

# Merkblatt

## Energieeffizient Sanieren - Kredit

### Bauen, Wohnen, Energie sparen

**151/152**  
Kredit

Finanzierung der energetischen Sanierung von Wohngebäuden einschließlich der Umsetzung von Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Rahmen des "CO<sub>2</sub>-Gebäude-sanierungsprogramms" des Bundes.

#### Förderziel

Das Förderprodukt dient der zinsgünstigen langfristigen Kreditfinanzierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des Kohlendioxid-Ausstoßes bei bestehenden Wohngebäuden. Es trägt dazu bei, die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand, bis zum Jahr 2050 zu erreichen. Die Förderung soll darüber hinaus die finanzielle Belastung durch die Investitions- und Heizkosten reduzieren und diese für den Nutzer langfristig kalkulierbarer machen.

- Der Zinssatz wird in den ersten 10 Jahren der Kreditlaufzeit aus Bundesmitteln verbilligt.
- Bei Nachweis der Sanierung durch Einzelmaßnahmen oder zum KfW-Effizienzhaus wird zusätzlich ein Teil der Darlehensschuld (Tilgungszuschuss) erlassen.

Natürlichen Personen, die für die Finanzierung keinen Kredit aus dem Produkt Energieeffizient Sanieren aufnehmen, steht gegebenenfalls alternativ die Zuschussvariante (Produktnummer 430) zur Verfügung.

#### Wer kann Anträge stellen?

- Alle Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen
- Ersterwerber von neu sanierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen

Für die Antragstellung ist ein Energieeffizienz-Experte für Förderprodukte der KfW aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (im Folgenden: Expertenliste) unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) einzubinden.

Träger von Investitionsmaßnahmen sind zum Beispiel Privatpersonen, Wohnungseigentümergemeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger, Eigentümer/Betreiber von Wohnheimen, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sowie Contracting-Geber (Investor).

#### Was wird gefördert?

- Gefördert wird die **energetische Sanierung von Wohngebäuden** (wohnwirtschaftlich genutzte Flächen), für die **vor dem 01.02.2002** der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde.
- Wohngebäude im Sinne dieses Förderprodukts sind Gebäude nach § 2 EnEV (Energieeinsparverordnung), die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheime sowie ähnliche Einrichtungen. Keine Wohngebäude im Sinne dieses Förderprodukts sind Boardinghäuser (als Beherbergungsbetriebe mit hotelähnlichen Leistungen), Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser.



- Die Bemessungsgrundlage für den Kreditbetrag ist die Anzahl der Wohneinheiten **nach Sanierung**. Dies gilt auch bei Umwidmung (Nutzungsänderung) von beheizten Nichtwohnflächen.
  - Die Erweiterung bestehender Gebäude, zum Beispiel durch einen Anbau, oder der Ausbau von vormals nicht beheizten Räumen, zum Beispiel Dachgeschossausbau, ist förderfähig. Ausnahme: Ausschließlich in der Erweiterung oder im Ausbau neu entstehende Wohneinheiten werden im Produkt "Energieeffizient Bauen" (Produktnummer 153) gefördert.
  - Bei unter **Denkmalschutz** stehenden Gebäuden sowie Gebäuden mit sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz im Sinne des § 24 Absatz 1 EnEV sind durch Erweiterung oder Ausbau neu entstehende Wohneinheiten als energetische Sanierung förderfähig. Nicht als Erweiterung förderfähig sind Anbauten, die ein selbständiges neues Gebäude bilden oder durch die der Denkmalstatus des Gebäudes eingeschränkt oder aufgehoben wird.
- Wohneinheiten sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen (eigener abschließbarer Zugang, Zimmer, Küche/Kochnische und Bad/WC).
- Sofern das Gebäude überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt wird, das heißt die Wohnfläche im Gebäude mehr als 50 Prozent der beheizten Gebäudefläche beträgt, ist eine zentrale Heizungsanlage einschließlich des hydraulischen Abgleichs beziehungsweise bei bestehenden Anlagen deren Optimierung sowie eine zentrale Lüftungsanlage für das Gesamtgebäude förderfähig.
- Contracting-Vorhaben für energieeffiziente Maßnahmen der Anlagentechnik und an der Gebäudehülle sind förderfähig.
- **Förderfähige Investitionskosten** sind die durch die fachgerechte Durchführung der energetischen Maßnahmen unmittelbar bedingten Kosten einschließlich der Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch einen Energieeffizienz-Experten sowie die Kosten notwendiger Nebenarbeiten, die zur ordnungsgemäßen Fertigstellung und Funktion des Gebäudes erforderlich sind, zum Beispiel Erneuerung der Fensterbänke, Prüfung der Luftdichtheit. Die Definition der förderfähigen Maßnahmen finden Sie unter [www.kfw.de/151](http://www.kfw.de/151) (KfW-Effizienzhaus) oder [www.kfw.de/152](http://www.kfw.de/152) (Einzelmaßnahmen) in der "**Liste der förderfähigen Maßnahmen**".

Die Förderung erfolgt wahlweise für Einzelmaßnahmen oder für ein KfW-Effizienzhaus. Alle Maßnahmen müssen den technischen Mindestanforderungen entsprechen und sind durch Fachunternehmen des Bauhandwerks auszuführen. Erläuterungen und die anzuwendenden technischen Mindestanforderungen zu den KfW-Effizienzhäusern und den Einzelmaßnahmen finden Sie in der Anlage "Technische Mindestanforderungen" und dem Infoblatt "Liste der technischen FAQ" (häufig gestellte Fragen).

### Einzelmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen werden gefördert:

- Wärmedämmung von Wänden
- Wärmedämmung von Dachflächen
- Wärmedämmung von Geschossdecken
- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Erneuerung/Einbau einer Lüftungsanlage
- Erstanschluss an Nah- oder Fernwärme
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind

Für **Baudenkmale und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz** sind in der Anlage "Technische Mindestanforderungen" Ausnahmeregelungen zur Wärmedämmung von Außenwänden und Dachflächen sowie zur Fenstererneuerung definiert.

### KfW-Effizienzhaus

Gefördert werden Maßnahmen, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen. Auf Grundlage der geltenden EnEV werden folgende Niveaus gefördert (je geringer die Zahl, desto effizienter ist das Gebäude):

- KfW-Effizienzhaus 55
- KfW-Effizienzhaus 70
- KfW-Effizienzhaus 85
- KfW-Effizienzhaus 100
- KfW-Effizienzhaus 115
- KfW-Effizienzhaus Denkmal

Die Förderung für ein KfW-Effizienzhaus Denkmal kann nur **für Baudenkmale oder sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz** gewährt werden. Weitere Informationen finden Sie unter [www.kfw.de/denkmal](http://www.kfw.de/denkmal).

### Einbindung eines Energieeffizienz-Experten

Eine energetische Sanierung erfordert eine fundierte Fachplanung und qualifizierte Begleitung bei der Umsetzung. Im Rahmen der Planung, Antragstellung und Durchführung eines geförderten Vorhabens ist zur Unterstützung des Bauherrn ein Energieeffizienz-Experte erforderlich.

### Vor Beginn der Sanierung empfehlen wir eine Energieberatung!

Wir empfehlen vor Durchführung der Maßnahmen auf Basis einer unabhängigen Energieberatung ein umfassendes Sanierungskonzept erstellen zu lassen. Für die Energieberatung empfehlen wir die Energieeffizienz-Experten aus der Expertenliste unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de).

- Für einen ersten Überblick bieten die Verbraucherzentralen geförderte Initialberatungen und verschiedene Energie-Checks an ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de)).
- Für eine weitergehende "Vor-Ort-Beratung" gibt es Förderungen des BAFA ([www.bafa.de](http://www.bafa.de)). Förderberechtigte Energieberater sind in der Expertenliste unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) in der Kategorie "Förderprogramme des BAFA" veröffentlicht.

Wir empfehlen aufeinander abgestimmte Maßnahmen zu planen und durchzuführen. Bei einer energetischen Sanierung sollten immer auch Maßnahmen an aneinandergrenzenden Bauteilen sowie Maßnahmen zur Einbruchsicherung ([www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de)) und Barrierereduzierung (vergleiche Produkt "Altersgerecht Umbauen", Produktnummer 159/455) geprüft werden.

### Welche Anforderungen bestehen an Energieeffizienz-Experten?

Mit der Beantragung der Förderung und Begleitung des Vorhabens (bis zur "Bestätigung nach Durchführung") ist ein Energieeffizienz-Experte zu beauftragen. Anerkannte Energieeffizienz-Experten sind die in der Expertenliste unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) in den Kategorien für "Energieeffizient Bauen und Sanieren" geführten Personen.

Für Sanierungsvorhaben zum KfW-Effizienzhaus ist der Energieeffizienz-Experte wirtschaftlich unabhängig zu beauftragen. Neben einer Beratung, Planung und Baubegleitung für das Vorhaben darf der Energieeffizienz-Experte nicht

- in einem Inhaber-, Gesellschafts- oder Beschäftigungsverhältnis zu den bauausführenden Unternehmen oder Lieferanten stehen oder
- von diesen Unternehmen oder Lieferanten beauftragt werden oder
- Lieferungen oder Leistungen vermitteln.

Nicht unter diese Regelung zur wirtschaftlichen Unabhängigkeit fallen

- beim Antragsteller oder Verkäufer von sanierten Wohneinheiten angestellte Energieeffizienz-Experten,
- angestellte Energieeffizienz-Experten von Bau- oder Handwerksunternehmen, deren Produkte und Leistungen nach einer Gütesicherung definiert und überwacht werden. Weitere Informationen über die zugelassenen Gütegemeinschaften finden Sie in den FAQ (häufig gestellte Fragen) unter [www.kfw.de/151](http://www.kfw.de/151).

In folgenden Fällen sind ausschließlich Energieeffizienz-Experten der Kategorie "Energieeffizient Sanieren für Baudenkmale und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz" aus der Expertenliste unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) zugelassen:

- Sanierung von **Baudenkmalen** und **sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz** im Sinne des § 24 Absatz 1 EnEV zum KfW-Effizienzhaus Denkmal
- Sanierung von **Baudenkmalen** zu einem sonstigen KfW-Effizienzhaus
- Sanierung von **Baudenkmalen** mit Einzelmaßnahmen, außer bei den Maßnahmen "Wärmedämmung von Geschossdecken" oder "Optimierung der Heizungsanlage"
- Sanierung **sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz** mit Einzelmaßnahmen bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelungen für:
  - "Wärmedämmung von Außenwänden"
  - "Wärmedämmung von Dachflächen"
  - "Austausch von Fenstern"
  - "Ertüchtigung von Fenstern"

### Welche Leistungen sind durch den Energieeffizienz-Experten zu erbringen?

Der Energieeffizienz-Experte führt eine energetische Fachplanung gemäß den Produktbedingungen dieses Merkblattes einschließlich Anlagen durch und erstellt die "**Bestätigung zum Antrag**". Nach Abschluss der Sanierung prüft der Energieeffizienz-Experte die produktgemäße Durchführung der geförderten energetischen Maßnahmen und erstellt die "**Bestätigung nach Durchführung**". Die fachlichen Anforderungen an die zu erbringenden Leistungen des Energieeffizienz-Experten sind in der Anlage "Technische Mindestanforderungen" beschrieben.

### Zusätzliche Förderung der Leistungen des Energieeffizienz-Experten

Für die energetische Fachplanung und Baubegleitung Ihres Vorhabens durch einen externen und unabhängigen Energieeffizienz-Experten gewährt die KfW einen zusätzlichen Zuschuss im Produkt "Energieeffizient Bauen und Sanieren – Zuschuss Baubegleitung" (Produktnummer 431).

Weitere Informationen finden Sie unter [www.kfw.de/431](http://www.kfw.de/431).

## Welche Kombination mit anderen Förderprodukten ist möglich?

Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln, zum Beispiel Krediten, Zulagen und Zuschüssen ist grundsätzlich möglich. Dabei darf die Summe der öffentlichen Förderzusagen die förderfähigen Kosten nicht übersteigen.

Folgende Förderungen können für dieselbe, in diesem Produkt förderfähige **Maßnahme** weder zeitgleich noch zeitlich versetzt zusammen mit einem Kredit aus diesem Produkt in Anspruch genommen werden:

- Zuschussvariante dieses Produkts (Produktnummer 430)
- In einem von der KfW aus diesen Mitteln refinanzierten Produkt eines Landesförderinstituts für dasselbe Vorhaben (Einzelmaßnahmen oder KfW-Effizienzhaus)
- Altersgerecht Umbauen - Kredit (159) oder – Investitionszuschuss (455)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) über das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, ([www.bafa.de](http://www.bafa.de))). Demnach kann eine im BEG geförderte Maßnahme nicht im vorliegenden Produkt gefördert werden.
- Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien (Richtlinie "Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt") über KfW-Produkt "Erneuerbare Energien - Premium" ([www.kfw.de/271](http://www.kfw.de/271)). Demnach kann eine im Marktanreizprogramm geförderte Anlage nicht im vorliegenden Produkt gefördert werden. Beispiele für Kombinationen mit dem Marktanreizprogramm finden Sie in den FAQ unter [www.kfw.de/151](http://www.kfw.de/151) .
- Steuerliche Förderung gemäß § 35 c Einkommenssteuergesetz (Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden) oder § 35 a Absatz 3 Einkommenssteuergesetz (Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen), auch nicht als Aufteilung in Materialkosten und Arbeitsleistung.

Hinsichtlich der Abgrenzung gilt: Eine Maßnahme sind alle förderfähigen Sanierungsmaßnahmen inklusive der damit zusammenhängenden Nebenkosten, die in einer (Schluss)Rechnung enthalten sind.

Anlagen zur Stromerzeugung, die unter das Erneuerbare-Energien-Gesetz fallen wie zum Beispiel Photovoltaik- und Windkraftanlagen, KWK-Anlagen sind von der Förderung ausgeschlossen. Für den Nachweis eines KfW-Effizienzhauses können diese jedoch berücksichtigt werden.

## Regelungen zur Antragstellung und Kreditgewährung

### Wie erfolgt die Antragstellung?

Die KfW gewährt Kredite aus diesem Produkt ausschließlich über Banken, Sparkassen und Versicherungen (im Folgenden: Finanzierungsinstitute), welche für die von ihnen durchgeleiteten Kredite der KfW die Haftung übernehmen. Der Antrag ist daher auf Grundlage der "Bestätigung zum Antrag" **vor Beginn des Vorhabens** bei einem Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl zu stellen. Als Beginn eines Vorhabens gilt der Start der Bauarbeiten vor Ort. Planungs- und Beratungsleistungen sowie der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen gelten nicht als Vorhabensbeginn. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb gilt der Abschluss des Kaufvertrages als Vorhabensbeginn. Für eine Kredit-zusage gelten die Förderbedingungen zum Zeitpunkt des Antragseinganges in der KfW.

### Als Produktnummer ist anzugeben:

- KfW-Effizienzhaus: **151**
- Einzelmaßnahmen: **152**

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

Ein Verzicht auf die Zusage der KfW ist über das kreditdurchleitende Finanzierungsinstitut möglich. Frühestens 6 Monate nach Eingang der Verzichtserklärung bei der KfW kann ein neuer Antrag für das gleiche Vorhaben (das heißt identisches Investitionsobjekt und identische Maßnahmen beziehungsweise KfW Effizienzhausniveau) gestellt werden ("Sperrfrist"). Für den neuen Antrag gelten die dann aktuellen Produktbedingungen einschließlich der Regelungen zum Vorhabensbeginn.

### Hinweis für Ersterwerber

Der förderfähige Ersterwerb ist innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme (§ 640 Bürgerliches Gesetzbuch) möglich für den Kauf von nach diesem Produktmerkblatt sanierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen. Der Antrag ist vor Abschluss des Kaufvertrages zu stellen. Der kreditnehmende Ersterwerber haftet für die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen.

Von einer Förderung als Ersterwerb ausgeschlossen sind entgeltliche und sonstige Vermögensübertragungen (zum Beispiel käuflicher Erwerb)

- zwischen verbundenen Unternehmen im Sinne des § 15 AktG bzw. die Übernahme des geförderten Unternehmens in einen solchen Unternehmensverbund,
- zwischen Unternehmen und deren Gesellschaftern,
- im Rahmen beziehungsweise infolge von Betriebsaufspaltungen,
- zwischen nahestehenden Personen im Sinne von § 138 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 InsO (unter anderem zwischen Ehegatten beziehungsweise Lebenspartnern),

sowie die Umgehungen der vorgenannten Tatbestände (zum Beispiel durch Treuhandgeschäfte).

Ausnahme: Handelt es sich um ein Wohngebäude und erfolgt die entgeltliche und sonstige Vermögensübertragung zum Erwerb einer Wohneinheit zur Selbstnutzung, gilt der vorstehende Förderausschluss nicht.

Beim Ersterwerb muss der **Kauf- beziehungsweise ein verbundener Kauf und Werkvertrag** - eine Haftung des Verkäufers für das vereinbarte KfW-Effizienzhausniveau oder Einzelmaßnahmen gemäß "Bestätigung zum Antrag" für den Förderkredit sowie die Übergabe der aufzubewahrenden Unterlagen gemäß dem Abschnitt "Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers" an den Käufer enthalten. Der Verkäufer hat den Schaden aus der Kündigung des Kreditvertrages zu tragen, wenn die Anforderungen an das KfW-Effizienzhausniveau oder die Einzelmaßnahme nicht erfüllt oder mangels Unterlagen nicht nachgewiesen werden können und die KfW aus diesen Gründen den Förderkredit vom Darlehensnehmer innerhalb von 5 Jahren nach Fertigstellung zurück fordert.

Die Sanierung ist nicht förderfähig, wenn der Ersterwerb in einen Grundstückskaufvertrag und einen separaten Bau- und Werkvertrag für die Sanierung aufgespalten wird (sogenanntes "verdecktes Bauherrenmodell"), obwohl auch ein einheitlicher Vertrag über den Grundstückserwerb und die Sanierung des Wohngebäudes geschlossen werden könnte und die Makler- und Bauträgerverordnung auf diesen einheitlichen Vertrag Anwendung finden würde.

Sofern für zu erwerbende Wohneinheiten bereits eine Förderung aus den Produkten "Energieeffizient Sanieren" (Produktnummern: 151/152, 430) gewährt und ausgeschöpft wurde, ist eine erneute Förderung zugunsten des Ersterwerbers nicht möglich. In diesen Fällen kann bei einem Erwerb der geförderten Wohneinheit die Förderung auf den Ersterwerber übertragen werden.

## Welche Unterlagen sind erforderlich?

Ihr Finanzierungsinstitut reicht uns zur Antragstellung folgende Unterlagen ein:

- die von einem Energieeffizienz-Experten erstellte und von Ihnen unterzeichnete "Bestätigung zum Antrag". Weitere Hinweise zur "Bestätigung zum Antrag" finden Sie unter [www.kfw.de/151](http://www.kfw.de/151) (KfW-Effizienzhaus) oder [www.kfw.de/152](http://www.kfw.de/152) (Einzelmaßnahmen).

Bei **Baudenkmalen** ist für jede Antragstellung mit Ausnahme folgender Einzelmaßnahmen "Wärmedämmung von Geschossdecken", "Austausch der Heizung" oder "Optimierung der Heizungsanlage" zusätzlich erforderlich:

- Formular "Zusätzliche Bestätigung für Baudenkmale oder sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz" (in der "Bestätigung zum Antrag" enthalten)

Handelt es sich um **sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz** im Sinne des § 24 Absatz 1 EnEV ist nur für die Antragstellung zum KfW-Effizienzhaus Denkmal und bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelungen bei den Einzelmaßnahmen "Wärmedämmung von Außenwänden", "Wärmedämmung von Dachflächen", "Austausch von Fenstern" sowie "Ertüchtigung von Fenstern" zusätzlich erforderlich:

- Formular "Zusätzliche Bestätigung für Baudenkmale oder sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz" (in der "Bestätigung zum Antrag" enthalten)
- Einschließlich der Bestätigung durch die Kommune zur Einstufung des Gebäudes als sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz (auch separat über das Formular "Zusätzliche Bestätigung für sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz" (Formularnummer 600 000 3150) möglich)

## Kreditbetrag

- Mit dem Förderprodukt können bis zu 100 % der förderfähigen Kosten einschließlich Nebenkosten finanziert werden
- Der maximale Kreditbetrag beträgt:
  - 50.000 Euro pro Wohneinheit bei der Durchführung von Einzelmaßnahmen
  - 120.000 Euro pro Wohneinheit bei einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus
- Bemessungsgrundlage ist die Anzahl der Wohneinheiten nach Sanierung
- Beim Ersterwerb von sanierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen ist die Bemessungsgrundlage die Anzahl der zu erwerbenden Wohneinheiten gemäß Kaufvertrag

## Laufzeit

Die Kreditlaufzeit beträgt maximal 30 Jahre, bei einer Mindestlaufzeit von 4 Jahren. Je nach Laufzeit können Sie dabei zwischen 1 und 5 Tilgungsfreijahren wählen. Zudem können Sie ein endfälliges Darlehen mit bis zu 10 Jahren Laufzeit wählen, bei dem Sie den Kredit am Ende der Laufzeit in einer Summe zurückzahlen.

Weitere Informationen zu den möglichen Laufzeiten finden Sie in der Konditionenübersicht unter [www.kfw.de/151](http://www.kfw.de/151).

### Zinssatz

- Der Zinssatz wird für die ersten 10 Jahre der Kreditlaufzeit festgeschrieben. Die Verbilligung aus Bundesmitteln erfolgt für die erste Zinsbindungsfrist, maximal für 10 Jahre. Bei Darlehen mit einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren unterbreitet die KfW Ihrem Finanzierungsinstitut vor Ende der Zinsbindungsfrist ein Prolongationsangebot ohne Verbilligung aus Mitteln des Bundes.
- Für die endfällige Kreditvariante mit bis zu zehnjähriger Laufzeit werden die Zinsen für die Gesamtlaufzeit fest vereinbart. Ein Prolongationsangebot der KfW erfolgt nicht. Daher ist mit Abschluss des Kreditvertrages zwischen dem Finanzierungsinstitut und Ihnen Einvernehmen über die Ablösung/Fortführung des Kredits zum Laufzeitende herzustellen (zum Beispiel Regelung zur Anschlussfinanzierung oder Vereinbarung zum Ansparen von Ersatzleistungen für die Tilgung).
- Es gilt der am Tag der Zusage der KfW gültige Produktzinssatz oder der bei Antragseingang bei der KfW für Sie günstigere Produktzinssatz.

Die jeweils geltenden Maximalzinssätze (Soll- und Effektivzinssätze gemäß den gesetzlichen Bestimmungen) finden Sie in der Konditionenübersicht für die KfW-Förderprodukte im Internet unter [www.kfw.de/konditionen](http://www.kfw.de/konditionen).

### Tilgungszuschuss

Nach Abschluss des Vorhabens erhalten Sie einen Tilgungszuschuss (Gutschrift auf den valutierenden Kreditbetrag) in folgender Höhe:

- |                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| • <b>KfW-Effizienzhaus 55:</b>      | 40 % des Zusagebetrages   |
| • <b>KfW-Effizienzhaus 70:</b>      | 35 % des Zusagebetrages   |
| • <b>KfW-Effizienzhaus 85:</b>      | 30 % des Zusagebetrages   |
| • <b>KfW-Effizienzhaus 100:</b>     | 27,5 % des Zusagebetrages |
| • <b>KfW-Effizienzhaus 115:</b>     | 25 % des Zusagebetrages   |
| • <b>KfW-Effizienzhaus Denkmal:</b> | 25 % des Zusagebetrages   |
| • <b>Einzelmaßnahmen:</b>           | 20 % des Zusagebetrages   |

Auf Basis der Erklärungen in der "Bestätigung nach Durchführung" über die Einhaltung des Förderzwecks und der technischen Mindestanforderungen erhalten Sie den Tilgungszuschuss gutgeschrieben.

Die Gutschrift erfolgt 3 Monate nach dem Termin der Zins- und/oder Tilgungszahlungen, welcher der Prüfung und Anerkennung der "Bestätigung nach Durchführung" durch die KfW folgt. Der Tilgungszuschuss wird auf den zum Zeitpunkt der Anerkennung der "Bestätigung nach Durchführung" gültigen Zusagebetrag berechnet und auf die nach dem Tilgungsplan zuletzt fälligen Raten angerechnet (Verkürzung der Kreditlaufzeit bei gleich bleibenden Annuitäten).

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

### Sicherheiten

Für Ihren Kredit sind bankübliche Sicherheiten erforderlich. Form und Umfang der Besicherung werden im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen Ihnen und Ihrem Finanzierungsinstitut vereinbart.



### Auszahlung und Bereitstellungsprovision

- Die Auszahlung des Kredits erfolgt zu 100 % des Zusagebetrages.
- Sie können den Kredit in einer Summe oder in Teilbeträgen abrufen.
- Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Kreditzusage. Diese wird für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge ohne gesonderten Antrag um maximal 24 Monate verlängert.
- Für den noch nicht abgerufenen Kreditbetrag wird ab dem 13. Monat nach Zusage der KfW eine Bereitstellungsprovision von 0,15 % pro Monat berechnet.
- Zu beachten ist, dass die jeweils abgerufenen Beträge innerhalb von 12 Monaten vollständig für den festgelegten Verwendungszweck eingesetzt werden müssen.

### Tilgung

- Der Kredit wird nach Ablauf der Tilgungsfreijahre in monatlichen Annuitäten zurückgezahlt
- Während der Zinsbindungsfrist ist eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Kreditbetrages nur gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen. Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt. Zum Ende der Zinsbindung können Sie den Kredit ohne Kosten teilweise oder komplett zurückzahlen.

Während der Tilgungsfreijahre und bei der endfälligen Kreditvariante zahlen Sie lediglich monatlich die Zinsen auf die abgerufenen Kreditbeträge.

### Nachweis der Mittelverwendung

Unverzüglich nach Fertigstellung des Vorhabens, spätestens 15 Monate nach Vollauszahlung des Kredits ist der produktgemäße und fristgerechte Einsatz der Mittel gegenüber der KfW wie folgt zu belegen:

- Der **Energieeffizienz-Experte** prüft die förderfähigen Maßnahmen, bestätigt die Umsetzung des geförderten Vorhabens gemäß der Anlage "Technische Mindestanforderungen" und erstellt die "Bestätigung nach Durchführung" über die Online-Anwendung zur Erstellung der Bestätigung nach Durchführung. Weitere Hinweise zur "Bestätigung nach Durchführung" finden Sie unter [www.kfw.de/151](http://www.kfw.de/151) (KfW-Effizienzhaus) oder [www.kfw.de/152](http://www.kfw.de/152) (Einzelmaßnahmen).
- Der **Kreditnehmer** bestätigt die Vorhabensdurchführung sowie die Höhe der Kosten zu den vom Energieeffizienz-Experten bestätigten förderfähigen Maßnahmen im Formular "Bestätigung nach Durchführung".
- Das **Finanzierungsinstitut** bestätigt den fristgerechten Einsatz der Mittel für energetische Sanierungsmaßnahmen am geförderten Wohngebäude und reicht die "Bestätigung nach Durchführung" bei der KfW ein.

Die aufbewahrungspflichtigen Rechnungen, siehe unter "Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers", müssen die förderfähigen Maßnahmen, die Arbeitsleistung sowie die Adresse des Investitionsobjektes ausweisen und in deutscher Sprache ausgefertigt sein.

Rechnungen über förderfähige Maßnahmen sind unbar zu begleichen und die entsprechenden Belege, zum Beispiel Kontoauszüge, als Zahlungsnachweise aufzubewahren.

## Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers

Innerhalb von 10 Jahren nach Kreditzusage sind von Ihnen aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen (auch nach gegebenenfalls vollständiger Tilgung des Kredites):

- Bei Sanierungen zum KfW-Effizienzhaus: die vollständigen Berechnungsunterlagen (siehe dazu Ziffer 2.4. "Erforderliche und aufzubewahrende Nachweise für ein KfW-Effizienzhaus" in der Anlage "Technische Mindestanforderungen") sowie alle vorhabensbezogenen Rechnungen und Nachweise über die geleisteten Zahlungen
- Bei Einzelmaßnahmen gemäß der Anlage "Technische Mindestanforderungen":
  - Außenwände und Dach: Fachunternehmererklärung und gegebenenfalls Nachweis hydraulischer Abgleich auf dem Bestätigungsformular des "Forum für Energieeffizienz in der Gebäudetechnik eingetragener Verein" ([www.vdzev.de/broschueren/formulare-hydraulischer-abgleich](http://www.vdzev.de/broschueren/formulare-hydraulischer-abgleich)).
  - Fenster und Außentüren: Nachweis des geforderten U-Werts
  - Erstanschluss an Nah- oder Fernwärme sowie bei Optimierung der Heizungsanlage: Nachweis hydraulischer Abgleich auf dem Bestätigungsformular des "Forum für Energieeffizienz in der Gebäudetechnik eingetragener Verein" ([www.vdzev.de/broschueren/formulare-hydraulischer-abgleich](http://www.vdzev.de/broschueren/formulare-hydraulischer-abgleich)).
  - Lüftungsanlage: Fachunternehmererklärung, Herstellerbescheinigung und Nachweis Luftdichtheitsmessung

sowie alle vorhabensbezogenen Rechnungen und Nachweise über die geleisteten Zahlungen.

- Beim Ersterwerb: die vorgenannten Unterlagen zum KfW-Effizienzhaus oder Einzelmaßnahmen, anstelle von Rechnungen ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten (mindestens durch eine Bestätigung des Verkäufers).
- Unterlagen zur Dokumentation der vom Energieeffizienz-Experten erbrachten Leistungen (Planung und Vorhabensbegleitung)
- Bei der Sanierung von Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz: die für die baulichen Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Abstimmungsnachweise und die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde oder einer sonstigen zuständigen Behörde, zum Beispiel Bauamt.

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

Sofern Sie innerhalb von 10 Jahren nach Kreditzusage das geförderte Gebäude oder die geförderte Wohneinheit verkaufen, ist der Erwerber auf die Förderung der KfW und auf das Verschlechterungsverbot für die energetische Qualität des Gebäudes nach § 11 Absatz 1 EnEV hinzuweisen.

Bei Contracting-Vorhaben ist der Eigentümer des Gebäudes über die Inanspruchnahme der Förderung zu informieren.

## Sonstige Hinweise

Die Gewährung der Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bundesmitteln. Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf die Förderung besteht nicht.

Alle Angaben im Antrag zum Verwendungszweck, zur Höhe der förderfähigen Kosten und zum Nachweis der Einhaltung der Fördervoraussetzungen sind subventionserheblich im Sinne des § 264 des

# Merkblatt

## Energieeffizient Sanieren - Kredit

Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes und nach § 263 des Strafgesetzbuches.

Die Inanspruchnahme öffentlich geförderter Mittel kann abhängig von Ihrer individuellen steuerrechtlichen Situation steuerliche Folgen auslösen. Dies betrifft insbesondere die Steuerermäßigung gemäß § 35a Einkommensteuergesetz ("Handwerkerleistungen") und den steuerlichen Ansatz von absetzungsfähigen Investitionskosten.

Bitte beachten Sie, dass die KfW zu der steuerrechtlichen Behandlung der durch KfW-Kredite oder -Zuschüsse geförderten Maßnahmen keine einzelfallbezogenen Auskünfte erteilt. Verbindliche Auskünfte über die steuerrechtliche Behandlung der durch KfW-Kredite, KfW-Zuschüsse oder andere öffentliche Mittel geförderten Maßnahmen dürfen nur von der zuständigen Finanzbehörde erteilt werden. Alternativ dazu können Sie sich individuell von fachkundigen Personen (Steuerberater, Lohnsteuerhilfeverein) steuerlich beraten lassen.

Die Förderkredite nach diesem Produkt sind anrechenbare Drittmittel im Sinne von § 559a Absatz 1 und 2 Bürgerliches Gesetzbuch. Sie sind daher bei einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 Bürgerliches Gesetzbuch entsprechend zu berücksichtigen.

### Weitergehende Informationen zu diesem Förderprodukt

Weitergehende Informationen zu diesem Produkt (Beispiele, häufige Fragen et cetera) finden Sie im Internet unter [www.kfw.de/151](http://www.kfw.de/151) (KfW-Effizienzhaus) oder [www.kfw.de/152](http://www.kfw.de/152) (Einzelmaßnahmen).

### Anlage

- "Technische Mindestanforderungen"