

Das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II dient der zinsgünstigen, langfristigen Finanzierung von Investitionen zur Modernisierung und Instandsetzung von bestehendem Wohnraum in den neuen Ländern und Berlin (Ost), incl. Maßnahmen in industriell gefertigten Wohngebäuden – „Plattenbauten“ –, wobei der Zinssatz in den ersten 10 Jahren aus Mitteln des Bundes und des jeweiligen Bundeslandes verbilligt wird.

Wer kann Anträge stellen?

Eigentümer von Wohnraum als Träger von Investitionsmaßnahmen in Wohngebäuden bzw. Wohnungen (z. B. Privatpersonen, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände sowie sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts).

Was wird mitfinanziert?

Maßnahmen in den neuen Ländern und in Berlin (Ost) in

- Gebäuden der Baujahre bis einschließlich 1948
 - mit drei und mehr Wohnungen sowie
 - Ein- und Zweifamilienhäusern in geschlossener Reihenhausbauweise, d.h. Reihenhäusern mit drei und mehr nebeneinanderliegenden Wohnscheiben, die jeweils eine oder zwei Wohnungen umfassen sowie
 - Ein- und Zweifamilienhäusern (Einzelhäuser und Doppelhaushälften) in Gebieten mit einheitlicher Siedlungsstruktur nach Maßgabe landesseitiger Festlegungen,
- Gebäuden der Baujahre nach 1948 in traditioneller Bauweise, sofern sie als Einzeldenkmal oder im Ensemble denkmalgeschützt sind,
- Gebäuden der Baujahre nach 1948 mit 9 und mehr Geschossen (einschl. Erdgeschoss und Hochparterre) in traditioneller Bauweise,
- Gebäuden ab 5 Geschossen für die Nachrüstung von Aufzügen (einschl. der Gebäude der Baujahre nach 1948 in traditioneller Bauweise),
- Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus, sofern für die zu fördernden Maßnahmen bisher keine Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung gewährt wurde

zum Zwecke der Modernisierung und Instandsetzung von vermietetem und eigengenutztem Wohnraum durch:

- bauliche Modernisierungen, die den Gebrauchswert der Wohnung verbessern (z.B. Schallschutz, Wohnungszuschnitt, Sanitärinstallationen)
- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (z.B. Gemeinschaftsanlagen, An- und Ausbau von Balkonen/Loggien)
- Nachrüstung von Aufzügen

- Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie SO₂- und CO₂-Minderung (z.B. Fensteraustausch, Heizungsmodernisierung einschließlich Umstellung auf einen CO₂-ärmeren Brennstoff, Neuinstallation von Zentralheizungen, Warmwasserversorgung, Wärmedämmung)
- Instandsetzung (Behebung baulicher Mängel durch Reparatur und Erneuerung, z.B. an Dach, Fassade, Fenster, Fußboden, Treppe).

Diese Vorhaben sind förderfähig, wenn der Antragsteller bei Antragstellung eine Bestätigung der Gemeinde vorlegt, dass die zu fördernde Baumaßnahme den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde nicht zuwider läuft.

Diese Bescheinigung ist nicht erforderlich, wenn

- selbstgenutztes Wohneigentum modernisiert wird,
- für die Baumaßnahme eine Genehmigung gemäß § 145 Baugesetzbuch vorliegt oder
- Landesfördermittel in Kombination mit KfW-Mitteln in Anspruch genommen werden.

Im Freistaat Sachsen ist von Antragstellern, in deren Eigentum sich 50 oder mehr Wohnungseinheiten befinden, neben der Bestätigung der Gemeinde nach Satz 1 die Zustimmung des zuständigen Regierungspräsidiums zur Förderfähigkeit des Vorhabens vorzulegen.

Vorhaben können nur dann gefördert werden, wenn der Kreditantrag vor Beginn des Vorhabens gestellt wird. Ausgeschlossen ist damit die Umschuldung bzw. Nachfinanzierung von Investitionsvorhaben.

In welchem Umfang kann mitfinanziert werden?

Kreditbetrag:

Gefördert werden die unmittelbar durch die Baumaßnahmen entstandenen Aufwendungen, jedoch höchstens EUR 400/m² oder DEM 782,33/m² Wohnfläche. Zur Ausschöpfung des Höchstbetrages von EUR 400/m² oder DEM 782,33/m² Wohnfläche können mehrere Kredite beantragt werden. Eine Anrechnung evtl. Darlehen aus dem geschlossenen KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm (1990-2000) auf diesen Höchstbetrag erfolgt nicht.

Kumulierungsmöglichkeiten:

Eine Kumulierung der KfW-Darlehen mit anderen Fördermitteln (z.B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) und der Investitionszulage ist möglich, sofern die Gesamtförderung 85% der förderfähigen Kosten für Investitionsvorhaben nicht übersteigt.

Eine Kumulierung mit dem KfW-Programm zur CO₂-Minderung ist möglich.

Welche Kreditlaufzeit ist möglich?

Die maximale Kreditlaufzeit beträgt bis zu 30 Jahre bei einem oder zwei tilgungsfreien Anlaufjahren.

Wie sind die Konditionen?

(Siehe separate Konditionenübersicht)

- Das Darlehen wird zu dem am Tag der Zusage der KfW geltenden Programmzinssatz zugesagt. Sofern bei Antragseingang bei der KfW ein günstigerer Programmzinssatz galt, kommt dieser günstigere Zinssatz zur Anwendung.
- Bei Krediten mit bis zu 10 Jahren Laufzeit ist der Zinssatz fest für die gesamte Kreditlaufzeit.
- Bei Krediten mit mehr als 10 Jahren Laufzeit ist der Zinssatz fest für die ersten 10 Jahre der Kreditlaufzeit. Vor Ende der ersten Zinsbindungsfrist unterbreitet die KfW ein neues Zinsangebot.
- Die jeweils geltenden Nominal- und Effektivzinssätze (gem. PAngV) sind der Konditionenübersicht für Investitionskreditprogramme zu entnehmen, die unter der Fax-Nr. (069) 74 31-42 14 oder im Internet unter www.kfw.de abgerufen werden kann.
- Auszahlung: 100 %

Wie erfolgt die Auszahlung?

Kredite bis zu EUR 100.000 oder DEM 195.583 sind in einer Summe frühestens nach Baubeginn abzurufen. Kredite von mehr als EUR 100.000 oder DEM 195.583 werden nach Vorhabensfortschritt ausgezahlt.

Die Abruffrist beträgt höchstens 6 Monate nach Darlehenszusage. Wird innerhalb dieser Abruffrist mit dem Abruf von Teilbeträgen begonnen, gelten die zugesagten Kreditkonditionen auch für spätere Auszahlungen fort. Ist innerhalb der Abruffrist ein Abruf nicht erfolgt, kann bis zu dreimal eine Verlängerung um 6 Monate zu den jeweils dann geltenden Konditionen vereinbart werden.

Mittel sollten daher nur für solche Investitionen beantragt werden, die in den folgenden zwei Jahren durchgeführt werden sollen.

Wie erfolgt die Tilgung?

Nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre in vierteljährlichen Annuitäten.

Während der Tilgungsfreijahre sind lediglich die Zinsen auf die ausgezahlten Kreditbeträge zu leisten.

Eine vorzeitige Tilgung des gesamten ausstehenden Darlehens in einer Summe ist während der ersten Zinsbindungsfrist jeweils zu den Fälligkeitsterminen der Annuitäten ohne Kosten für den Endkreditnehmer möglich. Eine vorzeitige Rückzahlung von Teilbeträgen ist ausgeschlossen.

Welche Sicherheiten sind zu stellen?

a) *Private Kreditnehmer:*

Von privaten Kreditnehmern sind bankübliche Sicherheiten zu stellen. Hierzu zählen z.B.:

- Grundschulden
- Bürgschaften (incl. Landesbürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens)

Form und Umfang der Besicherung werden im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen dem Bauherrn und seiner Hausbank vereinbart.

b) *Öffentlich-rechtliche Kreditnehmer:*

Bei Gebietskörperschaften: grundsätzlich keine Sicherheiten; bei Eigengesellschaften der Gebietskörperschaften und anderen öffentlich-rechtlichen Antragstellern: 100%ige modifizierte Ausfallbürgschaft der Gebietskörperschaft(en) oder entsprechender öffentlich-rechtlicher Rechtsträger.

Wie erfolgt die Antragstellung?

a) *Private Antragsteller:*

Die KfW gewährt Kredite für diesen Investorenkreis nicht unmittelbar an den Bauherrn, sondern ausschließlich über Kreditinstitute, die für die von ihnen durchgeleiteten Kredite die Haftung übernehmen müssen. Der Antrag ist daher bei einem Kreditinstitut zu stellen; dessen Wahl steht dem Kreditnehmer frei.

Der Antrag ist mit dem bei den Kreditinstituten vorrätigen Formular (KfW 141660) mit Anlage zum Antrag (KfW 141669) vor Beginn der Investition bei der Hausbank zu stellen. Für die Bearbeitung bei der KfW genügen regelmäßig die auf dem Antragsformular und der Anlage zum Antrag einzutragenden Angaben. Als Programmnummer ist 129 anzugeben.

b) *Öffentlich-rechtliche Antragsteller (z.B. Gemeinden und deren Eigengesellschaften):*

Die Antragstellung erfolgt direkt bei der KfW mit dem Antragsformular (KfW 141833) und Anlage zum Antrag (KfW 141669).

c) *Private und öffentlich-rechtliche Antragsteller:*

Sowohl von privaten als auch von öffentlich-rechtlichen Antragstellern sind darüber hinaus ggf. die Unbedenklichkeitsbestätigung der Gemeinde (über die Vereinbarkeit der Maßnahmen mit den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen) und das Formblatt für die landesseitige Einstufung des Vorhabens (als Ein- oder Zweifamilienhaus in geschlossener Reihenhausbauung oder als Ein- oder Zweifamilienhaus in Gebieten mit einheitlicher Siedlungsstruktur nach Maßgabe landesseitiger Festlegungen) einzureichen. Entsprechende Formblätter liegen den Kreditinstituten vor.

Verwendungsnachweis

Innerhalb von 9 Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens durch Vorlage des unterzeichneten Formulars (KfW 141635) bei der durchleitenden Bank, öffentlich-rechtliche Kreditnehmer und deren Eigengesellschaften direkt bei der KfW.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
Informationszentrum ☎ 01801 / 335577
(bundesweit zum Ortstarif)
Palmengartenstraße 5–9
60325 Frankfurt am Main

Telefon: (069) 74 31–0
Telefax: (069) 74 31–2944
S.W.I.F.T.: KFWIDEFF
Internet: <http://www.kfw.de>
e-mail: iz@kfw.de

Niederlassung Berlin
Charlottenstraße 33/33 a
10117 Berlin

Telefon: (030) 2 02 64–0
Telefax: (030) 2 02 64–5188

Beratungszentrum
Behrenstr. 31
Berlin-Mitte
Tel.: (030) 20264-5050
Fax: (030) 20264-5445

Postfach 11 11 41
60046 Frankfurt am Main

Postfach 040345
10062 Berlin