



## Energieeffizient Sanieren - Kredit Programmnummer 151, 152

### Finanzierung der energetischen Sanierung von Wohngebäuden im Rahmen des "CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms" des Bundes

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen langfristigen Finanzierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei bestehenden Wohngebäuden.

Gefördert wird die energetische Sanierung zum

- **KfW-Effizienzhaus (151)**  
oder durch
- **Einzelmaßnahmen bzw. freie Einzelmaßnahmenkombinationen (152).**

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 sowie durch Einzelmaßnahmen ist von einem Sachverständigen zu bestätigen.

#### Wer kann Anträge stellen?

Träger von Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Ersterwerber von neu sanierten Wohngebäuden, z. B. Privatpersonen, Wohnungsunternehmen/Wohnungsgenossenschaften, Bauträger, Eigentümer/Betreiber von Wohnheimen, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, sowie Contracting-Geber (Investor).

#### 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 wird die energetische Sanierung von Wohngebäuden einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen, für die vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde. Die Förderung von Contracting-Vorhaben ist möglich. 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 Fertig-

stellung und Funktion des Gebäudes erforderlich sind (z. B. Erneuerung der Fensterbänke, Prüfung der Luftdichtheit).

Weitere Hinweise zu den förderfähigen Maßnahmen sind der "Liste förderfähiger Kosten" zu entnehmen, die unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) (Suchwort: "Liste förderfähiger Kosten") eingestellt ist.

Voraussetzung für die Fördermittelgewährung ist die Durchführung der Maßnahmen durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks sowie die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen für das Programm.

#### **KfW-Effizienzhaus**

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

Es werden auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV<sub>2009</sub>) 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 befinden sich 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 werden (vergleiche Tilgungszuschuss).

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

Für ein **KfW-Effizienzhaus 55** sind **Planung und Baubegleitung durch einen Sachverständigen** verbindlich nachzuweisen.

Der Sachverständige muss mindestens folgende Leistungen erbringen bzw. deren fachgerechte Durchführung bestätigen:

- spezielle Detailplanungen, insbesondere Luftdichtheitskonzept und Lüftungskonzept beim Einbau einer Lüftungsanlage bzw. Vorgabe von Parametern aus der Energiebedarfsrechnung an den Heizungsplaner bei einer Erneuerung der Heizungsanlage,
- Prüfung des Leistungsverzeichnisses/Angebotes für die Festlegung der zu erbringenden Leistungen, des Auftragsumfanges und der geforderten Qualität,
- mindestens eine Baustellenbegehung vor Ausführung der Putzarbeiten bzw. vor Verschließen eventueller Bekleidungen, einschließlich der Überprüfung der wärmebrückenminimierten Ausführung sowie ggf. der Umsetzung des Luftdichtheits- und Lüftungskonzepts inklusive Blower Door Test,
- Kontrolle und Begleitung bei der Übergabe der energetischen 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 und Außentüren,
- Erneuerung/Einbau einer Lüftungsanlage,
- Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich Einbau einer Umwälzpumpe der Energieeffizienzklasse A und ggf. einer hocheffizienten Zirkulationspumpe sowie Durchführung eines hydraulischen Abgleichs.

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).

Ein **Sachverständiger** hat die Angemessenheit der Maßnahmen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die thermische Bauphysik und energetische Haustechnik am gesamten Gebäude sowie die Übereinstimmung mit den technischen Anforderungen dieses Merkblattes zu bestätigen.

Darüber hinaus wird empfohlen, vor Durchführung der Maßnahmen im Rahmen einer **Energieberatung ein umfassendes Sanierungskonzept** erstellen zu lassen. Dies kann ggf. im Rahmen des Programms "Vor-Ort-Beratung" des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ([www.bafa.de](http://www.bafa.de)) gefördert werden.

Ebenso wird empfohlen, aufeinander abgestimmte Maßnahmen wie z. B. die Sanierung aneinander

grenzender Bauteile im zeitlichen Zusammenhang als Maßnahmenkombination durchzuführen.

### Hinweis Sonderförderung:

Für eine **qualifizierte Baubegleitung** durch einen Sachverständigen kann bei der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus sowie bei Durchführung von Einzelmaßnahmen ein Zuschuss direkt bei der KfW beantragt werden. Weitere Informationen befinden sich im Merkblatt "Energieeffizient Sanieren - Sonderförderung", Programmnummer 431 (Formularnummer: 600 000 1776).

### **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 EnEV<sub>2009</sub> 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.

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

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

**Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien** werden im Rahmen des BAFA-Programms "Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt" oder im KfW-Programm Erneuerbare Energien (Marktanreizprogramm) gefördert. Weitere Informationen befinden sich unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de) und <http://www.kfw.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 oder eines Kredites im KfW-Programm Erneuerbare Energien im Rahmen des Marktanreizprogramms für dieselbe Heizungskomponente nicht möglich.

Für aus diesem 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. Beim Ersterwerb von sanierten Wohngebäuden/Wohnungseigentum ist die Bemessungsgrundlage die Anzahl der zu erwerbenden Wohneinheiten gemäß Kaufvertrag.

#### **Kreditlaufzeit/Tilgungsfreijahre**

Bis zu 10 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 2 Tilgungsfreijahren (10/2)

Bis zu 20 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 3 Tilgungsfreijahren (20/3)

Bis zu 30 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 5 Tilgungsfreijahren (30/5)

Bis zu 8 Jahre Kreditlaufzeit bei 8 Tilgungsfreijahren (8/8)

Die Kreditlaufzeit beträgt mindestens 4 Jahre.

#### **Zinssätze/Zinsbindung**

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

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.

Für die **endfällige Darlehensvariante** mit bis zu achtjähriger Laufzeit werden die Zinsen für die Gesamtlaufzeit fest vereinbart. Ein Prolongationsangebot erfolgt nicht. Daher ist mit Abschluss des Darlehensvertrages zwischen der Hausbank und dem Endkreditnehmer Einvernehmen über die Ablösung/Fortführung des Darlehens zum Laufzeitende herzustellen (z. B. Regelung zur Anschlussfinanzierung oder Vereinbarung zum Ansparen von Ersatzleistungen für die Tilgung).

#### **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 Endkreditnehmer ein Zinszuschlag gemäß Ziffer 14 Nummer 4 der Allgemeinen Bestimmungen - Investitionskredit in der Fassung für Endkreditnehmer 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 Endkreditnehmer möglich.

#### **Tilgungszuschuss**

Mit 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 %

Die **Gutschrift** erfolgt 3 Monate nach dem Termin der Zins- und/oder Tilgungszahlungen, welcher der Prüfung und Anerkennung der Bestätigung des Sachverständigen über die plangemäße Maßnahmendurchführung durch die KfW folgt. Der Tilgungszuschuss wird auf den zum Zeitpunkt der Gutschrift gültigen Zusagebetrag berechnet und auf die nach dem Tilgungsplan zuletzt fälligen Raten angerechnet.

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

#### **Wie erfolgt die Antragstellung?**

Der Antrag ist vor Beginn des Bauvorhabens zu stellen. Planungs- und Beratungsleistungen gelten nicht als Vorhabensbeginn. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb gilt der Abschluss des Kaufvertrages 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 Antragsteller und vom Sachverständigen unterschriebene "**Bestätigung zum Kreditantrag Energieeffizient Sanieren**" (Formularnummer 600 000 1780) beizulegen.

#### Ausnahmen bei Baudenkmalern 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 Erhalts 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 1780) zu nennen.
- Der Bescheid/die Stellungnahme des Denkmal-amtes bzw. die Bauvoranfragen/Baugenehmigungsunterlagen, aus denen der Umfang der Auflagen hervorgeht, sind vom Endkreditnehmer aufzubewahren und der KfW auf Verlangen 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](http://www.kfw.de) oder unter [www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info) (Suchworte: Leitfaden Denkmalschutz-Ausnahmen, Checklisten Denkmalschutz-Ausnahmen) erhältlich.

### **Wie ist die Verwendung der Mittel nachzuweisen?**

Der Endkreditnehmer hat innerhalb von 9 Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens den programm-gemäßen und zeitgerechten Einsatz der Mittel gegen-über der Hausbank nachzuweisen. Die Rechnungen müssen die Arbeitskosten sowie die Adresse des Investitionsobjektes ausweisen.

Im Falle der **Heizungserneuerung** ist zusätzlich die Durchführung des hydraulischen Abgleichs auf dem Formular der Vereinigung der deutschen Zentralheizungswirtschaft e. V. (weitere Einzelheiten siehe "Anlage Technische Mindestanforderungen" zu diesem Merkblatt, Formularnummer 600 000 1778) zu dokumentieren.

Weiterhin ist vom Endkreditnehmer die "**Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahmen - Energieeffizient Sanieren**" (Formularnummer 600 000 1783) vorzulegen. Die Bestätigung ist vom Endkreditnehmer und vom Sach-verständigen zu unterschreiben.

Zu bestätigen ist:

- die Durchführung der Maßnahmen durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks,
- im Falle der Heizungserneuerung sowie bei Dämmmaßnahmen, die die Heizlast um mehr als 25 % reduzieren, die Durchführung 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 Mindestanforderungen für das jeweilige Bauteil gemäß Anlage.

Die Bestätigung wird von der Hausbank bei der KfW eingereicht. Die Hausbank bestätigt durch Unterschrift den fristgerechten Einsatz der Mittel für energetische Sanierungsmaßnahmen am geförderten Wohngebäude.

#### **Welche Auskunfts- und Sorgfaltspflichten sind mit der Kreditgewährung verbunden?**

Die vollständigen **Berechnungsunterlagen zum KfW-Effizienzhaus**, die Rechnungen und sonstigen Nachweise sind vom Endkreditnehmer innerhalb der ersten Zinsbindungsfrist aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen; beim KfW-Effizienzhaus 55 zusätzlich die dokumentierte Baubegleitung.

Beim **Ersterwerb** sind in dieser Frist ein Nachweis über die förderfähigen Investitionskosten (mindestens durch eine Bestätigung des Verkäufers) durch den Erwerber aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen; beim KfW-Effizienzhaus zusätzlich die vollständigen Berechnungsunterlagen sowie beim KfW-Effizienzhaus 55 die dokumentierte Baubegleitung.

Die KfW behält sich eine jederzeitige **Vor-Ort-Kontrolle** der geförderten Gebäude/Maßnahmen einschließlich der Berechnungsunterlagen und Nachweise vor.

Sofern der Endkreditnehmer innerhalb der ersten Zinsbindungsfrist das geförderte Gebäude oder Wohneinheit verkauft, ist der Erwerber auf das Verschlechterungsverbot für die energetische Qualität des Gebäudes nach § 11 Abs. 1 EnEV<sub>2009</sub> hinzuweisen.

#### **Hinweise**

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

Die vorliegenden Programmbedingungen ersetzen die bisher geltenden Programmbedingungen für das Programm 151 (Formularnummer 600 000 1642) und gelten für alle Anträge, die ab dem 01.03.2011 bei der KfW eingehen.