



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT



Partner der



Staatsbank für Baden-Württemberg

# Kombi-Darlehen Wohnen mit Klimaprämie

## Merkblatt (Stand: 15.06.2023)

Die L-Bank unterstützt mit diesem Programm selbst genutztes Wohneigentum in Baden-Württemberg. Dabei fördert sie Vorhaben, die soziale oder ökologische Aspekte besonders berücksichtigen. Die Kombi-Darlehen Wohnen sind die ideale Ergänzung zu anderen wohnwirtschaftlichen Förderprogrammen der L-Bank, der KfW und des BAFA.

Für besonders energieeffiziente oder nachhaltige Sanierungsvorhaben zum Effizienzhaus 55 und 40 erhalten Antragstellende flankierend zu den Darlehen (oder bislang gewährten Zuschüssen) aus der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ der KfW zusätzlich eine Förderung (Klimaprämie), die als Tilgungszuschuss für das Kombi-Darlehen Wohnen gutgeschrieben wird.

Baden-Württemberg will mit dieser Zusatzförderung ambitionierte Sanierungsvorhaben voranbringen und den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die effiziente Ressourcenverwendung im Land im Interesse einer nachhaltigen Bauweise und aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes unterstützen.

Die KfW stellt der L-Bank für dieses Programm zinsgünstige Refinanzierungsmittel zur Verfügung. Für das Kombi-Darlehen Wohnen mit Klimaprämie stellt das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg Mittel zur Verfügung. Finanziert aus Landesmitteln, die der Landtag Baden-Württemberg beschlossen hat.

### 1. Was wird gefördert?

#### 1.1 Förderfähige Vorhaben

Mit dem Kombi-Darlehen Wohnen lassen sich folgende Vorhaben finanzieren:

- Neubau von Wohnimmobilien
- Kauf von Wohnimmobilien – gegebenenfalls mit anschließenden Maßnahmen zu Modernisierung oder Umbau
- Energetische Sanierung von Wohnimmobilien
- Installation von Erneuerbare-Energien-Anlagen zur Wärme- und/oder Stromerzeugung sowie von Speichern für die erzeugte Energie (auch ohne Neubau oder Sanierung eines Wohngebäudes)

Das Vorhaben muss gleichzeitig in mindestens einem der folgenden Programme gefördert werden:

- Wohnen mit Kind (L-Bank)
- Wohnen mit Zukunft: Photovoltaik (L-Bank)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG-WG) – Kreditvariante der KfW
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG-EM-WG) – Zuschussvariante des BAFA
- Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (KFN-WG) (KfW)
- Wohneigentum für Familien (KfW)

Auch eine bewilligte BEG-Förderung in den im Laufe des Jahres 2022 eingestellten Varianten und Effizienzhaus-Niveaus berechtigt zur Antragstellung für

das Kombi-Darlehen Wohnen. Das gilt ebenso für eine Förderung in diesen zum 30.06.2021 ausgelaufenen Programmen:

- Energieeffizienzfinanzierung – Sanieren (L-Bank)
- Energieeffizient Bauen (KfW-Programmnummer 153)
- Energieeffizient Sanieren (Kreditvariante KfW- Programmnummern 151, 152 sowie Zuschussvariante KfW-Programmnummer 430)

Ein Zuschuss im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) oder eine Förderung in der Eigentumsfinanzierung Baden-Württemberg berechtigen nur in Kombination mit einem der eingangs genannten Programme zur Antragstellung im Kombi-Darlehen Wohnen.

Gefördert werden Wohnimmobilien mit maximal drei Wohneinheiten. Der Antragsteller muss mindestens eine Wohneinheit selbst nutzen (Ausnahme siehe 5.).

Die Wohnimmobilie muss in Baden-Württemberg liegen.

Das Vorhaben muss die in Deutschland geltenden umwelt- und sozialrechtlichen Anforderungen und Standards erfüllen.

Nicht förderfähig sind Bau, Erwerb, Umbau oder Sanierung von Ferienhäusern und -wohnungen sowie von Wochenendhäusern oder Zweitwohnsitzen.

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

Das Förderdarlehen darf nicht zur Begründung, Durchführung, Teilnahme oder Unterstützung strafbarer Handlungen verwendet werden.

## 1.2 Förderfähige Kosten

Es werden folgende Kosten finanziert, sofern sie unmittelbar mit der geförderten Investition zusammenhängen:

- Kosten für das Grundstück inklusive Nebenkosten
- Baukosten inklusive Baunebenkosten
- Kosten für Außenanlagen
- Kaufpreis für die Immobilie (inklusive Erwerbsnebenkosten)
- Kosten für Modernisierung, (energetische) Sanierung oder Umbau
- Kosten für die Anschaffung und Installation von technischen Anlagen

Diese Kosten können auch dann mit dem Kombi-Darlehen Wohnen finanziert werden, wenn sie in den unter 1.1 genannten anderen Förderprogrammen nicht förderfähig sind. Nach Vorhabensbeginn auftretende Kostensteigerungen können ebenfalls mit dem Kombi-Darlehen Wohnen gefördert werden.

## 2. Wer wird gefördert?

Gefördert werden natürliche Personen, die die förderfähige Investition vornehmen und in einer der geförderten Wohneinheiten selbst wohnen. Der Antragsteller muss seinen Erstwohnsitz in dem geförderten Objekt anmelden (Ausnahme siehe 5.).

Der Antragsteller muss zudem die jeweiligen Förderbedingungen der unter 1.1 genannten Förderprogramme, die er zur Finanzierung zusätzlich einsetzen will, erfüllen.

Überlässt der Antragsteller die geförderte Immobilie unentgeltlich an Angehörige im Sinne des § 15 Abgabenordnung, wird dies wie eine Eigennutzung gefördert.

## 3. Wie wird gefördert?

### 3.1 Art der Finanzierung

Die Förderung erfolgt in Form eines langfristigen zinsverbilligten Darlehens, das über Finanzierungsinstitute ausgereicht wird.

Für bestimmte Sanierungsvorhaben, die auch mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gefördert werden, erhält der Antragsteller zusätzlich einen Tilgungszuschuss (Klimaprämie) aus Mitteln des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. Der Tilgungszuschuss wird als fixer Betrag pro geförderter Wohneinheit gewährt. Je nach Verfügbarkeit von Fördermitteln kann die Höhe des Tilgungszuschusses angepasst werden. Die aktuellen Tilgungszuschüsse sind in der Konditionenübersicht ausgewiesen (siehe 3.5.4).

### 3.2 Umfang der Finanzierung

Das Darlehen kann, unter Berücksichtigung der anderen eingesetzten Fördermittel, bis zu 100 % der förderfähigen Kosten betragen. Der minimale Bruttodarlehensbetrag beträgt 5.000 Euro. Der maximale Bruttodarlehensbetrag liegt in der Regel bei 200.000 Euro pro Wohneinheit.

### 3.3 Laufzeitvarianten

- 10 Jahre mit 1 oder 2 tilgungsfreien Jahren und Sollzinsbindung für 10 Jahre
- 20 Jahre mit 1, 2 oder 3 tilgungsfreien Jahren und Sollzinsbindung für die ersten 10 Jahre
- 30 Jahre mit 1, 2, 3, 4 oder 5 tilgungsfreien Jahren und Sollzinsbindung für die ersten 10 Jahre
- 35 Jahre mit 1, 2, 3, 4 oder 5 tilgungsfreien Jahren und Sollzinsbindung für die ersten 10 Jahre

### 3.4 Auszahlung

Die Darlehen werden zu 100 % ausbezahlt.

### 3.5 Sollzinssätze

#### 3.5.1 Festlegung des Zinssatzes

Das Darlehen wird zu den am Tag der Zusage der L-Bank geltenden Programmzinssätzen zugesagt. Sofern zum Zeitpunkt des Antragseingangs bei der L-Bank ein günstigerer Sollzinssatz galt, erfolgt die Zusage zu diesem günstigeren Sollzinssatz.

#### 3.5.2 Sollzinsbindungsfrist

Die Darlehenszinsen werden für 10 Jahre festgeschrieben. Bei längeren Laufzeiten unterbreitet die L-Bank dem Finanzierungsinstitut rechtzeitig vor Ablauf einer Sollzinsbindungsfrist ein Prolongationsangebot auf Basis des dann gültigen Zinsniveaus.

#### 3.5.3 Bereitstellungsprovision

Für den noch nicht abgerufenen Bruttodarlehensbetrag wird ein Jahr nach dem Darlehensangebot der L-Bank („Darlehenszusage“) eine Bereitstellungsprovision von 0,15 % pro Monat fällig.

#### 3.5.4 Konditionenübersicht

Die aktuellen Sollzinssätze und die Tilgungszuschüsse (Klimaprämie) sind in der Konditionenübersicht „Wohnungsbauförderung im Hausbankenverfahren“ im Internet unter [www.l-bank.de/konditionen](http://www.l-bank.de/konditionen) ausgewiesen.

#### 3.5.5 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 Tilgungsbeträgen).

### 3.7 Vorzeitige Rückzahlung

Während der Sollzinsbindungsfrist ist eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens ausgeschlossen. Rückzahlungsansprüche aufgrund gesetzlicher Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt. Ein gegebenenfalls nach § 488 Absatz 3 Satz 3 BGB bestehendes Rückzahlungsrecht ist während der Sollzinsbindung ausdrücklich ausgeschlossen.

Zum Ende einer Sollzinsbindungsfrist kann das Darlehen ganz oder teilweise zurückgezahlt werden, ohne zusätzliche Kosten für den Endkreditnehmer.

### 3.8 Sicherheiten

Das Darlehen wird banküblich besichert. Das Finanzierungsinstitut vereinbart die Sicherheiten mit den Darlehensnehmern.

## 4. Wie wird das Darlehen beantragt?

Das Kombi-Darlehen Wohnen kann zusammen mit den anderen L-Bank- oder KfW-Programmen (siehe Ziffer 1.1) beantragt werden. Das Finanzierungsinstitut übernimmt die Weiterleitung des Antrags an das jeweilige Förderinstitut.

Das Kombi-Darlehen Wohnen kann auch dann noch beantragt werden, wenn die andere Förderung schon bewilligt ist, soweit die Regelungen zum Vorhabensbeginn eingehalten werden.

### 4.1 Antragsverfahren

Der Antragsteller stellt den Antrag bei dem Institut, das sein Vorhaben finanziert (Finanzierungsinstitut). Das Finanzierungsinstitut leitet den Antrag, gegebenenfalls über sein Zentralinstitut, an die L-Bank weiter. Das Finanzierungsinstitut erhält von der L-Bank – gegebenenfalls über sein Zentralinstitut – ein verbindliches Darlehensangebot und schließt auf dieser Grundlage den Darlehensvertrag mit dem Antragsteller.

### 4.2 Antragsunterlagen

Für die Antragstellung ist der Antragsvordruck der KfW in der Version der L-Bank zu verwenden. Im Rahmen der Antragstellung übergibt das Finanzierungsinstitut dem Antragsteller auch die notwendigen Datenschutzinformationen gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Antragsvordrucke und Datenschutzhinweise liegen den Finanzierungsinstituten vor oder können im Internet unter [www.l-bank.de/kombi-wohnen](http://www.l-bank.de/kombi-wohnen) heruntergeladen werden.

### 4.3 Zeitpunkt der Antragstellung

Anträge für ein Kombi-Darlehen Wohnen mit Tilgungszuschuss (Klimaprämie) müssen vor Vorhabensbeginn bei einem Finanzierungsinstitut gestellt

werden. Bei Kombi-Darlehen Wohnen ohne Tilgungszuschuss (Klimaprämie) ist auch eine spätere Antragstellung möglich, solange das Vorhaben noch nicht abgeschlossen ist. Als Antragstellung gilt ein von einem Finanzierungsinstitut dokumentiertes Finanzierungsgespräch mit dem Antragsteller. Die L-Bank erkennt als Antragstellung auch dokumentierte Finanzierungsgespräche bei Finanzdienstleistern oder -vermittlern an, die nicht selbst die Finanzierung übernehmen.

Der vom Antragsteller unterschriebene Antragsvordruck soll spätestens bis Ende des dritten vollen Kalendermonats nach Vorhabensbeginn bei der L-Bank eingereicht werden. Im elektronischen Antragsverfahren soll der Online-Antrag innerhalb dieser Frist bei der L-Bank gestellt werden.

Planungs- und Beratungsleistungen gelten nicht als Vorhabensbeginn. Beim Erwerb einer Immobilie gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabensbeginn.

### 4.4 Mittelabruf

Im Auftrag des Endkreditnehmers ruft das Finanzierungsinstitut das Darlehen bei der L-Bank ab. Der Abruf soll in der Regel innerhalb von 12 Monaten (Abruffrist) erfolgen, nachdem die L-Bank ihr Darlehensangebot erstellt hat.

Eine Verlängerung der Abruffrist ist möglich. Dies kann zu einer Verschiebung des Tilgungsbeginns und einer Verlängerung der Vertragslaufzeit führen. Das Ende der Sollzinsbindungsfrist bleibt unverändert.

Nach Auszahlung durch die L-Bank leitet das Finanzierungsinstitut die Mittel weiter an den Endkreditnehmer. Dieser soll die ausbezahlten Darlehensbeträge in der Regel innerhalb von 12 Monaten für das geförderte Vorhaben verwenden (Mittelleinsatzfrist).

### 4.5 Verwendungsnachweis

Der Endkreditnehmer muss gegenüber seinem Finanzierungsinstitut in banküblicher Form nachweisen, dass er die ausbezahlten Darlehensbeträge gemäß den Bestimmungen des Darlehensvertrages verwendet hat. Dafür hat er in der Regel 12 Monate Zeit, nachdem er das Darlehen vollständig abgerufen oder auf die Auszahlung eines Restbetrags verzichtet hat.

Das Finanzierungsinstitut prüft die Nachweise und dokumentiert das Ergebnis in seinen Akten in banküblicher Form.

Bei Darlehen mit Tilgungszuschuss (Klimaprämie) muss der Endkreditnehmer zusätzlich in der Regel innerhalb von 20 Monaten, nachdem er das Darlehen vollständig abgerufen oder auf die Auszahlung eines Restbetrags verzichtet hat, folgende Nachweise bei der Hausbank vorlegen:

- Ausdruck der vom Energieeffizienzexperten bei Antragstellung erstellten „Online-Bestätigung zum Antrag“ für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG-Förderung)
- Ausdruck der vom Energieeffizienzexperten nach Abschluss des Vorhabens erstellten „Bestätigung nach Durchführung“ (BnD) für die BEG-Förderung
- Ergebnis der Verwendungsnachweisprüfung der KfW für die BEG-Förderung (Mitteilung der KfW zur Festsetzung des Tilgungszuschusses)

Die Hausbank leitet die Unterlagen an die L-Bank weiter. Auf Basis dieser Angaben setzt die L-Bank den endgültigen Tilgungszuschuss (Klimaprämie) für das Kombi-Darlehen Wohnen fest.

Drei Monate nach dem nächsten regulären Tilgungstermin erfolgt dann die Gutschrift des Tilgungszuschusses. Der Tilgungszuschuss wird auf die zuletzt fälligen Raten angerechnet. Dies verkürzt die Darlehenslaufzeit bei gleichbleibenden Annuitäten.

#### 4.6 Erneute Antragstellung nach Verzicht

Ein Verzicht auf das Darlehen der L-Bank ist über das Finanzierungsinstitut möglich. Frühestens sechs Monate nach Eingang der Verzichtserklärung bei der L-Bank kann ein neuer Antrag für das gleiche Vorhaben (das heißt identisches Investitionsobjekt beziehungsweise identische Maßnahme) gestellt werden.

Nach Ablauf dieser Sperrfrist ist eine erneute Antragstellung bei der L-Bank möglich. Für den neuen Antrag gelten die dann aktuellen Programmbedingungen einschließlich der Regelungen zum Vorhabensbeginn.

#### 5. Kombination mit anderen Förderprogrammen

Eine Kombination mit anderen Förderprogrammen des Bundes, des Landes Baden-Württemberg oder von Gemeinden ist grundsätzlich zulässig. Die Summe aus Förderdarlehen und Zuschüssen darf die Summe der förderfähigen Aufwendungen nicht übersteigen.

Bei Kombi-Darlehen Wohnen mit Klimaprämie ist eine weitere Landesförderung für das gleiche Vorhaben nicht möglich. Außerdem sind die Regelungen der BEG-Förderung zu Kumulierungsverbot und Kombination mit anderen Förderprogrammen zu beachten. Die BEG-Förderung erlaubt eine Förderquote von maximal 60 % bezogen auf die förderfähigen Kosten.

In die Gesamtfinanzierung kann ein ELR-Zuschuss im Förderschwerpunkt Wohnen eingebunden werden, sofern das Vorhaben auch in einem der in Ziffer 1.1 genannten KfW beziehungsweise BAFA-Programme gefördert wird. Eine Klimaprämie für das Kombi-Darlehen Wohnen ist dann jedoch nicht möglich. In diesem Fall fördert die L-Bank auch Vorhaben ohne eigengenutzte Wohneinheit sowie Vorhaben in Immobilien mit mehr als 3 Wohneinheiten.

Eine Kombination von Kombi-Darlehen Wohnen mit der Eigentumsfinanzierung Baden-Württemberg (auch Familienzuzuwachsdarlehen) ist grundsätzlich möglich, außer bei Kombi-Darlehen Wohnen mit Klimaprämie für Sanierungsvorhaben.

Ausgeschlossen ist für alle geförderten Maßnahmen eine Kombination mit einer steuerlichen Förderung gemäß § 35 a Absatz 3 EStG (Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen) oder § 35 c EStG (Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden), auch nicht bei Aufteilung in Materialkosten und Arbeitsleistung.