

Förderungsergänzende Finanzierungen

Stand: 1. Mai 2009

Die WK bietet zusätzlich zur Förderung des Wohnungsbaus ergänzende Finanzierungen an. Die Gewährung derartiger Finanzierungsmittel ist von den nachfolgenden Voraussetzungen abhängig:

I. Allgemeines

1. Der Darlehensnehmer muss Gewähr für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums bieten und über die erforderliche Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit verfügen, insbesondere darf es sich bei ihm nicht um ein Unternehmen in Schwierigkeiten handeln, d. h. nicht um ein Unternehmen im Sinne der Rdnrn. 10 und 11 der Leitlinien der Kommission zur Rettung und Umstrukturierung von Unternehmen in Schwierigkeiten (Amtsblatt der Europäischen Union C 244/2 vom 01.10.2004). Die Belastungen aus der Finanzierung müssen auf Dauer tragbar erscheinen.

Die Finanzierung darf weder gegen das EU-Beihilferecht verstoßen noch gegen die sog. Verständigung II (Schreiben der EU-Kommission vom 27.03.2002 zur Anstaltslast und Gewährträgerhaftung).

2. Die jeweils aktuellen Zinskonditionen sind bei der WK zu erfragen. Sie werden im Einklang mit der Mitteilung der Kommission über die Änderung der Methode zur Festsetzung der Referenz- und Abzinsungssätze (2008/C 14/02) so bemessen, dass sie keine Subventionierung beinhalten.
3. Nähere Einzelheiten zu den Leistungen regelt der Darlehensvertrag.
4. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung oder Prolongation eines Darlehens besteht nicht. Die WK entscheidet ausschließlich nach ihrem Ermessen und im Rahmen der ihr dazu zur Verfügung stehenden Mittel.
5. Die BSU kann in Fällen besonders begründeter städtebaulicher, wohnungspolitischer oder sozialpolitischer Bedeutung Ausnahmen von diesen Förderungsgrundsätzen zulassen

II. Prolongation des WK-Baudarlehens nach dem sog. '73er-Modell

1. Im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus ist bei einer Förderung nach dem sog. '73er-Modell, das in den Jahren 1973 bis 1995 zur Anwendung kam, vorgesehen, dass das Baudarlehen nach 20 bzw. 24 Jahren zurückzuzahlen ist. Die WK ist bereit, das Baudarlehen zu prolongieren.

In einer Variante dieser Förderung war vorgesehen, dass ein dritter Kreditgeber ein erstrangig abzusicherndes Darlehen vergab, für das die WK die Bürgschaft übernahm (sog. IBA-Finanzierung). Auch insoweit bietet die WK eine Anschlussfinanzierung an.

Zinsbindung: 10 Jahre; eine eventuelle Prolongation darf nicht über das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ hinausgehen.

Auszahlung: 100 %

Bereitstellungszinsen: 0,25 % pro Monat, beginnend vier Monate nach Abgabe des verbindlichen Vertragsangebotes durch die WK für noch nicht in Anspruch genommene Kreditbeträge.

Tilgungssatz: Im Regelfall 1,5 % p.a. zzgl. Tilgung aus ersparten Zinsen.

III. Umschuldungen bei Schwierigkeiten des Darlehensnehmers mit vorrangig abgesicherten Darlehensgebern im Fall von Marktversagen

1. Umschuldungen vorrangiger Darlehen bei Eigentumsmaßnahmen

Das Angebot richtet sich an Darlehensnehmer, die Schwierigkeiten haben, bei Fälligkeit des Darlehens eine Anschlussfinanzierung für im Rang vor der WK abgesicherte Darlehen zu erhalten. Der Darlehensnehmer hat das Marktversagen nachzuweisen, d. h. insbesondere seine Bemühungen, eine Anschlussfinanzierung zu für ihn tragbaren Konditionen zu finden.

Das Darlehen zur Ablösung des vorrangig abgesicherten Darlehens darf grundsätzlich nicht höher sein als dessen im Zeitpunkt der Ablösung bestehende Valuta. Es muss sichergestellt sein, dass eventuelle Nebenforderungen des Vorranggläubigers, die die WK nicht finanziert (Zinsen etc.) zum Zeitpunkt der Ablösung beglichen werden.

Zinsbindung: 10 Jahre, über eine Prolongation nach Ablauf der ersten Zinsbindungsfrist entscheidet die WK nach ihrem Ermessen und im Rahmen der ihr dazu zur Verfügung stehenden Mittel.

Auszahlung: 100 %

Bereitstellungszinsen: 0,25 % pro Monat, beginnend vier Monate nach Abgabe des verbindlichen Vertragsangebotes durch die WK für noch nicht in Anspruch genommene Kreditbeträge.

Tilgungssatz: Mindestens 2,5 % p.a. zzgl. Tilgung aus ersparten Zinsen.

2. Umschuldungen vorrangiger Darlehen im Mietwohnungsbau

Das Angebot richtet sich an Darlehensnehmer von der WK geförderter Mietwohngebäude, die Schwierigkeiten haben, bei Fälligkeit des Darlehens eine Anschlussfinanzierung für im Rang vor der WK abgesicherte Darlehen zu erhalten. Der Darlehensnehmer hat das Marktversagen nachzuweisen, d. h. insbesondere seine Bemühungen, eine Anschlussfinanzierung zu für ihn tragbaren Konditionen zu finden.

Das Darlehen zur Ablösung des vorrangig abgesicherten Darlehens darf grundsätzlich nicht höher sein als dessen im Zeitpunkt der Ablösung bestehende Valuta. Es muss sichergestellt sein, dass eventuelle Nebenforderungen des Vorranggläubigers, die die WK nicht finanziert (Zinsen etc.), zum Zeitpunkt der Ablösung beglichen werden.

Während der Darlehenslaufzeit müssen noch Bindungen aus der bisherigen Förderung für einen nennenswerten Zeitraum (in der Regel mindestens 10 Jahre) bestehen.

Die Laufzeit des Umschuldungsdarlehens überschreitet nicht die Laufzeit des WK-Baudarlehens bzw. des Annuitätshilfedarlehens.

Darlehenslaufzeit: 10 Jahre

Auszahlung: 100 %

Bereitstellungszinsen: 0,25 % pro Monat beginnend 4 Monate nach Abgabe des verbindlichen Vertragsangebots durch die WK für bis dahin noch nicht in Anspruch genommene Darlehensbeträge.

Tilgungssatz: Mindestens 2,5 % p.a. zzgl. Tilgung aus ersparten Zinsen.

IV. Mitfinanzierung von Maßnahmen in Ergänzung der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau im Fall von Marktversagen

Ergänzend zur Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau können die nachfolgenden Maßnahmen mitfinanziert werden. Sie müssen von untergeordneter Bedeutung sein. Sie dürfen i.d.R. nicht mehr als 20 % der gesamten neu gebauten Wohn- und Nutzfläche ausmachen, wobei Maßnahmen nach Ziffer 4 (notwendige Tiefgaragen) ohne Anrechnung bleiben.

Eine Finanzierung durch eine Geschäftsbank darf nicht oder nur zu nicht angemessenen Bedingungen möglich sein. Mit Ausnahme der Maßnahmen nach Ziffer 4 (notwendige Tiefgaragen) hat der Darlehensnehmer das Marktversagen nachzuweisen, d. h. insbesondere seine Bemühungen, eine Finanzierung zu für ihn tragbaren Konditionen zu finden.

Der Darlehensnehmer hat einen angemessenen Eigenkapitaleinsatz von in der Regel 20 % der von der WK anerkannten Baukosten zu leisten.

1. Finanzierung von frei finanzierten Wohnungen

Die WK kann Wohnungen finanzieren, die im Zusammenhang mit dem geförderten Neubau von Mietwohnungen oder dem von der WK ohne Subvention finanzierten Neubau von Wohnpflegeeinrichtungen errichtet werden.

Die Finanzierung erfolgt in der Form eines Zusatzdarlehens, dessen Höhe sich nach den begründeten und von der WK anerkannten Baukosten bemisst. Die Darlehenshöhe wird von der WK fallbezogen festgelegt.

2. Gewerbeeinheiten

Die WK kann bei zur Förderung anstehenden Objekten die sachlich begründeten und von ihr anerkannter Baukosten für dem Kleingewerbe oder der Erbringung von (freiberuflichen) Dienstleistungen dienende Räumlichkeiten durch gesonderte Darlehen mitfinanzieren (Zusatzdarlehen).

Voraussetzung ist, dass die Nutzung von Wohnhäusern mit einzelnen Kleingewerbe- oder Dienstleistungseinheiten ortsüblich ist. Sie muss der Versorgung des Quartiers dienen. In den Darlehensverträgen ist festzuhalten, dass in den Räumlichkeiten insbesondere Spielhallen, Supermärkte etc. nicht betrieben werden dürfen.

Die Darlehenshöhe wird von der WK fallbezogen festgelegt.

3. Einrichtungen mit rein sozialer Zielsetzung

Die WK kann die Mitfinanzierung sachlich begründeter und von ihr anerkannter Baukosten auch für Einrichtungen mit rein sozialer Zielsetzung (z. B. Kindertagesstätten oder Nachbarschaftstreffs) übernehmen (Zusatzdarlehen), soweit andere öffentliche Finanzierungsmittel nicht einsetzbar sind.

Die Darlehenshöhe wird von der WK fallbezogen festgelegt.

4. Notwendige Tiefgaragen

Die WK kann die Mitfinanzierung sachlich begründeter und von ihr anerkannter Baukosten auch für notwendige Tiefgaragen übernehmen (Zusatzdarlehen).

Die Darlehenshöhe wird von der WK fallbezogen festgelegt.

5. Leistungen für die Zusatzdarlehen IV Nr. 1 bis 4:

Zinsen:

Der Zinssatz ist freibleibend und ist bei der WK zu erfragen.

Laufzeit des Darlehens:

Die Laufzeit des Zusatzdarlehens beträgt 10 Jahre.

Tilgung:

Die Tilgung beträgt mindestens 2 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen.

Einmaliger Kostenbeitrag:

Es wird ein einmaliger Kostenbeitrag von 1 % des Zusatzdarlehens, der in der Regel bei Erstauszahlung einbehalten wird..

Bereitstellungszinsen:

Ab dem 7. Monat nach Vertragsabschluss werden für noch nicht abgerufene Teile des Baudarlehens Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25 % pro Monat erhoben.

V. Finanzierung des (restlichen) Kaufpreises im Mietwohnungsbau

1. Die WK kann den Erwerb eines geförderten Mietwohngebäudes ganz oder teilweise finanzieren. Das gleiche gilt für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen oder Anteilen an einer Erbengemeinschaft, vorausgesetzt, dass ausschließlicher Vermögensgegenstand dieser Gesellschaft oder Erbengemeinschaft geförderte Mietwohngebäude sind.
2. Zum Zeitpunkt des Erwerbs müssen die Förderdarlehen noch mindestens über eine planmäßige Laufzeit von 10 Jahren verfügen. Es ist sicherzustellen, dass die aus der Förderung folgenden Bindungen bis zum Ende der Laufzeit eines zu vorgenanntem Zweck gewährten Darlehns erhalten bleiben.

Die Darlehenshöhe wird von der WK fallbezogen festgelegt.

Tilgungssatz: Mindestens 2 % p.a. zzgl. Tilgung aus ersparten Zinsen

Einmaliger Kostenbeitrag: 1 % des Darlehens.

Bereitstellungszinsen: 0,25 % pro Monat, beginnend ab dem 7. Monat nach Darlehensvertragsunterzeichnung, für noch nicht ausgezahlte Darlehensbeträge.

VI. Anschlussfinanzierung bei KfW-Darlehen

1. Falls es bei von der KfW zur Verfügung gestellten und von der WK an Endkreditnehmer weitergeleiteten Darlehen nach Auslauf der Zinsbindungsfrist nicht zu einer Einigung über die neuen von der KfW vorgegebenen Konditionen kommt, kann die WK die Anschlussfinanzierung aus eigenen Mitteln vornehmen, vorausgesetzt, es handelt sich bei den Endkreditnehmern um natürliche Personen.
2. Tilgungssatz: Im Regelfall 2 % p.a. zzgl. Tilgung aus ersparten Zinsen. Bei Darlehen mit einer Valuta von unter € 10.000,-- soll der Tilgungssatz höher sein.

Die Konditionen sollen im Regelfall für 10 Jahre fest vereinbart werden.

Die Laufzeit der von der WK gewährten Anschlussfinanzierung darf die ursprünglich vorgesehene Laufzeit des KfW-Darlehens nicht überschreiten. Die Obergrenze für eine Anschlussfinanzierung ist 10 Jahre.

3. Bei Darlehen, deren Valuta zum Zeitpunkt der Fälligkeit unterhalb einer Bagatellgrenze von € 3.000,-- liegen, kommt eine Anschlussfinanzierung durch die WK aus eigenen Mitteln nicht in Betracht.