



Energieeffizient Sanieren - Kredit Programmnummer 151, 152

Finanzierung der energetischen Sanierung von Wohngebäuden im Rahmen des "CO₂-Gebäudesanierungsprogramms" des Bundes

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen langfristigen Finanzierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO₂-Ausstoßes bei bestehenden Wohngebäuden.

Dafür stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

- **KfW-Effizienzhaus**
- oder
- **Einzelmaßnahmen bzw. freie Einzelmaßnahmenkombinationen**

Der Zinssatz wird in den ersten 10 Jahren der Kreditlaufzeit aus Bundesmitteln verbilligt.

Zusätzlich zu den zinsgünstigen Krediten wird bei der Sanierung eines Gebäudes zum KfW-Effizienzhaus ein Teil der Darlehensschuld erlassen (Tilgungszuschuss).

Die geplante energetische Sanierung zum KfW-Effizienzhaus ist von einem Sachverständigen zu bestätigen.

Wer kann Anträge stellen?

Träger von Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden sowie Ersterwerber von neu sanierten Wohngebäuden, z. B. Privatpersonen, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände sowie sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts.

Eine Förderung von Contracting-Vorhaben ist möglich.

Hinweis Zuschussvariante:

Privatpersonen, die für die Finanzierung keinen Kredit aus dem Programm Energieeffizient Sanieren aufnehmen, steht alternativ die Zuschussvariante (Programmnummer 430) zur Verfügung.

Was wird gefördert?

Gefördert werden Maßnahmen an Wohngebäuden einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen, für die vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde. Nicht gefördert werden Ferien- und Wochenendhäuser.

Förderfähige Investitionskosten sind die durch die energetischen Maßnahmen unmittelbar bedingten Kosten einschließlich der Planungs- und Baubegleitungsleistungen sowie die Kosten notwendiger Nebenarbeiten, die zur ordnungsgemäßen Fertigstellung und Funktion des Gebäudes erforderlich sind (z. B. Erneuerung der Fensterbänke, Prüfung der Luftdichtheit).

Die abschließende Aufzählung der förderfähigen Maßnahmen ist der "Liste förderfähiger Kosten" zu entnehmen, die unter www.kfw.de (Suchwort: "Liste förderfähiger Kosten") eingestellt ist.

Voraussetzung für die Fördermittelgewährung ist grundsätzlich die Durchführung der Maßnahmen durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks sowie die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen für das Programm. Weitere Einzelheiten und Antworten auf häufig gestellte Fragen enthält die "FAQ-Liste" für das Programm Energieeffizient Sanieren im Internet unter www.kfw.de.

KfW-Effizienzhaus

Gefördert werden Maßnahmen, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen.

Es werden auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV₂₀₀₉) fünf unterschiedliche Niveaus gefördert:

KfW-Effizienzhaus 55

KfW-Effizienzhaus 70

KfW-Effizienzhaus 85

KfW-Effizienzhaus 100

KfW-Effizienzhaus 115

Erläuterungen und technische Anforderungen zu den KfW-Effizienzhäusern finden Sie in der Anlage "technische Mindestanforderungen" zu diesem Merkblatt.

Die Maßnahmen sowie das angestrebte energetische Niveau sind mit Antragstellung durch einen Sachverständigen zu bestätigen.

Ein Tilgungszuschuss wird gewährt, wenn das Erreichen des angestrebten KfW-Effizienzhaus Niveaus sowie die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen durch den Sachverständigen nachgewiesen wird (vergleiche Tilgungszuschuss).

Für ein KfW-Effizienzhaus 70, 85, 100 und 115 empfehlen wir eine Baubegleitung durch einen Sachverständigen (siehe auch "Hinweis Sonderförderung", unten).

Bei Kauf/Ersterwerb oder Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 55 sind Planung und Baubegleitung durch einen Sachverständigen verbindlich nachzuweisen.

Der Sachverständige muss mindestens folgende Leistungen erbringen:

- spezielle Detailplanungen, insbesondere Luftdichtigkeitskonzept und Lüftungskonzept bei Einbau oder Erneuerung einer Lüftungsanlage, bzw. Vorgabe von Parametern aus der Energiebedarfsrechnung an den Heizungsplaner bei Erneuerung der Heizungsanlage,
- Prüfung des Leistungsverzeichnisses,
- mindestens eine Baustellenbegehung vor Ausführung der Putzarbeiten bzw. vor Verschließen eventueller Bekleidungen, einschließlich der Überprüfung der Ausführung von Wärmebrücken sowie der Umsetzung von Luftdichtigkeits- und Lüftungskonzept inklusive Blower Door Test,
- Kontrolle und Begleitung bei der Übergabe der Haustechnik, ggf. mit ergänzender technischer Einweisung in die Haustechnik sowie ggf. Prüfung des Nachweises des hydraulischen Abgleichs und der Einregulierung der Anlage.

Einzelmaßnahmen bzw. freie Einzelmaßnahmenkombinationen

Gefördert werden folgende Einzelmaßnahmen:

- Wärmedämmung von Wänden,
- Wärmedämmung von Dachflächen,
- Wärmedämmung von Geschossdecken,
- Erneuerung der Fenster,
- Einbau einer Lüftungsanlage,
- Austausch der Heizung einschließlich Einbau einer Umwälzpumpe der Klasse A und ggf. einer hocheffizienten Zirkulationspumpe.

Die technischen Mindestanforderungen an die Maßnahmen sind der Anlage dieses Merkblattes zu entnehmen.

Im Rahmen des Kredithöchstbetrages können die oben genannten Einzelmaßnahmen frei kombiniert werden (Maßnahmenkombination).

Wir empfehlen, vor Durchführung der Maßnahmen eine Energieberatung durch einen Sachverständigen in Anspruch zu nehmen. Dies wird gegebenenfalls im Rahmen des Programms "Vor-Ort Beratung" des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert (www.bafa.de).

Ebenso empfehlen wir, aufeinander abgestimmte Maßnahmen wie z. B. die Sanierung aneinander grenzender Bauteile im zeitlichen Zusammenhang als Maßnahmenkombination durchzuführen.

Hinweis Sonderförderung:

Bei der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus sowie bei Durchführung von Maßnahmenkombinationen kann die Baubegleitung durch einen Sachverständigen mit einem ergänzenden Zuschuss gefördert werden.

Für die Baubegleitung, sowie den Austausch von Nachtstromspeicherheizungen oder die Optimierung der Wärmeverteilung an bestehenden Heizungsanlagen (ohne Austausch des Wärmeerzeugers) kann eine Sonderförderung in Form von Zuschüssen direkt

bei der KfW beantragt werden. Weitere Informationen finden sich im Merkblatt "Energieeffizient Sanieren - Sonderförderung", Programmnummer 431 (Formularnummer 600 000 0254).

Wer ist als Sachverständiger zugelassen?

Ein Sachverständiger im Sinne der Förderrichtlinien ist ein im Bundesprogramm "Vor-Ort-Beratung" oder vom Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. zugelassener Energieberater oder eine nach § 21 EnEV₂₀₀₉ ausstellungsberechtigte Person.

Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich?

Die Kombination des KfW-Darlehens mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist zulässig, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der förderfähigen Aufwendungen nicht übersteigt.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Rahmen des BAFA-Programms "Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt" (Marktanreizprogramm) gefördert. Weitere Informationen finden Sie unter www.bafa.de. Im Falle der Heizungserneuerung als "Einzelmaßnahme bzw. Einzelmaßnahmenkombination" ist die gleichzeitige Inanspruchnahme eines KfW-Kredites aus diesem Programm (Programmnummer 152) und eines Zuschusses des BAFA im Rahmen des Marktanreizprogramms für dieselbe Heizungskomponente nicht möglich.

Die Kombination mit der Zuschussvariante des Programms Energieeffizient Sanieren (Programmnummer 430) für dasselbe Vorhaben ist ebenfalls nicht möglich.

Die Kombination mit "Energieeffizient Sanieren - Sonderförderung" (Programmnummer 431) ist möglich.

Für im vorliegenden Programm geförderte Maßnahmen ist eine steuerliche Förderung gemäß § 35 a Absatz 3 EStG (Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen) ausgeschlossen.

Wie sind die Konditionen?

Finanzierungsanteil/Kreditbetrag:

Bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten einschließlich Nebenkosten (Architekt, Energieeinsparberatung, etc.),

- maximal 75.000 Euro pro Wohneinheit bei einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus und
- maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit bei Einzelmaßnahmen bzw. freien Einzelmaßnahmenkombinationen.

Bemessungsgrundlage ist die Anzahl der Wohneinheiten vor Sanierung.

Kreditlaufzeit / Tilgungsfreijahre

Kreditlaufzeit bis zu 10 Jahre/Tilgungsfreijahre: mindestens 1, höchstens 2 Jahre (10/2)

Kreditlaufzeit: bis zu 20 Jahre/Tilgungsfreijahre: mindestens 1, höchstens 3 Jahre (20/3)

Kreditlaufzeit: bis zu 30 Jahre/Tilgungsfreijahre: mindestens 1, höchstens 5 Jahre (30/5)

Zinssätze

Das Darlehen wird zu dem am Tag der Zusage der KfW geltenden Programmzinssatz zugesagt. Sofern bei Antragseingang bei der KfW ein günstigerer Programmzinssatz galt, kommt dieser günstigere Zinssatz zur Anwendung.

Der Zinssatz ist fest für die Zeit der ersten 10 Jahre der Kreditlaufzeit; vor Ende der Zinsbindungsfrist unterbreitet die KfW der durchleitenden Bank ein Prolongationsangebot ohne Verbilligung aus Haushaltsmitteln des Bundes.

Die jeweils geltenden Nominal- und Effektivzinssätze (gemäß Preisangabenverordnung (PAngV)) sind der Konditionenübersicht für die KfW-Förderprogramme zu entnehmen, die unter der Faxnummer 069 74 31 42 14 oder im Internet unter www.kfw.de (Suchwort: Konditionenübersicht) abgerufen werden kann.

Abruffrist / Bereitstellungsprovision

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Sie ist bereitstellungsprovisionsfrei. Danach wird die Abruffrist ohne gesonderten Antrag in 6-Monatsschritten um maximal 24 Monate verlängert. Mit Beginn des 13. Monats nach Darlehenszusage wird eine Bereitstellungsprovision von 0,25 % pro Monat fällig.

Auszahlung

Es werden 100 % des Zusagebetrages ausgezahlt. Kredite können in einer Summe oder in Teilbeträgen abgerufen werden.

Zu beachten ist, dass die jeweils abgerufenen Beträge innerhalb von 3 Monaten vollständig dem festgelegten Verwendungszweck zugeführt werden müssen. Im Falle der Überschreitung dieser Frist ist vom Kreditnehmer ein Zinszuschlag zu zahlen.

Tilgung

Während der Tilgungsfreijahre sind lediglich die Zinsen auf die abgerufenen Kreditbeträge zu leisten.

Nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre ist in vierteljährlichen Annuitäten zu tilgen.

Eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten Darlehens oder in Teilbeträgen ist während der ersten Zinsbindungsfrist jederzeit ohne Kosten für den Kreditnehmer möglich.

Tilgungszuschuss

Bei Nachweis des erreichten KfW-Effizienzhaus Niveaus werden Tilgungszuschüsse wie folgt gewährt (jeweils in % des Zusagebetrages):

KfW-Effizienzhaus 55	12,5 %
KfW-Effizienzhaus 70	10,0 %
KfW-Effizienzhaus 85	7,5 %
KfW-Effizienzhaus 100	5,0 %
KfW-Effizienzhaus 115	2,5 %

Wie erfolgt die Antragstellung?

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen. Planungs- und Energieberatungsleistungen gelten nicht als Vorhabensbeginn. Als Programmnummer ist anzugeben:

KfW-Effizienzhaus: **151**

bzw.

Einzelmaßnahmen und freie Einzelmaßnahmenkombinationen: **152**

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

Die KfW gewährt Kredite nicht unmittelbar an den Investor, sondern ausschließlich über Kreditinstitute, die für die von ihnen durchgeleiteten Kredite die Haftung übernehmen müssen.

Es sind bankübliche Sicherheiten erforderlich. Form und Umfang der Besicherung werden im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen dem Antragsteller und seiner Hausbank vereinbart.

Der Antrag ist daher bei einem Kreditinstitut mit dem dort vorrätigen Formular (Formularnummer 600 000 0141) zu stellen. Die Wahl des Kreditinstitutes steht dem Antragsteller frei.

Welche Unterlagen sind zur Antragstellung erforderlich?

Für alle Maßnahmen ist das vom Antragsteller unterschriebene Antragsformular einzureichen.

Dem Antragsformular ist die ausgefüllte und vom Kreditnehmer unterschriebene "Bestätigung zum Kreditantrag Energieeffizient Sanieren" (Formularnummer 600 000 1508) beizulegen. Im Fall der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus ist die Bestätigung zusätzlich vom Sachverständigen zu unterschreiben.

Ausnahmen bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz:

Sind bei einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus Auflagen des Denkmalschutzes zu erfüllen oder sind die Baumaßnahmen mit dem Ziel des Erhaltens sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz nur eingeschränkt durchführbar, ist eine Antragstellung unter Abweichung von den technischen

Anforderungen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Vor Antragstellung ist das Vorhaben durch einen regionalen Partner der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) auf eine Ausnahme zur Antragstellung zu prüfen. Nach positiver Stellungnahme ist die Antragstellung über die Hausbank bei der KfW möglich. Mit den Antragsunterlagen ist die Stellungnahme des regionalen Partners einzureichen. Die nähere Vorgehensweise ist dem Leitfaden "Energieeinsparung und Denkmalschutz" zu entnehmen.
- Die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ist in der "Bestätigung zum Kreditantrag Energieeffizient Sanieren" (Formularnummer 600 000 1508) zu nennen.
- Der Bescheid/die Stellungnahme des Denkmal-amtes bzw. die Bauvoranfragen/ Baugenehmigungsunterlagen, aus denen der Umfang der Auflagen hervorgeht, sind vom Kreditnehmer aufzubewahren und der KfW auf Rückfrage vorzulegen. Steht ein aus städtebaulichen oder architektonischen Gründen besonders erhaltenswertes Gebäude nicht unter Denkmalschutz, so ist ersatzweise die Bestätigung der zuständigen Baubehörde vorzuhalten, aus der die konkret durch die Behörde bezeichneten, aus städtebaulichen oder architektonischen Gründen erforderlichen energetischen Einschränkungen hervorgehen.

Weitergehende Informationen zu diesem Thema sind unter www.kfw.de oder unter www.zukunft-haus.info (Suchworte: Leitfaden Denkmalschutz-Ausnahmen, Checklisten Denkmalschutz-Ausnahmen) erhältlich.

Wie ist die Verwendung der Mittel nachzuweisen?

Die Kreditnehmer haben innerhalb von 9 Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens den programm-gemäßen und zeitgerechten Einsatz der Mittel gegen-über der Hausbank nachzuweisen. Entsprechende Rechnungen sind vom Endkreditnehmer aufzu-bewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen. Die Rechnungen müssen die Arbeitskosten sowie die Adresse des Investitionsobjektes ausweisen. Im Falle der Heizungserneuerung muss zusätzlich die Durch-führung des hydraulischen Abgleichs nachgewiesen werden.

Weiterhin ist vom Kreditnehmer die "Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahmen - Energieeffizient Sanieren" (Formularnummer 600 000 1509) vorzulegen. Diese Bestätigung ist vom Kreditnehmer zu unterschreiben. Bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus ist die Bestätigung zusätzlich vom Sachverständigen zu unterschreiben.

Zu bestätigen ist:

- die Durchführung der Maßnahmen durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks,
- im Falle der Heizungserneuerung die Durch-führung des hydraulischen Abgleichs,

- im Fall der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus die Einhaltung des beantragten energetischen Niveaus,
- im Fall der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 55 zusätzlich die Inanspruchnahme einer Bau-begleitung durch einen Sachverständigen,
- im Fall der Durchführung von Einzelmaßnahmen die Einhaltung der definierten Mindestanfor-derungen für das jeweilige Bauteil.

Die Bestätigung wird von der Hausbank bei der KfW eingereicht. Die Hausbank bestätigt durch Unterschrift den fristgerechten Einsatz der Mittel für Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz am geförderten Wohngebäude.

Wann und wie wird der Tilgungszuschuss gewährt?

Die Gutschrift erfolgt 3 Monate nach dem Termin der Zins- und/oder Tilgungszahlungen, welcher der Prüfung und Anerkennung der Bestätigung des Sach-verständigen über die plangemäße Maßnahmen-durchführung durch die KfW folgt. Der Tilgungs-zuschuss wird auf den zum Zeitpunkt der Gutschrift gültigen Zusagebetrag berechnet.

Sofern zum Zeitpunkt der Gutschrift die Darlehens-valuta geringer ist als die Höhe des Gutschrift-betrages, erfolgt der Tilgungszuschuss nur in Höhe der aktuellen Darlehensvaluta. Eine Barauszahlung oder Überweisung des Tilgungszuschusses ist nicht möglich.

Hinweise

Die KfW behält sich eine jederzeitige **Vor-Ort-Kontrolle** der geförderten Gebäude/Maßnahmen ein-schließlich der Berechnungsunterlagen und Nach-weise vor.

Alle Angaben im Antrag, zum Verwendungszweck und zum Nachweis der Einhaltung der Fördervoraussetzungen sind subventionserheblich im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes.

Die vorliegenden Programmbedingungen ersetzen die bisher geltenden Programmbedingungen der Programme 151 und 152 (Formularnummer 149 261) und gelten für alle Anträge, die ab dem 01.07.2010 bei der KfW eingehen.