von vorher nicht wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu Wohnraum muss eine entsprechende Stellungnahme der Gemeinde vorgelegt werden, aus der hervorgeht, dass die Maßnahme dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entspricht. Bei der Förderung von vorgenannten Maßnahmen (Umnutzung) behält sich das dafür zuständige Ministerium ein Zustimmungsgesetz vor.
- 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 Verwaltungskosten 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.

6. Art und Umfang des Darlehens

Gewährt werden kann ein Annuitätendarlehen bis zur vollen Höhe des Finanzierungsbedarfs, maximal jedoch bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit je Programmteil. Bemessungsgrundlage ist die Anzahl der Wohnungen nach Sanierung/Modernisierung.

Die Mindestdarlehenssumme beträgt grundsätzlich 10.000 Euro je Programmteil.

7. Darlehenskonditionen

a) Laufzeit, Zinssatz und Auszahlung

Die Darlehenslaufzeit beträgt bis zu 30 Jahre bei einem Tilgungsfreijahr.

Die jeweils geltenden Nominal- und Effektivzinssätze können im Internet unter www.ib-sachsen-anhalt.de abgerufen werden. Bei Überschreiten des zulässigen Beihilfewertes von 300.000 Euro in einem Zeitraum von drei Jahren kann eine individuelle Zinsberechnung (beihilfefrei) im Programmbaustein 3.3 erfolgen.

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.

Der Zinssatz wird für die Dauer von 10 bzw. 20 Jahren ab Darlehenszusage festgeschrieben.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt zu 100 Prozent. Die Abruffrist des Darlehens beträgt zwölf 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 zu leisten.

Die Tilgung erfolgt nach Ablauf des Tilgungsfreijahres, gerechnet ab Darlehenszusage, zusammen mit den regelmäßigen Zinszahlungen in monatlichen Annuitäten.

Eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten Darlehens ist während der Zinsbindungsfrist nur gegen Zahlung eines Vorfälligkeitsentgelts möglich. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Tilgungen im Zusammenhang mit einer Zuschussgewährung aus KfW- oder Bafa-Programmen. Soweit mit dem Darlehen entsprechende Zuschüsse vorfinanziert werden, sind diese nach Abschluss des Vorhabens als Sondertilgung einzusetzen (Vermeidung von Doppelförderung).

Die Gesamtdarlehenssumme aus diesem Förderprogramm ist grundpfandrechtlich abzusichern. Bei einer Gesamtdarlehenssumme aus diesem Förderprogramm bis 50.000 Euro kann von einer grundpfandrechtlichen Absicherung abgesehen werden.

c) Bereitstellungsprovision

Diese beträgt 0,25 Prozent pro Monat auf den nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrag, beginnend vier Monate und zwei Bankarbeitstage 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 Maßnahmenbeginn gilt auch der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages. Planungs- und Beratungsleistungen gelten nicht als Maßnahmenbeginn.

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

9. Verwendungsnachweis/Prüfungsrechte

Die Prüfung des Verwendungsnachweises obliegt der Investitionsbank Sachsen-Anhalt. Hierzu ist durch den Kreditnehmer innerhalb von sechs Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens der zweckentsprechende Mitteleinsatz nachzuweisen.

Nach Durchführung von energieeffizienten Maßnahmen hat ein zugelassener und vorhabenbezogener, unabhängiger Energieeffizienz-Experte/Fachunternehmer zu bestätigen, dass alle Maßnahmen die Mindestanforderungen des Merkblattes und die einschlägigen Technischen Mindestanforderungen (gem. der „Liste der technischen FAQ“) in der jeweils gültigen Fassung einhalten.

Die Prüfungsrechte der Investitionsbank Sachsen-Anhalt ergeben sich aus Abschnitt VI. der Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Darlehen aus dem Fonds Wohnraumförderung Sachsen-Anhalt.

Das für Wohnraumförderung zuständige Ministerium, das Ministerium der Finanzen und der Landesrechnungshof Sachsen-Anhalt sind berechtigt, Einblick in die Geschäftunterlagen und Bücher zu nehmen, sich über die Vermögenslage zu informieren und die Verwendung des Darlehens vor Ort zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen sowie Auskünfte einzuholen.