

Baufinanzierung mit der L-Bank und dem Landeswohnraumförderungsprogramm Baden-Württembergs

Die L-Bank (früher bekannt als LAKRA), die staatliche Förderbank des Landes Baden Württemberg fördert Familien mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm beim Erwerb von eigengenutztem, familiengerechten Wohnraum mit zinsverbilligten Darlehen. Die Vergabe erfolgt direkt von der L-Bank an die Familien. Es muss keine andere Bank eingeschaltet werden.

Wer wird gefördert?

Private Haushalte / Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind, also:

- Ehepaare
- Alleinerziehende
- Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes
- Eheähnliche, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften

Was wird gefördert?

- Bau oder Erwerb neuer Immobilien
- Erwerb und energetische Sanierung gebrauchter Immobilien
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums

Bei Vorliegen aller Voraussetzungen, wie z. B. ein Haushalts-Gesamtbruttoeinkommen von jährlich nicht über 65.495.- €, etc. steht einer Finanzierung mit der L-Bank nichts im Wege. Für eine Familie mit zwei Erwachsenen und zwei minderjährigen Kindern unter 18 Jahren, beträgt der Zinssatz für die zinsverbilligte Basisförderung 1,5 % p.a. und die Tilgung 2% jährlich. Die Auszahlung beträgt 100%, die Zinsbindung 15 Jahre.

Weitere zinsaufschlagsfreie Vorteile unter den o.g. Voraussetzungen:

- Bereitsstellungszinsfreiheit, also keine Doppelbelastung von Miete und Zins
- Begrenzte tilgungsfreie Zeit in der Anfangsphase. Sie bezahlen nur Zins und keine Tilgung
- Zuschuss zum Eigenkapital, wenn notwendig
- Laufzeitverlängerung
- Erhöhung der Tilgung möglich
- Volltilgung
- Sondertilgungsrecht von 4% jährlich bei der Ergänzungsförderung
- Bei noch kinderlosen Paaren, mit der Geburt des ersten Kindes eine Zinsvergünstigung von 0,75% p.a., beim zweiten 0,85% p.a. und beim dritten 0,75% p.a.

Auch Besserverdienende und Paare ohne Kinder können von der L-Bank gefördert werden.

Die Mindest-Eigenkapital-Quote, nachweis- und verfügbar, sind 8,5 % der Gesamtkosten. Die insgesamt Eigenkapital-Quote beträgt 15% der Gesamtkosten. Das Delta von 6,5%,

zwischen den zuvor genannten 8,5% und 15% kann durch Eigenleistung, ein Arbeitgeber- oder Verwandten-Darlehen, durch einen Direktzuschuss (ein Geschenk des Landes Baden Württemberg) oder eine Kombination dieser Möglichkeiten ausgeglichen werden.

Gerade der Direktzuschuss versetzt Familien, Alleinerziehende und Paare mit mindestens einem minderjährigen Kind, auch bei einem Mangel an Eigenkapital in die Lage, den Neubau oder den Erwerb einer Bestandsimmobilie zu realisieren. Voraussetzung hierfür ist u.a. die Erfüllung der Eigenkapital-Quote von 8,5% der Gesamtkosten.

Das Landeswohnraumförderungsprogramm 2014 ist seit Jahrzehnten das umfangreichste und leistungsfähigste Wohnraumförderprogramm in der Republik. Ein großer Teil der Bauherren oder Käufer von Immobilien war nur durch die zinsvergünstigte Finanzierung mit der L-Bank überhaupt erst in der Lage Ihren Immobilienwunsch zu finanzieren. Denn der Unterschied des monatlichen Aufwands, bei einer solchen Finanzierung, ist meist erheblich, also weitaus günstiger als bei einer Baufinanzierung mit den „normalen Geschäftsbanken“ und ihren am Kapitalmarkt orientierten Zinskonditionen und deren monetäre Ausrichtung.

Für die nachfolgende Musterberechnung wurden folgende Prämissen angenommen:

- Familie mit 2 Erwachsenen und zwei minderjährigen Kindern unter 18 Jahren
- Ein jährliches Haushalts-Gesamt-Brutto-Einkommen von nicht mehr als 65.495.- €
- Eine Eigenkapital-Quote von 15 %

Musterberechnung

Gesamtkosten des Bauvorhabens	Freistehendes Einfamilienhaus	328.000.- €
Eigenkapital	15%	28.000.- €
Fremdmittel		300.000.- €
Monatliche Annuität (monatlicher Aufwand)	Zinssatz 1,5% p.a. Tilgung 2,0% p.a.	872.- €

Beträge banküblich gerundet

Aus dieser Berechnung wird deutlich, dieser monatliche Aufwand liegt betragsmäßig unter dem Kaltmiet-Niveau vergleichbaren Wohnraums, was die Wohnfläche betrifft.

Die sich anschließende Anschluss-Finanzierung mit einem bereits heute garantierten Zinssatz von 2,35% p.a., für die Zeit nach dem Auslaufen der Darlehen, rundet die optimale, und was Konditionen und Vorzüge betrifft, alternativlose und sehr günstige Finanzierung ab. Dabei ist dann bestenfalls die Immobilie noch vor Eintritt ins Rentenalter nach ca. 26 – 27 Jahren unter Ausnutzung aller staatlichen Zulagen bezahlt. Eine „normale Bankfinanzierung

erstreckt sich auf 35 – 45 Jahre. Voraussetzungen hierfür sind eine gute Bonität und Solvenz.

Eine solche Anschluss-Finanzierung eingeschlossen, bedeutet dies für die Bauherren oder Immobilienkäufer maximale Sicherheit, was das Zinsrisiko in den nächsten Jahrzehnten betrifft, bei gleichzeitig größtmöglicher Flexibilität und einer überschaubaren Belastung. Die es erlaubt, mehr am Leben zu partizipieren.