

## Vereinbarung zwischen dem Freistaat Thüringen und der Thüringer Aufbaubank zur Förderung von Klimaschutzmaßnahmen im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung von Eigenwohnraum auf der Basis des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ für die Jahre 2011 bis 2013

Die Thüringer Landesregierung unterstützt die Förderung von Klimaschutz- und Energiesparmaßnahmen im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung von Eigenwohnraum nachhaltig und langfristig. Die Förderdarlehen werden aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ refinanziert.

Der Freistaat Thüringen unterstützt das Programm über die gesamte Laufzeit der Vereinbarung mit jährlichen globalen modifizierten Ausfallbürgschaften zur Sicherung der auf der Grundlage dieser Vereinbarung ausgereichten Darlehen.

### Energieeffizient Sanieren von Eigenwohnraum

- 1 Zweck der Förderung
- 2 Gegenstand der Förderung
- 3 Sachliche Fördervoraussetzungen
- 4 Zuwendungsempfänger
- 5 Darlehensbeträge
- 6 Darlehensbedingungen und -sicherung
- 7 Verfahren
- 8 Verwendungsnachweis

#### 1 Zweck der Förderung

Gegenstand der Förderung sind klimaschutzrelevante Maßnahmen an und in eigengenutzten Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen (beides im Folgenden mit „Eigenheim“ bezeichnet). Das Programm „**Energieeffizient Sanieren**“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) unterstützt durch Bundesmittel in Form zinsgünstiger Finanzierungsmittel Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Wohnungsbestand.

Ein Eigenheim bzw. eine Eigentumswohnung gilt auch dann als eigengenutzt, wenn sie von den Eltern bzw. Elternteilen, Großeltern bzw. Großelternanteilen, Kind bzw. Kindern oder Enkelkind bzw. Enkelkindern des Antragstellers und deren Familien benutzt wird.

#### 2 Gegenstand der Förderung

Gegenstände der Förderung sind:

(1) bauliche Maßnahmen, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen,

(2) der Ersterwerb eines neu sanierten Eigenheims, das dem Standard eines KfW-Effizienzhauses entspricht.

Die förderfähigen Maßnahmen und die zu beachtenden technischen Mindestanforderungen und ergänzenden Hinweise sind in dem KfW-Merkblatt zu diesem Programm geregelt.

Diese können bei den örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stellen (siehe Nr. 7.1), der Thüringer Aufbaubank (TAB) oder direkt im Internet unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) bezogen werden.

#### 3 Sachliche Fördervoraussetzungen

- 3.1 Das Eigenheim muss angemessen groß sein und auf Dauer ein familiengerechtes Wohnen ermöglichen. Die Gesamtkosten der Modernisierung und Instandsetzung müssen angemessen sein und deutlich unter den Gesamtkosten eines vergleichbaren Neubaus liegen.
- 3.2 Hinsichtlich der mit der Modernisierung von Wohngebäuden regelmäßig verbundenen Bauarbeiten enthalten §§ 63 ff. der Thüringer Bauordnung (ThürBO) eine Vielzahl von Genehmigungsfreistellungen.

Bei Veränderungen am Gebäude, z. B.

- durch Änderung der bisherigen Nutzung,
- Eingriffe in die Gestaltung der Fassaden (z. B. Fenster, Hauseingänge, Dachdeckung),
- Abweichungen von den Gemeindecassungen,
- erforderlichen konstruktiven Eingriffen,
- Maßnahmen zum Brand-, Wärme- und Schallschutz

sind jedoch die dafür erforderlichen Baugenehmigungen, die Erlaubnisse nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) und die Genehmigungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) einzuholen.

- 3.3 Voraussetzung für die Fördermittelgewährung ist die Durchführung der Maßnahmen durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks. Alle Maßnahmen haben die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), des KfW-Merkblatts – Energieeffizient Sanieren sowie der Anlage zum Merkblatt – Energieeffizient Sanieren einzuhalten.

#### 4 Zuwendungsempfänger

- 4.1 Antragsberechtigt sind Eigentümerhaushalte von Eigenheimen und Ersterwerber neu sanierter Eigenheime, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) um nicht mehr als 60 % überschreiten. Bei der Einkommensermittlung nach den §§ 20 bis 24 WoFG erhöhen sich die Freibeträge nach § 24 Abs. 1 WoFG um 60 %.
- 4.2 Bei Nutzung des Eigenheimes durch Angehörige des Antragstellers nach Nr. 1 darf die maßgebliche Einkommensgrenze auch von diesen und deren Familienangehörigen nicht überschritten werden.
- 4.3 Wird die Modernisierung in einem Eigenheim mit zwei abgeschlossenen Wohnungen auch auf die zweite (vermietete) Wohnung abgestellt, ist eine Einkommensprüfung des Mieters und der zu seinem Haushalt rechnenden Familienangehörigen entbehrlich.

Eine Modernisierung nur der zweiten Wohnung ist nicht möglich.

Die zulässige Mieterhöhung bei einer vermieteten Wohnung durch die Modernisierungsmaßnahmen richtet sich nach den §§ 559 und 559 a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

- 4.4 Mit dem zinsgünstigen Baudarlehen soll eine tragbare Belastung erreicht werden, hierbei müssen in aller Regel mindes-

tens folgende Beträge im Monat zum Lebensunterhalt verbleiben:

- für die erste Person eines Haushaltes 720 EUR
- für jede weitere Person zusätzlich 240 EUR

Bei der Ermittlung dieser Beträge ist vom nachhaltigen monatlichen Familiennettoeinkommen einschließlich Kindergeld und etwaigem Lastenzuschuss abzüglich der sich aus dem Darlehensantrag ergebenden Belastung aus dem Modernisierungsvorhaben, etwaigen Altbelastungen sowie ggf. weiterer individueller Belastungen (bspw. Unterhaltszahlungen, Kreditraten etc.) auszugehen. Die Beträge sind als untere Grenze anzusehen. Es kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass die Belastung tragbar ist, wenn (nur) diese Beträge zum Lebensunterhalt verbleiben. Die Tragbarkeit der Belastung muss nicht nur zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung, sondern langfristig gewährleistet sein. Deshalb sind Änderungen in der Belastungsentwicklung zu berücksichtigen, sofern diese zum Zeitpunkt der Bewilligung schon beurteilt werden können (z. B. Wegfall des Kindergeldes, Ausscheiden aus dem Erwerbsleben usw.).

- 4.5 Bauvorhaben können nur gefördert werden, wenn eine angemessene Eigenleistung, die mindestens 20 % der Gesamtkosten beträgt, erbracht wird. Bei der Förderung von Haushalten mit drei und mehr Kindern und von Haushalten ab zwei Haushaltsmitgliedern, von denen mindestens ein Haushaltsmitglied mit einem Grad von 50 schwerbehindert ist, gilt eine Eigenleistung von mindestens 10 % der Gesamtkosten als angemessen.

Die Eigenleistung setzt sich aus Geldmitteln und dem Wert eingebrachter, mit Eigenmitteln bezahlter Materialien oder Guthaben bei Kreditinstituten, insbesondere auch die auf Grund von zuteilungsreifen Bausparverträgen angesammelten Guthaben bei Bausparkassen zusammen.

Der Wert der Selbsthilfe wird nicht als Eigenleistung anerkannt.

## 5 Darlehensbeträge

- 5.1 Das zinsgünstige Darlehen wird in Abhängigkeit von den förderfähigen Kosten gewährt und beträgt bis zu 80 % dieser Kosten (bzw. bis zu 90 % dieser Kosten für die Fälle gemäß Nr. 4.5 Absatz 1 Satz 2). Der Darlehenshöchstbetrag wird auf 75.000 EUR je Wohnung begrenzt.
- 5.2 Maßnahmen werden dann nicht gefördert, wenn sich auf Grund der Höhe der förderfähigen Kosten ein Darlehensbetrag von weniger als 10.000 EUR errechnet.

## 6 Darlehensbedingungen und -sicherung

### 6.1 Konditionen

- Förderzinssatz:

Der aktuelle, für zunächst 5 oder 10 Jahre verbilligte Zinssatz – nominal und effektiv – kann bei der örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stelle (siehe Nr. 7.1) und bei der TAB erfragt werden.

Auf Grund der direkten Refinanzierung bei der KfW kann die TAB unabhängig davon das Darlehen nur mit dem Zinssatz anbieten, der auf Grund der Kapitalmarktzinsentwicklung zum Zeitpunkt ihres Darlehensangebotes maßgeblich ist.

- Konditionsanpassung:

Vor dem Ende der Zinsbindungsfrist unterbreitet die TAB ein Prolongationsangebot, hierbei erfolgt die Anpassung an das dann gültige Kapitalmarktniveau.

- Tilgung:

1,7 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen, zu entrichten ab dem zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit, alternativ kann auch eine Tilgung von 3,0 % jährlich vereinbart werden.

Zu Beginn jedes neuen Zinsfestschreibungszeitraums kann die TAB die Höhe der Darlehenstilgung unter Beachtung der gewählten Gesamtkreditlaufzeit anpassen.

- Auszahlungskurs:

100 %

- Bearbeitungskosten:

1,5 % des Darlehensnennbetrages, zu entrichten im ersten tilgungsfreien Jahr der Darlehenslaufzeit.

## 6.2 Sonstige Darlehensbedingungen

6.2.1 Die TAB ist berechtigt, im Fall der Nichtabnahme des Darlehens oder von Darlehensteilen vom Darlehensnehmer den Ersatz des ihr dadurch entstandenen Schadens zu verlangen.

6.2.2 Sondertilgungen in beliebiger Höhe können jeweils am Ende der Zinsfestschreibungsperiode geleistet werden. Sondertilgungen (Mindestbetrag 1.000 EUR) sind auch während der ersten Zinsfestschreibungsperiode ohne Kosten möglich.

6.2.3 Das Darlehen ist an rangbereiter Stelle durch Grundschuld am Pfandobjekt zu sichern.

6.2.4 Dem Darlehen dürfen in der Regel nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu höchstens den für erststellige Kapitalmarktdarlehen im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. Die laufende Darlehenstilgung muss jährlich mindestens 1 % zuzüglich ersparter Zinsen betragen. Unkündbare Darlehen ohne laufende Tilgung, die später in einer Summe aus Bausparvertragsmitteln oder einer fälligen Lebensversicherung zurückgezahlt werden sollen, dürfen ebenfalls im Rang vorgehen, wenn durch eine Erklärung des Darlehensgebers ein rangmäßiges Aufrücken mindestens wie bei einem Tilgungsdarlehen sichergestellt wird.

6.2.5 Die Kombination dieses Darlehens mit anderen KfW-Darlehen bzw. mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite, Zulagen/Zuschüsse), insbesondere aber mit dem Thüringer Familienbaudarlehen, dem Thüringer Modernisierungsdarlehen und Darlehen aus dem Wohneigentumsprogramm (WEP) ist zulässig. Dabei darf die Summe aus Krediten, Zuschüssen u. a. die Summe der Aufwendungen nicht übersteigen. Eine Kombination mit der Zuschussvariante des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ ist ausgeschlossen.

## 7 Verfahren

7.1 Das zinsgünstige Baudarlehen ist vor Baubeginn oder vor Abschluss des Vertrages bei der örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stelle (Landratsamt, kreisfreie Stadt) zu beantragen. Dabei ist der dort erhältliche Vordruck zu verwenden.

Als Vorhabensbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten.

Ein Vorhaben wird aber nicht förderunfähig, wenn Verträge zur Beschaffung von Materialien vor Antragstellung geschlossen und erfüllt worden sind. Das heißt, gibt ein Antragsteller als

Eigenleistung vorhandenes Material an, so ist dies so lange förderunschädlich, wenn dieses Material schon vollständig aus Eigenmitteln bezahlt ist.

Die vorgenannte Stelle prüft, ob die in den Nrn. 2, 3.1 und 4 genannten Fördervoraussetzungen erfüllt sind. Den Antrag und das Prüfungsergebnis leitet sie danach an die TAB weiter.

7.2 Das Darlehen wird nach Erfüllung der in der Darlehenszusage genannten Voraussetzungen ausgezahlt.

7.3 Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens ist – vorbehaltlich der Nr. 7.4 – der Verwendungsnachweis, der bei der örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stelle (siehe Nr. 7.1) vorzulegen ist. Diese prüft und bestätigt, dass

- die Arbeiten entsprechend dem Antrag und den etwa erforderlichen Genehmigungen technisch und wirtschaftlich einwandfrei ausgeführt und abgeschlossen sind und
- die dem Antrag zu Grunde gelegten Kosten sich nicht nachträglich vermindert haben.

7.4 Bereits vor Abschluss der Modernisierungsarbeiten können – unter Beachtung von Nr. 7.2 – bis zu 90 % in zwei Raten ausgezahlt werden, wenn die örtlich für die Wohnungsbauförderung zuständige Stelle (siehe Nr. 7.1) bestätigt, dass Kosten mindestens in Höhe der auszahlenden Rate und der anteiligen Finanzierung aus den anderen Finanzierungsquellen gemäß Antrag angefallen sind. Der Nachweis über die angefallenen Kosten ist durch Vorlage von Rechnungen zu belegen. Dabei soll jede Rate mindestens 5.000 EUR betragen. Bei Kombination mit Darlehen aus dem Wohneigentumsprogramm – WEP – können diese Auszahlungsanträge auch direkt bei der TAB gestellt werden.

Die Schlussrate von 10 v. H. des Darlehens wird nur ausgezahlt, wenn

- der Verwendungsnachweis nach Nr. 8 und
- die vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde und eine ergänzte Grundbuchblattabschrift nach Eintragung der Grundschuld an bedingener Rangstelle

vorliegen.

## 8 Verwendungsnachweis

8.1 Der Darlehensnehmer hat bis spätestens zum Ablauf von drei Monaten nach Beendigung der Maßnahmen den Verwendungsnachweis für die durchgeführten Maßnahmen bei dem Landratsamt oder der kreisfreien Stadt (siehe Nr. 7.1) vorzulegen. Der Verwendungsnachweis muss erkennen lassen,

- welche Maßnahmen (Beschreibung der durchgeführten Maßnahmen) durchgeführt worden sind,
- ob und in welcher Höhe sich die Gesamtkosten gegenüber den Ansätzen im Antrag verringert oder erhöht haben,
- dass die ausgezahlten Beträge innerhalb von 3 Monaten vollständig dem festgelegten Verwendungszweck zugeführt wurden.

Dem Verwendungsnachweis sind die Belege (Rechnungen und Quittungen) beizufügen. Die Rechnungen müssen die Arbeitskosten sowie die Adresse des Investitionsobjektes ausweisen.

8.2 Das Landratsamt oder die kreisfreie Stadt (siehe Nr. 7.1) prüft den Verwendungsnachweis und stellt fest, ob die Maßnahmen

den im Antrag und in der Darlehenszusage festgelegten Anforderungen entsprechen. Im Anschluss wird dieser mit einem Prüfungsergebnis unverzüglich der TAB übergeben.

8.3 Ergibt der Verwendungsnachweis, dass die tatsächlichen Gesamtkosten die der Darlehenszusage zu Grunde liegenden Gesamtkosten um mehr als 1.000 EUR und um mehr als 3 % unterschreiten, so hat die TAB im Wege einer Änderung des Darlehensvertrages die ursprünglich zugesagten Mittel im gleichen Verhältnis zu kürzen, wie die Kosten unterschritten wurden. Dabei ist der sich ergebende Darlehensbetrag auf volle 100 EUR aufzurunden. Sollte der ursprünglich mögliche Darlehenshöchstbetrag nicht voll ausgeschöpft worden sein, erfolgt die Darlehenskürzung nur dann, wenn der sich nach Berücksichtigung der Kostenunterschreitung neu ergebende Darlehenshöchstbetrag den ursprünglichen Darlehensbetrag unterschreitet. Diese erleichterte Regelung gilt auch für solche Fälle, in denen seinerzeit trotz höherer förderfähiger Kosten lediglich der begrenzte Darlehenshöchstbetrag zugesagt werden konnte.

Das Recht zur Änderung des Darlehensvertrages ist in dem ursprünglichen Darlehensvertrag zu verankern.

## Inkrafttreten und Kündigungsrecht

Die Vereinbarung tritt am 01.01.2011 in Kraft. Sie hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2013. Eine Kündigung der Vereinbarung ist nur aus wichtigem Grund und nach Maßgabe des § 60 Abs. 1 Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG), insbesondere bei Beendigung der Refinanzierung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau möglich. Dem Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr steht unabhängig hiervon jederzeit ein einmonatiges Kündigungsrecht zu. Darlehen, die nicht bis zum Kündigungszeitpunkt rechtsverbindlich zugesagt wurden, fallen dann nicht mehr unter die Globalbürgschaft des Landes.

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Erfurt, den 28.01.2011 Christian Carius

Thüringer Aufbaubank

Erfurt, den 18.01.2011 Matthias Wierlacher Michael Schneider

Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr  
Erfurt, 31.01.2011  
Az.: 24-4741  
ThürStAnz Nr. 9/2011 S. 374 – 376