

Eigentumsfinanzierung BW - Basisförderung

Z 15-Darlehen

Merkblatt (Stand: 01.07.2021)

Das Land Baden-Württemberg fördert im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021 mit zinsverbilligten Darlehen Familien auf ihrem Weg in die ersten eigenen vier Wände. Die Darlehen vergibt die L-Bank direkt an die Familien. Für bestimmte Vorhaben bietet die L-Bank neben der Basisförderung für selbstgenutztes Wohneigentum auch eine Zusatzförderung (siehe gesonderte Merkblätter).

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	61.000
3	70.500
4	80.000
5	89.500
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.

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.

2. Was wird gefördert?

Gefördert werden Immobilien in Baden-Württemberg zur Selbstnutzung:

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

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 werden:

- Neubau oder Erwerb einer neuen selbstgenutzten Wohnimmobilie welche mindestens den Neubaustandard Plus erreicht (selbstgenutzter Wohnraum im Ein- oder Mehrfamilienhaus oder Eigentumswohnung)

Der Neubaustandard Plus wird durch eine Reduzierung des Primärenergiebedarfs von mindestens 45 % und des Transmissionswärmeverlustes von mindestens 30 % gegenüber dem Referenzgebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erreicht. Die

¹ Soweit aus dem Zusammenhang nichts anderes hervorgeht, steht ein Begriff wie „Antragsteller“, „Auftraggeber“ oder „Ansprechpartner“ jeweils für Singular und Plural und wird geschlechtsneutral verwendet und schließt jegliche Geschlechtsform ein.

Anforderung gilt unter anderem als erfüllt, wenn ein Effizienzhaus-Niveau 55 nach Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erreicht wird.

Zusätzlich erhalten Energiesparhäuser einen Zuschuss von 50 Euro je m² Wohnfläche, maximal jedoch 3.500 Euro je Immobilie.

Als Energiesparhäuser werden Wohngebäude gefördert, die mindestens eine Reduzierung des Jahresprimärenergiebedarfs von 60 % und des Transmissionswärmeverlustes von 45 % gegenüber dem Referenzhaus nach GEG erreichen. Die Anforderung gilt unter anderem als erfüllt, wenn ein Effizienzhaus-Niveau 40 nach Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erreicht wird.

Eine Erhöhung der Basisförderung können Sie als Zusatzförderung erhalten für:

- Mehrkosten für die Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN 18040-2.
- Mehrkosten die für die Errichtung von innovativem neuem Wohnraum anfallen.

(siehe jeweiliges gesondertes Merkblatt Eigentumsfinanzierung BW – Zusatzförderung für neuer Wohnraum, Energieeffizienz oder Barrierefreiheit).

Als neu gelten Immobilien innerhalb von 4 Jahren nach Bezugsfertigkeit.

2.2 Erwerb von gebrauchten Immobilien

Gefördert wird:

- Erwerb einer gebrauchten selbstgenutzten Wohnimmobilie einschließlich erwerbsnaher Modernisierungsmaßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnraums

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

Zusatzförderungen bei Erwerb von gebrauchten Immobilien können in den genannten Bereichen zusätzlich in Anspruch genommen werden:

- Energetische Sanierung
- Durchführung von barriere-reduzierenden Maßnahmen

(siehe jeweiliges gesondertes Merkblatt Eigentumsfinanzierung BW – Zusatzförderung für Energieeffizienz oder Barrierefreiheit).

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 dienen

- Erneuerung von nicht mehr für Wohnzwecke geeignetem, leerstehenden Wohnraum

Die verwendeten Bauteile müssen die Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) nachweislich erfüllen (zum Beispiel maximaler U-Wert für neue Fenster).

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

3. Wie wird gefördert?

3.1 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 finanzieren. Eigenkapital sind vor allem eigene Geldmittel, Guthaben ohne Rückzahlungsverpflichtungen und der Wert des Baugrundstücks oder Grundstücksteils, soweit nicht durch Fremdmittel finanziert.

Die Höhe des angegebenen Eigenkapitals ist bindend und vorrangig einzusetzen. 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 aus der Basisförderung in einen Zuschuss (so genannter Direktzuschuss) umgewandelt werden. Dieser Zuschuss gilt dann als Eigenkapital zur Erfüllung der Mindestquote. Die Inanspruchnahme des Zuschusses ist nur möglich, sofern der Zuschuss zu keiner vermeidbaren Mehrbelastung während der Laufzeit des Förderdarlehens für den Antragsteller führt. Vermeidbar ist eine Mehrbelastung auch, soweit zu ihrer Abwendung verwertbares Vermögen eingesetzt werden könnte.

Das Darlehen aus der Basisförderung 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.

Der Zuschuss muss mindestens 1.000 Euro betragen. Das verbleibende Darlehen muss mindestens 120.000 Euro bei Neubau oder Erwerb neuen Wohnraums oder 50.000 Euro bei Erwerb bestehenden Wohnraums betragen und in dieser Höhe in Anspruch genommen werden.

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

3.2 Art der Förderung

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

3.3 Höhe der Basisförderung

Mit dem Darlehen der Basisförderung können Sie maximal die Gesamtkosten Ihres Vorhabens abzüglich der erforderlichen Eigenleistungen (siehe 3.1) finanzieren. Zusätzlich gelten nachfolgend genannte Obergrenzen, die von der Art der geförderten Maßnahme und der Haushaltsgröße abhängen.

Als minderjährige Kinder zählen auch die Kinder,

- die älter als 18 Jahre sind, aber aufgrund einer Behinderung nicht selbst für ihren Lebensunterhalt aufkommen können und im Haushalt des Antragstellers leben
- deren Geburt innerhalb der nächsten 6 Monate erwartet wird. Dies ist durch eine ärztliche Bescheinigung nachzuweisen.

Anzahl minderjähriger 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

3.4 Auszahlung

Die Darlehen werden zu 100 % ausgezahlt.

3.5 Zinssätze

3.5.1 Zinsverbilligung

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

3.5.2 Sollzinsbindungsfrist

Die Darlehenszinsen der Basisförderung 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

Für die Darlehen der Basisförderung werden keine Bereitstellungszinsen 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 der Basisförderung beträgt 2,25 % aus dem Bruttodarlehensbetrag pro Jahr und erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Zeit von 15 Monaten, monatlich in gleichbleibenden Annuitäten (Summe aus Tilgungszahlungen und Zinszahlungen).

3.7 Ergänzungsförderung

Bei den Darlehen der Basisförderung ist die Möglichkeit einer Ergänzungsförderung in Form eines Tilgungszuschusses enthalten. Förderfähig ist die nachträgliche, zusätzliche und dauerhafte Aufnahme eines Kindes in den Haushalt. Der Familienzuwachs erfolgt durch Geburt eines Kindes oder durch sonstige Aufnahme, wie zum Beispiel durch Adoption oder Dauerpflegschaft. Sie setzt voraus, dass:

- der Antrag auf Ergänzungsförderung muss binnen eines Zeitraums von zehn Jahren ab der Darlehenszusage erfolgt.
- zum Zeitpunkt der Darlehenszusage ein – gegebenenfalls zusätzliches – Kinderzimmer geschaffen wird oder beim Erwerb vorhanden oder herstellbar ist oder ein vorhandenes Kinderzimmer die erforderliche Größe aufweist, um die Aufnahme eines bislang nicht berücksichtigten Kindes zu ermöglichen.
- in dem zum Zeitpunkt der Beantragung der Ergänzungsförderung geltenden Förderprogramm eine solche Förderung vorgesehen ist.
- und die dann maßgeblichen Einkommensgrenzen der Basisförderung eingehalten werden.

Während der Laufzeit des Programms 2020/2021 wird für hinzukommende Kinder ein Tilgungszuschuss von 6.500 Euro gewährt.

3.8 Sicherheiten

Das Förderdarlehen ist in Höhe der Darlehenssumme mit Grundpfandrechten abzusichern.

4. Wie wird das Darlehen beantragt?

4.1 Antragsweg

Die Eigentümer oder Erwerber stellen den Antrag auf Förderung selbstgenutzten Wohneigentums bei der Wohnraumförderstelle 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. Sie unterstützen auch beim Ausfüllen der Anträge.

Zur Qualitätssicherung der Maßnahmen empfiehlt die L-Bank Bauherren das Durchführen einer messtechnischen Prüfung (Blower-Door-Test).

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 den Antrag, wobei auch Informationen wie zum Beispiel die SCHUFA-Auskunft und Ihre Absicherung für die Bewilligung der Förderdarlehen berücksichtigt werden.

4.2 Antragsunterlagen

Ein Förderantrag umfasst folgende Unterlagen:

- Antrag auf Eigentumsförderung (Vordruck 9010) mit Anlagen
- sofern Sie zusätzlich die Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG) der KfW nutzen möchten, reichen Sie hierfür zusätzlich den Ergänzungsantrag 9010-3 mit ein.

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 Antragsingang

Nach Eingang des vollständigen und prüffähigen, unterschriebenen Antrags bei der Wohnraumförderstelle, dürfen Sie auf eigenes Risiko mit dem Vorhaben beginnen. Dies gilt ausschließlich für L-Bank Produkte. Sofern Sie weitere Fördermittel bei anderen Förderinstituten beantragen, gelten die dortigen Voraussetzungen.

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.

4.4 Bindung

Der geförderte Wohnraum ist für die Dauer von 15 Jahren nach Bezug, längstens jedoch bis zum Ende der Zinsverbilligung, an eine Selbstnutzung gebunden.

5. Zusätzliche Förderung im Rahmen der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums

Weitere Informationen zu den Zusatzförderprogrammen neuer Wohnraum, Barrierereduzierung und Energieeffizienz finden Sie in einem gesonderten Merkblatt „Eigentumsfinanzierung BW – Zusatzförderung“.

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“ richtet sich an Paare sowie Alleinstehende, die die Voraussetzungen für die Basisförderung derzeit zwar nicht erfüllen, sie aber gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt erfüllen werden. Nähere Informationen enthält das gesonderte Merkblatt „Finanzierung Familienzuwachs“.

8. Kombination mit anderen Förderprogrammen

Die Basisförderung- Z15 kann grundsätzlich 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.

Für die Basisförderung ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen des Landes Baden-Württemberg ausgeschlossen.

Nicht möglich ist eine Kombination geförderter Maßnahmen mit einer steuerlichen Förderung gemäß § 35 a Absatz 3 und § 35 c Einkommensteuergesetz (Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen), auch nicht als Aufteilung in Materialkosten und Arbeitsleistung.