KfW-Wohnraum-Modernisierungs-programm 2003

PROGRAMM-NR. 133

Finanzierung von Maßnahmen in den Wohnungsbestand und zur Wohnumfeldverbesserung

Das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003 dient der zinsgünstigen Finanzierung von Investitionen zur Modernisierung und Instandsetzung von bestehendem Wohnraum sowie zur Wohnumfeldverbesserung im gesamten Bundesgebiet. In den neuen Ländern und Berlin (Ost) werden im Rahmen des Stadtumbaus Maßnahmen zum Rückbau von leerstehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Wohngebäuden oder Wohngebäudeteilen, die zur Vermietung bestimmt sind oder waren (Mietwohngebäuden) mitfinanziert.

In diesem Programm kann ein Darlehensvolumen in Höhe von voraussichtlich 8 Mrd. EUR zugesagt werden. In diesem finanziellen Rahmen wird der Zinssatz für Anträge, die im Jahr 2003 bei der KfW gestellt werden, in den ersten vier Jahren aus Mitteln des Bundes verbilligt. Bei Anträgen, die im Jahr 2004 bei der KfW gestellt werden, wird der Zinssatz in den ersten drei Jahren durch den Bund verbilligt.

Wer kann Anträge stellen?

Träger von Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden (z. B. Privatpersonen, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände sowie sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts).

Was wird mitfinanziert?

Finanziert werden abgeschlossene Wohneinheiten, die selbstgenutzt oder mit Mietverträgen nach BGB vermietet sind.

Maßnahmen zum Zwecke der

a) Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden durch:

- bauliche Modernisierungen zur Gebrauchswertverbesserung sowie Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel durch Reparatur und Erneuerung (z. B. Schallschutz, Wohnungszuschnitt, Sanitärinstallationen, Heizung, Dach, Fassade, Fenster, Fußboden, Treppe, Wasserversorgung),
- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (z. B. Gemeinschaftsanlagen, An- und Ausbau von Balkonen/Loggien, Nachrüstung von Aufzügen),
- bauliche Maßnahmen zur Aufwertung der nach einem Teilrückbau verbleibenden Wohngebäude (z. B. Modernisierung, Instandsetzung, Grundrissveränderung, Dachaufbau auf partiell rückgebauten Wohngebäuden).

b) Verbesserung des Wohnumfeldes bei Mehrfamilienhäusern (drei oder mehr Wohneinheiten), z. B.

- Schaffung von Grünanlagen, gebäudebezogene Außenanlagen,
- Anlage von Spielplätzen.

c) Maßnahmen zum Rückbau von leerstehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Mietwohngebäuden in den neuen Ländern und Berlin (Ost) im Rahmen des Stadtumbaus, einschließlich der Maßnahmen für die Freimachung von Wohnungen und für die Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung.

In welchem Umfang kann mitfinanziert werden?

Kreditbetrag:

Gefördert werden bei Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung und Wohnumfeldverbesserung bis zu 100% der förderfähigen Kosten, jedoch maximal 250 EUR/m² Wohnfläche (Wohnfläche vor Vorhabensbeginn im Sinne der II. Berechnungsverordnung, ab 01.01.2004 Wohnflächenverordnung - WoFIV) beträgt.

Bei Maßnahmen zur Aufwertung eines Wohngebäudes nach einem Teilrückbau bezieht sich die Förderhöhe auf die nach dem Rückbau verbleibende Wohnfläche.

Gefördert werden bei Rückbaumaßnahmen 100 % der förderfähigen Kosten, jedoch höchstens 125 EUR/m^2 rückgebauter Wohnfläche.

Ausgeschlossen sind Umschuldungen und Nachfinanzierungen bereits abgeschlossener Vorhaben.

Kumulierungsmöglichkeiten:

Eine Kumulierung mit anderen KfW-Darlehen oder anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) und der Investitionszulage ist zulässig, soweit die Summe aus Krediten, Zuschüssen und sonstigen Zuwendungen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt.

Datum: 12/2003 ● Bestellnummer: 140690

KfW • Palmengartenstr. 5-9, 60325 Frankfurt • Postfach 11 11 41, 60046 Frankfurt • Tel.: 069 7431-0 • Fax: 069 7431-2944 • www.kfw.de
• Infocenter der KfW Förderbank Tel.: 01801 335577 • Beratungszentrum Berlin: Behrenstr. 31, Berlin Mitte, Tel.: 030 20264-0
• Beratungszentrum Bonn: Ludwig-Erhard-Platz 1-3, 53179 Bonn, Tel. 0228 831-0

Welche Kreditlaufzeit ist möglich?

Die Kreditlaufzeit beträgt in der Regel bis zu 20 Jahre. Bei einer 10-jährigen Zinsbindung kann auch eine Kreditlaufzeit von bis zu 30 Jahren beantragt werden.

In beiden Laufzeitvarianten kann zwischen mindestens einem und höchstens fünf tilgungsfreien Anlaufjahren gewählt werden.

Wie sind die Konditionen?

- 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.
- Der Zinssatz des Darlehens wird durch Mittel des Bundes über 4 Jahre (für Anträge aus dem Jahr 2003) bzw. 3 Jahre (für Anträge aus dem Jahr 2004) verbilligt.
- Der Zinssatz des Darlehens wird wahlweise für einen Zeitraum von 5 oder 10 Jahren festgeschrieben.
- Bei einer Zinsfestschreibung von 5 Jahren wird auch der unverbilligte Zinssatz für das Jahr 5 (bzw. für die Jahre 4 und 5 bei Anträgen aus 2004) bereits bei Zusage festgelegt. Vor Ende der Zinsbindungsfrist im 5. Jahr unterbreitet die KfW ein neues Kreditangebot.
- Bei einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren wird auch der unverbilligte Zinssatz für die Jahre 5 bis 10 (bzw. für die Jahre 4 bis 10 bei Anträgen aus 2004) bereits bei Zusage festgelegt. Vor Ende der Zinsbindungsfrist im 10. Jahr unterbreitet die KfW ein neues Kreditangebot.
- Die jeweils geltenden Nominal- und Effektivzinssätze (gem. PAngV) sind der Konditionenübersicht für Investitionskreditprogramme zu entnehmen, die unter der Fax-Nr. (069) 7431-4214 oder im Internet unter www.kfw.de abgerufen werden kann.
- Auszahlung:100 %

Wie erfolgt die Auszahlung?

Kredite bis zu 100.000 EUR sind grundsätzlich in einer Summe, maximal jedoch in vier Teilbeträgen, frühestens nach Baubeginn abzurufen. Kredite von mehr als 100.000 EUR 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, wird automatisch bis zu dreimal eine Verlängerung um 6 Monate zu den jeweils dann geltenden Konditionen vorgenommen.

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.

Während der 5-jährigen Zinsbindungsfrist ist für Privatpersonen eine vorzeitige Rückzahlung jederzeit ohne Kosten möglich. Für alle anderen Antragsteller ist im Einzelfall nach Absprache mit der KfW eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Darlehens in einer Summe gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung jeweils zum Fälligkeitstermin der Zins- und/oder Tilgungszahlung möglich.

Bei einer zehnjährigen Zinsbindungsfrist ist im Einzelfall nach Absprache mit der KfW eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Darlehens in einer Summe gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung jeweils zum Fälligkeitstermin der Zins- und/oder Tilgungszahlung möglich.

Eine vorzeitige Rückzahlung von Teilbeträgen ist nur bei einer 5-jährigen Zinsbindung für Privatpersonen möglich.

Welche Sicherheiten sind zu stellen?

a) Private Kreditnehmer:

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

- Grundschulden, Bürgschaften

Bei Wahl einer zehnjährigen Zinsbindung sind bei Privatpersonen immer grundpfandrechtliche Sicherheiten in Kredithöhe zu stellen.

Form und Umfang der Besicherung werden im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen dem Endkreditnehmer 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.

Welche Besonderheiten sind zu beachten?

In den neuen Ländern (ohne Berlin) sind die Vorhaben förderfähig, wenn der Antragsteller bei Antragstellung eine Bestätigung der Gemeinde vorlegt, dass die zu fördernde Baumaßnahme den städtebau-

Datum: 12/2003 ● Bestellnummer: 140690

KfW • Palmengartenstr. 5-9, 60325 Frankfurt • Postfach 11 11 41, 60046 Frankfurt • Tel.: 069 7431-0 • Fax: 069 7431-2944 • www.kfw.de
• Infocenter der KfW Förderbank Tel.: 01801 335577 • Beratungszentrum Berlin: Behrenstr. 31, Berlin Mitte, Tel.: 030 20264-0
• Beratungszentrum Bonn: Ludwig-Erhard-Platz 1-3, 53179 Bonn, Tel. 0228 831-0

lichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde nicht zuwider läuft.

Diese Bescheinigung ist nicht erforderlich, wenn

- selbstgenutztes Wohneigentum modernisiert wird,
- eine Genehmigung gemäß § 145 Baugesetzbuch oder ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot entsprechend § 177 BauGB vorliegt,
- Landesfördermittel oder Darlehen aus dem KfW-CO_2-Gebäudesanierungprogramm in Kombination mit Darlehen aus diesem Programm genommen werden und die Bescheinigung dort bereits vorgelegt wurde oder
- ausschließlich Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung gefördert werden.

Ist bei Maßnahmen zum Rückbau von Mietwohngebäuden eine Abrissgenehmigung erforderlich, muss diese zum Zeitpunkt der Antragstellung, spätestens beim 1. Abruf des Darlehens, vorliegen.

Wie erfolgt die Antragstellung?

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen.

Als Programmnummer ist 133 anzugeben.

a) Private Antragsteller

Die KfW gewährt Kredite nicht unmittelbar an den Investor, sondern ausschließlich über Kreditinstitute, die für die von ihnen durchgeleiteten Kredite die Haftung übernehmen müssen. Der Antrag ist daher bei einem Kreditinstitut mit dem dort vorrätigen Formular (KfW 141660) zu stellen. Die Wahl des Kreditinstitutes steht dem Kreditnehmer frei.

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

Die Antragstellung erfolgt direkt bei der KfW mit dem Antragsformular (KfW 141833).

Welche Unterlagen sind zur Antragstellung erforderlich?

Für die Bearbeitung bei der KfW ist neben dem Antragsformular in den neuen Ländern (ohne Berlin) die Bestätigung der Gemeinde auf dem KfW-Formular „Kommunale Bestätigung“ (KfW 140674) einzureichen.

Hinweis

Alle Angaben zur Antragstellung, zum Verwendungszweck und zum Nachweis der Einhaltung der Fördervoraussetzungen sind subventionserheblich im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes.

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 (KfW 141632).

Datum: 12/2003 ● Bestellnummer: 140690

KfW • Palmengartenstr. 5-9, 60325 Frankfurt • Postfach 11 11 41, 60046 Frankfurt • Tel.: 069 7431-0 • Fax: 069 7431-2944 • www.kfw.de
• Infocenter der KfW Förderbank Tel.: 01801 335577 • Beratungszentrum Berlin: Behrenstr. 31, Berlin Mitte, Tel.: 030 20264-0
• Beratungszentrum Bonn: Ludwig-Erhard-Platz 1-3, 53179 Bonn, Tel. 0228 831-0