

## ***KfW Bank Fördermöglichkeiten beim Immobilienkauf***

Die KfW Förderbank ist ein öffentlich rechtliches Kreditinstitut, welches unter anderem den privaten Wohnungsbau mit zinsgünstigen Darlehen unterstützt. Gefördert werden unter anderem Menschen, die ihre Immobilien modernisieren und sanieren wollen, aber auch der Immobilienkauf wird unterstützt.

### ***Das KfW Programm Energieeffizient Bauen***

Eine Möglichkeit, für den Immobilienkauf langfristige und zinsgünstige Darlehen zu nutzen, bietet das KfW Programm Energieeffizient Bauen. Dieses Programm steht erst seit dem 01.04.2009 zur Verfügung und bietet Fördermöglichkeiten beim Kauf energetisch hochwertiger Objekte. Anträge für dieses KfW Programm können Immobilienkäufer stellen, die ihr Objekt entweder selbst nutzen oder aber vermieten. Somit sind nicht nur Privatpersonen förderberechtigt, sondern auch Wohnungsunternehmen, Gemeinden und Kreise. Ferien- oder Wochenendhäuser werden jedoch nicht gefördert.

Um die Förderung über das Programm Energieeffizient Bauen zu erhalten, darf der Jahres-Energiebedarf des Objekts die jeweils gestellten Anforderungen der KfW nicht übersteigen. So dürfen KfW Effizienzhäuser 55 einen Jahres-Primärenergiebedarf nicht über 55% EnEv aus dem Jahr 2007 aufweisen. Daneben werden auch KfW Effizienzhäuser 70 gefördert, deren Primärenergiebedarf 70% der Verordnung nicht übersteigen darf. Das jeweilige Energieeffizienzniveau muss dabei von einem Sachverständigen bestätigt werden. Mit diesem Programm wollen die KfW und der Bund Menschen helfen, die sich für die Umwelt und einen niedrigeren CO<sub>2</sub>-Ausstoß einsetzen.

Über das Programm Energieeffizient Bauen können bis zu 100% der Erwerbskosten finanziert werden, die Höchstförderung beträgt jedoch 50.000 Euro pro Wohneinheit. Gleichzeitig kann das Programm mit anderen KfW Programmen kombiniert werden.

Je nach Wunsch des Kreditnehmers können diese Darlehen mit Laufzeiten von 10, 20 und 30 Jahren abgeschlossen werden, die Tilgungsfreijahre können zwischen 1-5 festgelegt werden. Die jeweils geltenden Zinssätze können unter [http://www.kfw.de/DE\\_Home/Service/Foerderprogramme\\_auf\\_einen\\_Blick/Foerderangebot\\_fuer\\_Privatkunden.jsp](http://www.kfw.de/DE_Home/Service/Foerderprogramme_auf_einen_Blick/Foerderangebot_fuer_Privatkunden.jsp) abgerufen werden.

## ***Das KfW-Wohneigentumsprogramm***

Dieses KfW-Programm kann von allen Menschen genutzt werden, die ein Haus kaufen und dies auch selbst nutzen wollen. Es ist besonders dann interessant, wenn das Darlehen als Zusatzdarlehen an zweiter Rangstelle im Grundbuch aufgenommen wird, denn in diesem Fall entfallen die sonst üblichen Kosten. Dieses Programm können nur ausschließlich Privatpersonen nutzen, die ihr Haus selbst nutzen wollen. Gefördert wird dabei der Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten, auch eventuell anfallenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten können hierüber finanziert werden. Für Umschuldungen oder Nachfinanzierungen kann das Darlehen jedoch nicht genutzt werden.

Die Finanzierung des Immobilienkaufs erfolgt zu maximal 30% der Gesamtkosten, der Förderhöchstkreditbetrag liegt bei 100.000 Euro. Auf Wunsch können zusätzliche Darlehen aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen werden. Je nach Finanzierungsumfang sind Laufzeiten zwischen 20-30 Jahren möglich, die Zinsbindung kann für 5, 10 oder 15 Jahre vereinbart werden. Zudem können bis zu fünf tilgungsfreie Anlaufjahre vereinbart werden, mindestens ein tilgungsfreies Jahr ist grundsätzlich enthalten. Eine Übersicht der Konditionen für die jeweiligen Zinsbindungsfristen können auf der Internetseite der KfW eingesehen werden.

Das Darlehen des KfW Wohneigentumsprogramms muss nicht erst dann abgeschlossen werden, wenn der Kauf der Immobilie unmittelbar bevorsteht. Vielmehr haben Kreditnehmer die Möglichkeit, bis zu vier Monate ab der Zusage den Kredit bereitstellen zu lassen.

## ***Der Antrag der KfW Darlehen***

Die KfW Förderbank nimmt Anträge für ihre Darlehen nicht selbst entgegen. Vielmehr werden diese über die jeweils finanzierende Bank gestellt. Im Zuge eines Finanzierungsplans wird dann erstellt, welches der KfW Darlehen in Frage kommt und in die Finanzierung eingearbeitet werden soll.

Die Bank wird im Anschluss an die Gespräche mit dem Darlehensnehmer den Antrag für das Darlehen bei der KfW stellen und die hierfür notwendigen Unterlagen einreichen. Im Voraus wird die Bank jedoch prüfen, ob die monatlichen Raten für das Darlehen auch wirklich gezahlt werden können. Hierzu wird eine Selbstauskunft mit einer Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben angefordert.

Sofern die KfW den Kreditantrag bewilligt, werden die fertigen Kreditverträge an die Bank versendet, die wiederum die Kundenunterschriften auf den Verträgen einholt. Zu beachten ist, dass einige Banken KfW Darlehen nur restriktiv vergeben. Der Grund hierfür ist die geringe Vergütung und somit geringe Verdienstmöglichkeit für die Bank, die diese Kredite gezahlt wird.

Wie auch andere Immobilienkredite werden Darlehen der KfW grundsätzlich mit einer Grundschuld gesichert. Die Eintragung dieser Grundschuld erfolgt über einen ortsansässigen Notar, den Termin zur Grundschuldeintragung müssen die Kreditnehmer selbst vereinbaren.

### ***Weiterführende Links zum Thema:***

- [www.kfw.de](http://www.kfw.de)
- [www.baufinanzierungs-journal.de/formen-der-baufinanzierung](http://www.baufinanzierungs-journal.de/formen-der-baufinanzierung)