

KfW-Wohneigentumsprogramm

Programmnummer 124, 134



Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum (124)

Das KfW-Wohneigentumsprogramm dient der langfristigen Finanzierung des Baus oder Erwerbs von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Deutschland und dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch zinsgünstige Darlehen für die auf den nachstelligen Beleihungsraum entfallenden Kosten.

Wer kann Anträge stellen?

Natürliche Personen, die selbst genutztes Wohneigentum erwerben.

Was wird gefördert?

Gefördert wird der Bau oder Erwerb von selbst genutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen.

Berücksichtigt werden folgende 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

Die Kosten des Vorhabens müssen in einem angemessenen Rahmen liegen und so bemessen sein, dass die daraus entstehenden Belastungen, insbesondere der Kapitaldienst und die Bewirtschaftungskosten, durch das Einkommen des Antragstellers auf Dauer gedeckt werden können.

Beim Kauf bzw. Bau eines Eigenheimes werden in diesem Programm grundsätzlich nur die Kosten für die selbst genutzte Wohnung mitfinanziert. Werden weitere Wohnungen **im selben Objekt** Angehörigen im Sinne § 15 Abgabenordnung **unentgeltlich** überlassen, können die auf diese zusätzlichen Wohneinheiten im Investitionsobjekt entfallenden Kosten in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden.

Ist eine Kombination mit anderen Fördermaßnahmen möglich?

Die Kombination der KfW-Darlehen mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist zulässig, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt.

Wie sind die Konditionen?

Finanzierungsanteil/Kreditbetrag

Es können bis zu 30 % der förderfähigen Kosten bei maximal 100.000 Euro mitfinanziert werden.

Kreditlaufzeit/Tilgungsfreijahre

Bis zu 20 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 3 Tilgungsfreijahren (20/3)

Bis zu 35 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 5 Tilgungsfreijahren (35/5)

Bis zu 8 Jahre Kreditlaufzeit bei 8 Tilgungsfreijahren (8/8)

Die Kreditlaufzeit beträgt mindestens 4 Jahre.

Zinssätze/Zinsbindung

Die jeweils geltenden Maximalzinssätze (Soll- und Effektivzinssätze gemäß Preisangabenverordnung (PAngV)) sind der Konditionenübersicht für KfW-Förderprogramme zu entnehmen, die im Internet unter www.kfw.de/konditionen oder unter der Faxnummer 069 74 31-42 14 abgerufen werden kann. 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 wahlweise für einen Zeitraum von 5, 10 oder 15 Jahren festgeschrieben; vor Ende der Zinsbindungsfrist unterbreitet die KfW der durchleitenden Bank ein Prolongationsangebot.

Für die **endfällige Darlehensvariante** mit bis zu achtjähriger Laufzeit werden die Zinsen für die Gesamtlaufzeit fest vereinbart. Ein Prolongationsangebot erfolgt nicht. Daher ist mit Abschluss des Darlehensvertrages zwischen der Hausbank und dem Endkreditnehmer Einvernehmen über die Ablösung/Fortführung des Darlehens zum Laufzeitende herzustellen (z. B. Regelung zur Anschlussfinanzierung oder Vereinbarung zum Ansparen von Ersatzleistungen für Tilgungen).

Abruffrist/Bereitstellungsprovision

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Danach wird die Abruffrist ohne gesonderten Antrag in 6-Monatsschritten um maximal 24 Monate verlängert. Es wird eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,25 % pro Monat, beginnend 2 Bankarbeitstage und 4 Monate nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge fällig.

Auszahlung

Es werden 100 % des Zusagebetrages ausgezahlt.

Der Kreditbetrag kann in einer Summe oder in Teilbeträgen abgerufen und auch zur Vor- und Zwischenfinanzierung des Vorhabens eingesetzt werden.

Tilgung

Während der Tilgungsfreijahre sind lediglich die Zinsen auf den abgerufenen Kreditbetrag zu leisten.

Nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre ist in vierteljährlichen Annuitäten zu tilgen.

Während der Zinsbindungsfrist ist grundsätzlich eine vorzeitige Tilgung des Darlehens ausgeschlossen.

Während der Zinsbindungsfrist ist eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Kreditbetrages gegen Zahlung eines Vorfälligkeitsentgelts möglich. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen. Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt. Bei einer 15-jährigen Zinsbindung besteht auf Basis geltender gesetzlicher Regelungen ein Kündigungsrecht nach Ablauf von 10 Jahren nach vollständigem Empfang des Darlehens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten.

Zum Ende der Zinsbindung kann das Darlehen ohne Kosten für den Endkreditnehmer teilweise oder komplett abgelöst werden.

Wie erfolgt die Antragstellung?

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens, spätestens jedoch unmittelbar nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages bei der Hausbank zu stellen. Planungs- und Beratungsleistungen gelten nicht als Vorhabensbeginn.

Als Programmnummer ist **124** anzugeben.

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

Die KfW gewährt Kredite nicht unmittelbar an den Investor, sondern ausschließlich über Kreditinstitute, die für die von ihnen durchgeleiteten Kredite die Haftung übernehmen müssen.

Die Kredite sind in Darlehenshöhe grundpfandrechtlich zu besichern. Da der KfW-Kredit in der Regel für Finanzierungen im nachrangigen Beleihungsraum vergeben wird, kann eine Absicherung durch nachstellende Grundschulden erfolgen.

Der Antrag ist daher bei einem Kreditinstitut mit dem dort vorrätigen Formular (Formularnummer 600 000 0141) zu stellen. Die Wahl des Kreditinstituts steht dem Antragsteller frei.

Welche Unterlagen sind zur Antragstellung erforderlich?

Für alle Maßnahmen ist das vom Antragssteller unterschriebene Antragsformular einzureichen.

Programmvariante Genossenschaftsanteile (134)

Finanzierung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen

Sonderregelungen

Wer kann Anträge stellen?

Natürliche Personen, die Genossenschaftsanteile zeichnen, insbesondere um dadurch Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden.

Was wird gefördert?

Gefördert wird der Erwerb von Anteilen an einer Wohnungsgenossenschaft, um damit Mieter dieser Wohnungsgenossenschaft zu werden.

Wie sind die Konditionen?

Finanzierungsanteil/Kreditbetrag

Es können bis zu 100 % der förderfähigen Kosten bei maximal 100.000 Euro mitfinanziert werden.

Kreditlaufzeit/Tilgungsfreijahre

Bis zu 20 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 3 Tilgungsfreijahren (20/3)

Bis zu 8 Jahre Kreditlaufzeit bei 8 Tilgungsfreijahren (8/8)

Die Kreditlaufzeit beträgt mindestens 4 Jahre.

Zinssätze/Zinsbindung

Die jeweils geltenden Maximalzinssätze (Soll- und Effektivzinssätze gemäß Preisangabenverordnung (PAngV)) sind der Konditionenübersicht für KfW-Förderprogramme zu entnehmen, die im Internet unter www.kfw.de/konditionen oder unter der Faxnummer 069 74 31-42 14 abgerufen werden kann.

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 für einen Zeitraum von 5, 10 oder 15 Jahren festgeschrieben; vor Ende der Zinsbindungsfrist unterbreitet die KfW der durchleitenden Bank ein Prolongationsangebot.

Für die **endfällige Darlehensvariante** mit bis zu achtjähriger Laufzeit werden die Zinsen für die Gesamtlaufzeit fest vereinbart. Ein Prolongationsangebot erfolgt nicht. Daher ist mit Abschluss des Darlehensvertrages zwischen der Hausbank und dem Endkreditnehmer Einvernehmen über die Ablösung/Fortführung des Darlehens zum Laufzeitende herzustellen (z. B. Regelung zur Anschlussfinanzierung oder Vereinbarung zum Ansparen von Ersatzleistungen für Tilgungen).

Tilgung

Eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten Darlehens oder in Teilbeträgen ist während der ersten Zinsbindungsfrist jederzeit ohne Kosten für den Endkreditnehmer möglich.

Wie erfolgt die Antragstellung?

Als Programmnummer ist **134** anzugeben.

Es sind bankübliche Sicherheiten erforderlich. Form und Umfang der Besicherung werden im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen dem Antragsteller und seiner Hausbank vereinbart.