

Merkblatt - Wohnraumförderung - Altersgerecht Umbauen

Stand: 01.04.2016

1. Allgemeine Informationen zum Landesprogramm

Das Landesprogramm Wohnraumförderung dient der Verbesserung des Wohnungsangebots im Freistaat Sachsen durch die Erhöhung der Energieeffizienz von bestehenden Wohngebäuden, der Anpassung bestehender Wohngebäude an geänderte Wohnbedürfnisse unter Berücksichtigung der demografischen Veränderungen, insbesondere der Verbesserung der Wohnsituation von Familien und von Menschen mit Behinderungen sowie der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum. Durch die Kooperation zwischen der KfW-Bankengruppe, der Sächsischen Aufbaubank - Förderbank - (SAB) und dem Freistaat Sachsen innerhalb dieses Programmes können Eigentümern von bestehenden Wohngebäuden/Eigentumswohnungen sowie Erwerberrn/Bauherren von selbstgenutztem

Wohnraum über einen langen Zeitraum zinsgünstige Darlehen zur Verfügung gestellt werden.

Die Darlehen des Programmteils „Altersgerecht Umbauen“ werden aus dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ refinanziert. Dabei werden die ohnehin günstigen Zinssätze der KfW zusätzlich aus Mitteln des Freistaates Sachsen für den Zeitraum von max. 10 Jahren verbilligt. Im Programmteil „Altersgerecht Umbauen“ vergibt die SAB Beihilfen unter der „De-minimis“-Verordnung bzw. der „DAWI-De-minimis“-Verordnung. Diese Beihilferegelungen verpflichten SAB und Antragsteller zur Einhaltung spezifischer Vorgaben (Allgemeine Informationen zur Beihilfe siehe VD60380).

2. Wer kann Anträge stellen?

Eigentümer des baulich anzupassenden Wohnraums bzw. Ersterwerber von neu Barriere reduzierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen (innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme).

Hinweis für Ersterwerber:

Der Ersterwerb ist förderfähig beim Kauf eines nach diesem Programmmerkblatt umgebauten Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung. Der kreditnehmende Ersterwerber haftet für die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen.

Beim Ersterwerb muss der Kauf- bzw. ein verbundener

Kauf- und Werkvertrag eine Haftung des Verkäufers für die förderfähigen Maßnahmen sowie die Verpflichtung zur Übergabe der aufzubewahrenden Unterlagen gemäß dem Abschnitt „Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers“ an den Käufer enthalten.

Der Verkäufer hat den Schaden aus der Kündigung des Kreditvertrages zu tragen, wenn die Anforderungen dieses Merkblatts und der Anlagen nicht erfüllt oder mangels Unterlagen nicht nachgewiesen werden können. Die KfW/SAB kann den Förderkredit aus diesen Gründen vom Kreditnehmer innerhalb von 5 Jahren ab Abnahme nach § 640 BGB zurück fordern.

3. Was wird gefördert?

Gefördert werden bauliche Maßnahmen in bestehenden Wohngebäuden, mit denen Barrieren im Wohnungsbestand reduziert, der Wohnkomfort und die Sicherheit erhöht sowie ein besserer Schutz vor Wohnungseinbruch erreicht werden. Gefördert werden:

- Einzelmaßnahmen in den Förderbereichen,
 1. Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
 2. Eingangsbereich und Wohnungszugang
 3. Vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden
 4. Anpassung der Raumgeometrie
 5. Maßnahmen an Sanitärräumen
 6. Sicherheit, Orientierung und Kommunikation
 7. Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen
- Maßnahmen mit denen der Standard Altersgerechtes Haus erreicht wird oder
- Einzelmaßnahmen zum Einbruchschutz in bestehenden Wohngebäuden.

Die genaue Beschreibung der Maßnahmen findet sich in den Technischen Mindestanforderungen.

Wohnraum sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen. Sie bestehen daher immer aus mindestens einem eigenen abschließbaren Zugang, einem Zimmer, einem Küchenraum oder einer Kochnische sowie einem Bad/WC.

Sofern keine neue Wohneinheit entsteht und die Nutzungsänderung den jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen (insbesondere den bauordnungsrechtlichen Vorschriften) entspricht, ist auch die Erweiterung bestehender Gebäude (z. B. Anbau eines Außenaufzugs) oder der Ausbau von vormals nicht beheizten Räumen (z. B. Dachgeschossausbau) förderfähig.

Förderfähige Investitionskosten sind die durch die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen unmittelbar bedingten Kosten einschließlich der Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen sowie die Kosten notwendiger Nebenarbeiten, die zur ordnungsgemäßen Fertigstellung und Funktion des Gebäudes erforderlich sind.

Die Definition der förderfähigen Maßnahmen findet sich in der „Liste der förderfähigen Maßnahmen“ zum KfW- Programm „Altersgerecht Umbauen“. Diese können bei der SAB unter www.sab.sachsen.de abgerufen werden. Alle Maßnahmen müssen den technischen Mindestanforderungen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ entsprechen, soweit diese zu den jeweiligen Maßnahmen Vorgaben machen. und sind durch Fachunternehmen auszuführen. Bei Herstellung von Barrierefreiheit ist die DIN 18040-2 einzuhalten. Für die Maßnahmen zum Einbruchschutz gelten im Einzelfall die in der Beschreibung der jeweiligen Maßnahmen genannten Anforderungen gemäß DIN. Informationen zum fachmännischen Einbau von Sicherheitstechnik durch spezialisierte Fachunternehmen erhalten Sie durch die polizeilichen Beratungsstellen (Herstellerverzeichnisse und Errichterlisten unter www.k-einbruch.de).

Die technischen Mindestanforderungen sind in der Anlage „Technische Mindestanforderung“ zum KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ geregelt. Diese können bei der SAB unter www.sab.sachsen.de abgerufen werden.

Einbindung eines Sachverständigen

Im Rahmen der Planung, Antragstellung und Durchführung eines geförderten Vorhabens ist zur Unterstützung des Bauherrn ein Sachverständiger erforderlich, um geeignete, aufeinander abgestimmte Maßnahmen, z. B. in Verbindung mit einer energetischen Sanierung (vgl. Landesprogramm - Energieeffizient Sanieren) zu identifizieren und fachgerecht umzusetzen. Sachverständige sind am

Bauvorhaben beteiligte, nach jeweiliger Landesbauverordnung Bauvorlageberechtigte, insb. Architekten, Bauingenieure oder weitere in § 21 der Energiesparverordnung (EnEV) – in der jeweils geltenden Fassung – benannte Personen.

Nicht gefördert werden:

- Ferienhäuser und -wohnungen, Wochenendhäuser, Boardinghäuser (als Beherbergungsbetrieb mit hotelähnlichen Leistungen)
- Pflege- und Altenwohnheime, die unter den Anwendungsbereich des Heimgesetzes (§ 1 HeimG) oder unter entsprechende Vorschriften nach den Heimregelungen der Länder fallen,
- Durch An- bzw. Ausbau neu entstehende Wohneinheiten,
- Einrichtungsgegenstände
- Anbauten, die ein selbständiges neues Gebäude bilden oder durch die der Denkmalstatus des Gebäudes eingeschränkt oder aufgehoben wird,
- Bei Ersterwerb zu erwerbende Wohneinheiten, für die bereits eine Förderung aus diesem Programmteil bzw. aus dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ gewährt und ausgeschöpft wurde.

4. Wo wird gefördert?

Vorhaben zur Barriereerduzierung in selbstgenutztem Wohnraum sind förderfähig, wenn sich das Vorhaben in einer innerörtlichen Lage befindet und den demografischen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht sowie sonstige kommunale Belange nicht entgegenstehen. Dies weisen Sie der SAB mittels der Gemeindebestätigung (VD 69011) nach.

Die Förderung von Mietwohnraum erfolgt in Gemeinden mit der Funktion eines Ober- oder Mittel- oder Grundzentrums. Ein Ortsverzeichnis ist unter www.sab.sachsen.de zu finden. Die örtlich zuständige Gemeinde muss bestätigen (VD 69011), dass eine Förderung den demografischen und wohnungspolitischen Zielstellungen der Gemeinde entspricht.

5. Welche Kombination mit anderen Förderprogrammen ist möglich?

Die Förderung kann durch andere Förderprogramme des Landes, des Bundes oder der Europäischen Union ergänzt werden, sofern dies die Fördervorschriften der anderen Programme zulassen und die Gesamtsumme der Fördermittel die Summe der Gesamtkosten nicht übersteigt.

Eine Kumulierung mit der Landeswohnraumförderung nach der Richtlinie „Mehrgenerationenwohnen“ sowie dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen - Zuschuss“ ist ausgeschlossen.

Eine Kumulierung mit den Programmteilen „Wohneigentumsförderung“, „Energieeffizient Bauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ der Richtlinie „Wohnraumförderung“ ist in Abhängigkeit von Ihrem Vorhaben grundsätzlich möglich. Eine Kombination von Mitteln aus dem Programmteil „Altersgerecht Umbauen“ und dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen - Kredit“ für das geförderte Vorhaben ist bis zum Erreichen des Förderhöchstbetrages des KfW-Programms möglich.

6. Wie erfolgt die Antragstellung?

Verfahren

Der Antrag auf Förderung ist bei der SAB auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu stellen. Alle Antragsformulare finden Sie unter www.sab.sachsen.de. Die Bearbeitung erfolgt nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen. Der Antragsteller darf für das beantragte Vorhaben noch kein anderes Kreditinstitut mit der Antragstellung bei der KfW betraut haben.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung des Vorhabens besteht nicht.

Der **Darlehensantrag** ist **vor Beginn des Vorhabens** bei der SAB zu stellen. Als Beginn eines Vorhabens gilt der Start der Bauarbeiten vor Ort bzw. der Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Planungs- und Beratungsleistungen

sowie der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen gelten nicht als Vorhabensbeginn. Eine Antragstellung für den förderfähigen Ersterwerber ist innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme und vor Abschluss des Kaufvertrages zu stellen.

Umschuldungen und Nachfinanzierungen abgeschlossener Vorhaben sind ausgeschlossen.

Bei Verzicht auf die Zusage der SAB kann frühestens sechs Monate nach Eingang des Verzichts bei der SAB ein neuer Antrag für das gleiche Vorhaben gestellt werden (Sperrfrist). Für den neuen Antrag gelten die dann aktuellen Programmbedingungen einschließlich der Regelungen zum Vorhabensbeginn.

7. Wie sind die Konditionen?

Darlehenshöhe

Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der förderfähigen Kosten, einschließlich Nebenkosten (z. B. Planungs- und Bauleistungen) finanziert werden.

Das Darlehen beträgt mind. 20.000 € und max. 50.000 € pro Wohneinheit.

Die Bemessungsgrundlage für die Förderung ist die Anzahl der **nach** der Sanierung im Wohngebäude befindlichen Wohneinheiten. Beim Ersterwerb von neu Barriere reduziertem Wohnraum ist die Bemessungsgrundlage die Anzahl der zu erwerbenden Wohneinheiten gemäß Kaufvertrag.

Laufzeit

Folgende Laufzeitvarianten stehen zur Verfügung:

- 20 Jahre
- 30 Jahre

grundsätzlich mit zwei Tilgungsfreijahren

Zinssatz

Der Zinssatz wird für die ersten 10 Jahre festgeschrieben. Es gilt der am Tag der Zusage der SAB gültige Programmzinssatz. Der jeweils gültige Förderzins (Soll- und Effektivzinssatz gemäß den gesetzlichen Bestimmungen) ist in der Konditionenübersicht der SAB - unter www.sab.sachsen.de ausgewiesen.

Bereitstellung/Sicherheitenbestellung

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Diese wird ohne gesonderten Antrag für jeweils 6 Monate um maximal 24 Monate verlängert.

Für den noch nicht abgerufenen Kreditbetrag wird 2 Bankarbeitstage und 4 Monate nach dem Zusagedatum der SAB eine Bereitstellungsprovision von 3,00 % pro Jahr fällig.

Die Förderdarlehen sind im Grundbuch zu Gunsten der SAB banküblich zu besichern.

Tilgung

Die Darlehen sind nach Ablauf der tilgungsfreien Zeit in monatlichen Annuitäten zu tilgen. Die Höhe des Tilgungssatzes wird in Abhängigkeit von der geplanten Darlehenslaufzeit bestimmt.

Das Darlehen kann während der ersten Zinsbindungsfrist mit einer Ankündigung von 10 Bankarbeitstagen zum nächsten Fälligkeitstermin unter Zahlung einer

Vorfälligkeitsentschädigung vollständig getilgt werden. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen. Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt.

Auszahlung

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt zu 100 % des Zusagebetrages.

Die Auszahlung erfolgt bei Darlehenssummen von bis zu 25 000 € nach Abschluss der Maßnahme in einer Rate. Bei Darlehenssummen von mehr als 25 000 € kann die SAB in bis zu fünf Teilbeträgen nach Baufortschritt auszahlen. Eine Bestätigung des Baufortschrittes durch den Bauleiter oder Architekten ist mit dem Auszahlungsantrag vorzulegen.

Jeweils abgerufene Beträge müssen innerhalb von 6 Monaten vollständig dem festgelegten Verwendungszweck zugeführt werden.

Nachweis der Verwendung

Mit Beantragung der Schlussauszahlung ist der Verwendungsnachweis unter Nutzung der dafür vorgesehenen Vordrucken zu erbringen. Alle Formulare finden Sie unter www.sab.sachsen.de.

Auskunfts- und Sorgfaltspflichten

Innerhalb von 10 Jahren nach Darlehenszusage sind von Ihnen aufzubewahren und der KfW/SAB auf Verlangen vorzulegen:

- Alle relevanten Nachweise über die Einhaltung der Technischen Mindestanforderungen / Fördervoraussetzungen inklusive der Originalrechnungen und Nachweise über die geleisteten Zahlungen.
- Beim Ersterwerb: Anstelle von Rechnungen ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten sowie Nachweis über das Datum des Kaufvertragsabschluss (mindestens durch eine Bestätigung des Verkäufers).
- Unterlagen zur Dokumentation der vom Fachunternehmer oder vom Sachverständigen erbrachten Leistungen (Planung und Vorhabensbegleitung)

Die aufbewahrungspflichtigen Rechnungen müssen die förderfähigen Maßnahmen, die Arbeitsleistung sowie die Adresse des Investitionsobjektes ausweisen und in deutscher Sprache ausgefertigt sein. Rechnungen über förderfähige Maßnahmen sind unbar zu begleichen. Die entsprechenden Belege (z. B. Kontoauszüge) sind als

Zahlungsnachweis aufzubewahren.

KfW und SAB behalten sich eine jederzeitige Überprüfung der Unterlagen sowie eine Vor-Ort-Kontrolle der geförderten Gebäude/Maßnahmen vor.

Sofern innerhalb von 10 Jahren nach Kreditzusage das geförderte Gebäude oder die geförderte Wohneinheit verkauft wird, ist der Erwerber auf die Förderung der KfW/SAB hinzuweisen.

Alle Angaben im Antrag zum Verwendungszweck und zum Nachweis der Einhaltung der Fördervoraussetzungen sind subventionserheblich im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventiongesetzes.

Die Förderkredite nach diesem Programm sind anrechenbare Drittmittel im Sinne von § 559a BGB. Sie sind daher bei einer Mieterhörung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB entsprechend zu berücksichtigen.

Die Inanspruchnahme öffentlich geförderter Mittel kann abhängig von Ihrer individuellen steuerrechtlichen Situation steuerliche Folgen auslösen. Dies betrifft insbesondere den steuerlichen Ansatz von absetzungsfähigen Investitionskosten.

Bitte beachten Sie, dass die SAB zu der steuerrechtlichen Behandlung der durch Darlehen gemäß RL Wohnraumförderung geförderten Maßnahmen keine einzelfallbezogenen Auskünfte erteilt. Verbindliche Auskünfte über die steuerrechtliche Behandlung der durch diese Darlehen oder andere öffentliche Mittel geförderten Maßnahmen dürfen nur von der zuständigen Finanzbehörde erteilt werden. Alternativ dazu können Sie sich individuell von fachkundigen Personen (Steuerberater, Lohnsteuerhilfeverein) steuerlich beraten lassen.

8. Was ist zu beachten?

Bei der Beteiligung der technischen staatlichen Verwaltung gemäß Nr. 6 1 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 SÄHO und der Vergabe von Aufträgen gelten die in der Richtlinie „Wohnraumförderung“ unter Ziff. VI. Nr. 6 abweichend getroffenen Regelungen. U. a. ist für natürliche Personen geregelt, dass die Einholung von mindestens drei vergleichbaren Angeboten fachkundiger und leistungsfähiger Anbieter und eine entsprechende Begründung der Entscheidung erforderlich ist. Eine Beratung zur

Vergabe von Aufträgen kann bei der Auftragsberatungsstelle Sachsen e. V., Mügelner Straße 40 in 01237 Dresden eingeholt werden.

Zu beachtende Anlagen des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen:

- Technische Mindestanforderungen
- Liste der förderfähigen Maßnahmen