

Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum (G 15-Darlehen)

Merkblatt (Stand: 19.12.2019)

Das Land Baden-Württemberg fördert im Förderprogramm Wohnungsbau BW 2018/2019 mit zinsverbilligten Darlehen oder Zuschüssen private Haushalte, die Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft werden und so das Anrecht auf Überlassung einer Wohnung erwerben möchten. Die Darlehen vergibt die L-Bank direkt an die Haushalte. Die L-Bank erhält hierfür von der KfW zinsgünstige Refinanzierungsmittel aus dem „KfW-Wohneigentumsprogramm - Genossenschaftsanteile“.

1. Wer wird gefördert?

Antragsberechtigt sind Privatpersonen, die auf ihren Namen Anteile einer Wohnungsgenossenschaft erwerben möchten, um das Anrecht auf Überlassung einer Wohnung zu erwerben.

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).

Einkommensgrenzen (in Euro)			
Anzahl Personen im Haushalt			
	Davon behinderte Personen		
	0	1	2
1	51.000	51.000	
2	51.000	54.000	57.000
3	60.000	63.000	66.000
4	69.000	72.000	75.000
5	78.000	81.000	84.000

Die Einkommensgrenzen erhöhen sich mit jeder weiteren Person um 9.000 Euro und mit jeder schwerbehinderten Person um zusätzlich 3.000 Euro.

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, bei weniger Personen verringert sie sich 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/wohnen.

2. Was wird gefördert?

Gefördert wird die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen, um Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden und das Anrecht auf Überlassung einer Wohnung zu erwerben.

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die Maßnahme die aktuellen Anforderungen des KfW-Programms „KfW-Wohneigentumsprogramm - Genossenschaftsanteile (134)“ erfüllt.

Im Falle von Wohnungsgenossenschaften, bei denen die Größe der Wohnung in die Zeichnung der notwendigen Genossenschaftsanteile eingeht, darf die Größe zudem nicht unangemessen sein. Als angemessen gilt regelmäßig eine Wohnfläche von 95 m² für einen 4-Personen-Haushalt. Bei mehr als 4 Personen erhöht sich die Wohnfläche um 15 m² pro Person, bei weniger Personen verringert sie sich um 15 m² pro Person.

3. Wie wird gefördert?

3.1 Art der Förderung

Die Förderung erfolgt in Form eines zinsverbilligten Darlehens. Alternativ ist auch ein Zuschuss, der sich aus dem Bruttodarlehensbetrag errechnet, möglich. Der aktuelle Umrechnungsfaktor wird im Rahmen der Konditionenübersicht unter www.l-bank.de/wohnen veröffentlicht.

3.2 Umfang der Förderung

Das Darlehen kann bis zu 100 % der Kosten für den Erwerb der Genossenschaftsanteile betragen. Der Bruttodarlehensbetrag beträgt jedoch mindestens 1.000 Euro und maximal 50.000 Euro je Haushalt.

3.3 Auszahlung

Die Darlehen werden zu 100 % ausgezahlt.

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.

3.4 Laufzeit der Darlehen

Die Darlehen haben wahlweise eine Laufzeit von 15 oder 20 Jahren bei jeweils 2 tilgungsfreien Anlaufjahren.

3.5 Zinssätze

3.5.1 Zinsverbilligung

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

3.5.2 Sollzinsbindungsfrist

Die Darlehenszinsen werden für 15 Jahre festgeschrieben. Bei längeren Darlehenslaufzeiten unterbreitet die L-Bank rechtzeitig vor Ablauf der Sollzinsbindung 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 Programmszinssatz zugesagt; gilt am Tag der Zusage durch die L-Bank für Neuanträge ein günstigerer verbilligter Zinssatz, so gilt dieser günstigere verbilligte Sollzinssatz.

Der verbilligte Sollzinssatz gilt für die ersten 15 Jahre.

3.5.4 Bereitstellungsinsen

Für den noch nicht ausbezahlten Bruttodarlehensbetrag werden 4 Monate und 2 Bankarbeitstage nach Kreditzusage der L-Bank Bereitstellungsinsen von 0,25 % pro Monat fällig.

3.5.5 Konditionenübersicht

Die aktuellen Sollzinssätze können unter 0800 150 3030 erfragt oder im Internet unter www.l-bank.de/wohnen eingesehen werden.

3.5.6 Zinstermine

Die Sollzinsen sind monatlich nachträglich zum letzten Tag eines jeden Monats fällig.

3.6 Tilgung

Die Tilgung erfolgt nach Ablauf der tilgungsfreien Jahre monatlich in gleichbleibenden Annuitäten (Summe aus Zins- und Tilgungsbetrag). Vorzeitige Rückzahlungen des gesamten Darlehens oder von Teilbeträgen von **mindestens 1.000 Euro** sind während der ersten Zinsbindungsfrist zu den Fälligkeitsterminen kostenfrei möglich.

3.7 Sicherheiten

Das Darlehen ist in Höhe der Darlehenssumme durch eine Abtretung der Ansprüche des Darlehensnehmers aus den zu erwerbenden Genossenschaftsanteilen abzusichern. Soweit eine Verpfändung/Abtretung der Ansprüche ausnahmsweise nicht möglich ist, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

4. Wie wird das Darlehen oder der Zuschuss beantragt?

4.1 Antragsverfahren

Die Antragstellung auf Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum erfolgt bei der Wohnraumförderungsstelle des Landratsamtes beziehungsweise in den Stadtkreisen beim Bürgermeisteramt des Ortes, in dem der Antragsteller ¹ zum Zeitpunkt der Antragstellung seinen Wohnsitz hat. Falls ein solcher im Land bislang nicht gegeben ist, ist für die Bestimmung der zuständigen Wohnraumförderungsstelle der Sitz der betreffenden Wohnungsgenossenschaft maßgeblich.

Die Wohnraumförderungsstellen informieren und beraten die Haushalte. Sie halten die Antragsformulare vorrätig, helfen beim Ausfüllen und nehmen die Anträge entgegen. Sie prüfen auch, ob der Förderantrag vollständig ist und ob Sie und Ihr Vorhaben grundsätzlich die Voraussetzungen für die Förderung erfüllen. Wenn dies der Fall ist, leiten sie den Antrag an die L-Bank weiter. Die L-Bank entscheidet über die Bewilligung, wobei auch Informationen wie zum Beispiel die SCHUFA-Auskunft berücksichtigt werden.

4.2 Antragsunterlagen

Zur Beantragung der Förderung dient der Antrag auf Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum (Vordruck 9019). Den Antrag finden Sie unter www.l-bank.de/wohnen. Zusätzlich bieten wir Ihnen dort auch ausführliche Erläuterungen zum Ausfüllen des Antrags.

4.3 Vorhabensbeginn nach Antragseingang

Nach Eingang des vollständigen und prüffähigen, unterschriebenen Antrags bei der Wohnraumförderungsstelle, dürfen Sie auf eigenes Risiko mit dem Vorhaben beginnen. Als Vorhabensbeginn gilt die Zeichnung der zu erwerbenden Genossenschaftsanteile.

5. Kombination mit anderen Förderprogrammen

Die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum 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 des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum zählt zu den öffentlichen Mitteln.

Ausgeschlossen ist eine Kombination mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm

Beratungszentren Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 8.30 – 16.00 Uhr
Börsenplatz 1, 70174 Stuttgart
Schlossplatz 21, 76131 Karlsruhe

L-Bank
Bereich Wohnimmobilien
Schlossplatz 10
76113 Karlsruhe
Telefon-Hotline 0800 150 3030²
Fax: 0721 150-1281
E-Mail: wohneigentum@l-bank.de
Internet: www.l-bank.de/wohnen

² Kostenlos aus dem deutschen Festnetz oder mit deutschem Mobilfunknetz und -provider. Montag bis Freitag 8.00 - 16.30 Uhr

Merkblatt

KfW-Wohneigentumsprogramm



Teil 2: Details zur Förderung

Anforderungen an die Nutzung des Wohngebäudes

Das Wohneigentum muss durch Sie selbst genutzt werden. Eine Selbstnutzung liegt auch vor, wenn Wohnungen an Angehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung unentgeltlich überlassen werden.

Wohneinheiten und förderfähige Kosten

Wohneinheiten sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen, das heißt, eigener abschließbarer Zugang, Zimmer, Küche/Kochnische und Bad/WC.

Förderfähige Kosten:

beim Bau:

- Kosten des Baugrundstücks, wenn der Erwerb bei Antragseingang bei der KfW nicht länger als 6 Monate zurückliegt
- Baukosten einschließlich Baunebenkosten
- Kosten der Außenanlagen

beim Erwerb:

- Kaufpreis einschließlich Kaufpreisnebenkosten und eventuell anfallende Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umbaukosten
- Kosten für die Anschaffung von Genossenschaftsanteilen

Antragstellung

Die KfW gewährt Kredite aus diesem Produkt ausschließlich über Finanzierungsinstitute (Banken, Sparkassen und Versicherungen), welche für die von ihnen durchgeleiteten Kredite der KfW die Haftung übernehmen. **Der Antrag ist von Ihnen vor Beginn des Vorhabens** bei einem Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl zu stellen. Als Beginn eines Vorhabens gilt der Start der Bauarbeiten vor Ort beziehungsweise der Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Planungs- und Beratungsleistungen sowie der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen gelten nicht als Vorhabensbeginn.

Als Produktnummer ist anzugeben:

- selbst genutztes Wohneigentum: **124**
- Erwerb von Genossenschaftsanteilen: **134**

Umschuldungen und Nachfinanzierungen abgeschlossener Vorhaben sind ausgeschlossen. Eine nachweisliche Zwischenfinanzierung gilt nicht als Umschuldung.

Sofern Sie auf eine Zusage verzichtet haben, können Sie einen neuen Antrag für das gleiche Vorhaben nach sechs Monaten stellen, gerechnet ab Eingang der Verzichtserklärung in der KfW. Ein Verzicht auf die Zusage der KfW ist über das durchleitende Finanzierungsinstitut möglich. Sie können jederzeit einen neuen Antrag stellen, wenn Sie ein selbstgenutztes Wohngebäude an einem anderen Ort erwerben oder bauen wollen.

Merkblatt

KfW-Wohneigentumsprogramm



Bauen, Wohnen, Energie sparen

124/134
Kredit

Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum und Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum.

Förderziel

Die KfW fördert mit zinsgünstigen, langfristigen Krediten den Bau oder Erwerb von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum in Deutschland.

Teil 1: Das Wichtigste in Kürze

Wer kann Anträge stellen?

Natürliche Personen

Was wird gefördert?

Der Bau oder Erwerb von selbst genutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen oder der Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbstgenutzte Wohnung, um Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden.

Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch einen zinsgünstigen Kredit, den Sie vor Beginn des Vorhabens bei einem Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl beantragen.

Kreditbetrag:

124: Maximal 100.000 Euro

134: Maximal 50.000 Euro

In 3 Schritten zu Ihrem Kredit:

1. Finanzierung planen

Planen Sie Ihre Finanzierung sorgfältig. Hinweise dazu finden Sie im Internet unter www.baufoerderer.de. Berücksichtigen Sie, dass Sie das KfW-Wohneigentumsprogramm mit anderen Förderprodukten der KfW, wie "Altersgerecht Umbauen" sowie "Energieeffizient Bauen und Sanieren" kombinieren können.

2. Kredit beantragen und erhalten

Sie beantragen Ihren Kredit bei einem Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl (Banken, Sparkassen und Versicherungen) und schließen dort den Kreditvertrag ab.

3. Vorhaben durchführen

Nach Erteilung der Zusage durch Ihr Finanzierungsinstitut können Sie mit Ihrem Vorhaben beginnen. In einigen Fällen benötigen wir für die Prüfung Ihres Antrags mehr Zeit. Auch dann können Sie mit der Umsetzung Ihres Vorhabens beginnen. Bitte beachten Sie in diesem Fall, dass Sie zu diesem Zeitpunkt noch keine verbindliche Zusage haben und Ihr Antrag von der KfW auch abgelehnt werden kann.

Die Durchführung des Vorhabens weisen Sie gegenüber Ihrem Finanzierungsinstitut nach.

Stand: 01.10.2019 • Bestellnummer: 600 000 3622

KfW • Palmengartenstraße 5-9 • 60325 Frankfurt • Telefon: 069 7431-0 • Fax: 069 7431-2944 • www.kfw.de

Infocenter • Telefon: 0800 5399 002 (kostenfrei) • Fax: 069 7431-9500

Merkblatt

KfW-Wohneigentumsprogramm



Laufzeit

Folgende Laufzeitvarianten stehen Ihnen bei einer Mindestlaufzeit von 4 Jahren zur Verfügung:

124:

- bis zu 25 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 3 Tilgungsfreijahren (25/3)
- bis zu 10 Jahre Kreditlaufzeit mit vollständiger Tilgung zum Laufzeitende (10/10)

134:

- bis zu 20 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 3 Tilgungsfreijahren (20/3)
- bis zu 10 Jahre Kreditlaufzeit mit vollständiger Tilgung zum Laufzeitende (10/10)

Zinssatz

- Der Zinssatz wird wahlweise für die ersten 5 oder 10 Jahre der Kreditlaufzeit festgeschrieben. Bei Krediten mit einer über die Zinsbindung hinausgehenden Laufzeit unterbreitet die KfW Ihrem Finanzierungsinstitut ein Prolongationsangebot.
- Für die endfällige Kreditvariante mit bis zu zehnjähriger Laufzeit werden die Zinsen für die Gesamtlaufzeit fest vereinbart. Ein Prolongationsangebot der KfW erfolgt nicht. Daher ist mit Abschluss des Kreditvertrages zwischen dem Finanzierungsinstitut und Ihnen Einvernehmen über die Ablösung/Fortführung des Kredits zum Laufzeitende herzustellen, zum Beispiel durch eine Regelung zur Anschlussfinanzierung oder eine Vereinbarung zum Ansparen von Ersatzleistungen für die Tilgung.

Es gilt der bei Antragseingang in der KfW gültige Zinssatz. Die aktuellen Konditionen finden Sie unter www.kfw.de/konditionen.

Sicherheiten

124: Ihr Kredit ist in voller Höhe grundpfandrechtlich zu besichern.

134: Für Ihren Kredit sind bankübliche Sicherheiten erforderlich. Ihr Finanzierungsinstitut vereinbart mit Ihnen Form und Umfang der Besicherung.

Auszahlung und Bereitstellungsprovision

- Die Auszahlung des Kredits erfolgt zu 100 % des Zusagebetrages.
- Sie können den Kredit in einer Summe oder in Teilbeträgen abrufen.
- Die Abruffrist für die Auszahlung beträgt 12 Monate nach Kreditzusage. Diese wird für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge ohne gesonderten Antrag um maximal 24 Monate verlängert.
- Für den noch nicht abgerufenen Kreditbetrag wird ab dem 13. Monat nach Zusage der KfW eine Bereitstellungsprovision von 0,15 % pro Monat berechnet.
- Zu beachten ist, dass die jeweils abgerufenen Beträge innerhalb von 12 Monaten vollständig für den in der Zusage festgelegten Verwendungszweck eingesetzt werden müssen.

Merkblatt

KfW-Wohneigentumsprogramm



Tilgung

Der Kredit wird nach Ablauf der Tilgungsfreijahre in monatlichen Annuitäten zurückgezahlt.

124: Während der Zinsbindungsfrist ist eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Kreditbetrages nur gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen. Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt. Zum Ende der Zinsbindung können Sie den Kredit ohne Kosten teilweise oder komplett zurückzahlen.

134: Während der ersten Zinsbindungsfrist können Sie den Kreditbetrag jeweils zum Monatsultimo vollständig oder in Teilbeträgen ab 1.000 Euro kostenlos zurückzahlen.

Während der Tilgungsfreijahre und bei der endfälligen Kreditvariante zahlen Sie monatlich lediglich die Zinsen auf die bereits ausgezahlten Kreditbeträge.

Nachweis der Vorhabensdurchführung

Den zweckentsprechenden Einsatz der Kreditbeträge weisen Sie gegenüber Ihrem Finanzierungsinstitut nach.

Kombination mit anderen Fördermitteln

Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln wie Krediten, Zulagen und Zuschüssen ist grundsätzlich möglich. Dabei darf die Summe der öffentlichen Förderzusagen die förderfähigen Kosten nicht übersteigen.

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

Sonstige Hinweise

Die Inanspruchnahme öffentlich geförderter Mittel kann abhängig von Ihrer individuellen steuerrechtlichen Situation steuerliche Folgen auslösen. Dies betrifft insbesondere die Steuerermäßigung gemäß § 35a Einkommensteuergesetz ("Handwerkerleistungen").

Bitte beachten Sie, dass die KfW zur steuerrechtlichen Behandlung der durch KfW-Kredite oder -Zuschüsse geförderten Maßnahmen keine einzelfallbezogenen Auskünfte erteilt. Verbindliche Auskünfte über die steuerrechtliche Behandlung der durch KfW-Kredite, KfW-Zuschüsse oder andere öffentliche Mittel geförderten Maßnahmen dürfen nur von der zuständigen Finanzbehörde erteilt werden. Alternativ dazu können Sie sich individuell von fachkundigen Personen (Steuerberatern, Lohnsteuerhilfeverein) steuerlich beraten lassen.

Weitergehende Informationen zu diesem Förderprodukt

Beispiele, häufige Fragen et cetera finden Sie im Internet unter www.kfw.de/124 sowie unter www.kfw.de/134.

Konditionenübersicht Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen^{1 2}

Stand: 24.01.2020		Sollzins in % p.a.	Tilgung in % p.a.	effektiver Jahreszins in % p.a. ⁴	Bereitstellungszinsen in % p.a.
Wohnungsbau BW 2018/2019³					
Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum (G 15-Darlehen)					
mit 15-jähriger Laufzeit, zwei tilgungsfreien Anlaufjahren und 15-jähriger Sollzinsbindung					
		0,50	7,45	0,50	1,80 ⁶
mit 20-jähriger Laufzeit, zwei tilgungsfreien Anlaufjahren und 15-jähriger Sollzinsbindung					
		0,50	5,15	0,55	1,80 ⁶
Umrechnungsfaktor ⁵ bei Umwandlung eines G 15-Darlehens in einen Zuschuss: 24,44 bei 15 Jahren Laufzeit 14,54 bei 20 Jahren Laufzeit					

Ihre Fragen zur Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen beantworten wir Ihnen gerne unter der Telefonnummer 0711 122-3030.

¹ Die Angaben in dieser Übersicht sind freibleibend und haben nur Gültigkeit für das Neugeschäft. Die Darlehen werden grundsätzlich mit dem zum Zeitpunkt des Antragseingangs bei der Wohnraumförderungsstelle 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.
² Die Programmbedingungen im Einzelnen entnehmen Sie bitte dem Programmmerkblatt oder der VwV zum jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramm.
³ Für Anträge auf Förderung nach früheren Landeswohnraumförderungsprogrammen gelten ggf. abweichende Konditionen.
⁴ ohne Berücksichtigung der Provision für einen vom Darlehensnehmer ggf. beauftragten Vermittler
⁵ Faktor zur Berechnung der Zuschusshöhe bei einer Umwandlung des G 15-Darlehens nach Abschnitt E Ziffer 4 b) VwV-Wohnungsbau BW
⁶ beginnend vier Monate und zwei Bankarbeitstage nach Zusagedatum für noch nicht ausbezahlten Darlehensbetrag

