Merkblatt
Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit

KFW
Bank aus Verantwortung

Bauen, Wohnen, Energie sparen

167
Kredit

Förderziel

Die KfW fördert mit zinsgünstigen Krediten den Einbau von Heizungsanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die Förderung kann in Ergänzung zu Zuschüssen aus der „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“ des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (siehe dazu www.bafa.de) genutzt werden. Die Förderung soll darüber hinaus die finanzielle Belastung durch die Investitions- und Heizkosten reduzieren und diese für den Nutzer langfristig kalkulierbarer machen.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

DEUTSCHLAND MACHT'S EFFIZIENT.

EffizienzHaus

Das Wichtigste in Kürze

Wer kann Anträge stellen?

Jeder Investor von förderfähigen Maßnahmen, zum Beispiel Wohnungseigentümergemeinschaften, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger, Körperschaften, Anstalten des öffentlichen Rechts oder Privatpersonen wie zum Beispiel Selbstnutzer von Wohnimmobilien oder Mieter.

Was wird gefördert?

Die energetische Sanierung von Wohngebäuden durch Errichtung und Erweiterung von kleinen Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien nach den Bedingungen der „Förderrichtlinie zur Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“.

Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch einen zinsgünstigen Kredit, den Sie vor Beginn des Vorhabens bei einem Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl beantragen.

Kreditbetrag

- Maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit
- Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der förderfähigen Kosten einschließlich Nebenkosten finanziert werden.
- Insgesamt können aus dem Produkt maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit gefördert werden. Sie können den jeweiligen Förderhöchstbetrag mit einer oder mehreren Zusagen ausschöpfen. Hierbei werden alle Kreditzusagen der KfW für dieses Produkt für das Investitionsobjekt ab Antragstellung seit dem 01.03.2013 berücksichtigt.

In 3 Schritten zu Ihrem Kredit:

1. **Empfehlung: Energieeffizienz-Experten einbinden**

   Ein Energieeffizienz-Experte (www.energie-effizienz-experten.de) berät Sie über die passende, auf Ihr Gebäude abgestimmte Sanierungsmaßnahme für Ihre Heizungsanlage und prüft, ob diese technisch förderfähig ist.

2. **Kredit beantragen und erhalten**

   Sie beantragen Ihren Kredit bei einem Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl (Banken, Sparkassen und Versicherungen) und schließen dort den Kreditvertrag ab.

3. **Vorhaben durchführen**

   Nach Erteilung der Zusage durch Ihr Finanzierungsinstitut können Sie mit Ihrem Vorhaben beginnen. In einigen Fällen benötigen wir für die Prüfung Ihres Antrags mehr Zeit. Auch dann können Sie mit der Umsetzung Ihres Vorhabens beginnen. Bitte beachten Sie in diesem Fall, dass Sie zu diesem Zeitpunkt noch keine verbindliche Zusage haben und Ihr Antrag von der KfW auch abgelehnt werden kann.

Die Durchführung des Vorhabens weisen Sie gegenüber Ihrem Finanzierungsinstitut nach.

Details zur Förderung

Anforderungen an das Wohngebäude

- Wohngebäude im Sinne dieses Förderprogramms sind Gebäude nach § 2 Energieeinsparverordnung, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheime sowie ähnliche Einrichtungen.
- Nicht gefördert werden Boardinghäuser als Beherbergungsbetrieb mit hotelähnlichen Leistungen, Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser.

Wohneinheiten und förderfähige Kosten

- Wohneinheiten sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen, das heißt mit eigenem abschließbaren Zugang, Zimmer, Küche/Kochnische und Bad/WC.
- Für den Kreditbetrag ist die Bemessungsgrundlage 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 Programm "Energieeffizient Bauen" (Produktnummer 153) gefördert.
- Bei unter **Denkmalschutz** stehenden Gebäuden sowie Gebäuden mit sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz im Sinne des § 24 Absatz 1 EnEV (Energieeinsparverordnung) 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.
- Beim Ersterwerb von sanierten Wohngebäuden/saniertem Wohnungseigentum ist die Bemessungsgrundlage die Anzahl der zu erwerbenden Wohneinheiten gemäß Kaufvertrag.
- Gefördert werden Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien, die die Bedingungen für Zuschüsse gemäß der „Förderrichtlinie zur Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“ (siehe dazu www.bafa.de) erfüllen.
- Voraussetzung für eine Förderung ist, dass zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der neuen Anlage seit mindestens zwei Jahren ein anderes Heizungs- beziehungsweise Kühlsystem für das Wohngebäude installiert ist, das ersetzt oder unterstützt werden soll und die Heizungsanlage hydraulisch abgeglichen wird.

- Die Maßnahmen sind durch Fachunternehmen des Bauhandwerks auszuführen.
- Sofern das Gebäude überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt wird (Wohnfläche im Gebäude beträgt mehr als 50 Prozent der beheizten Gebäudefläche), ist eine zentrale Heizungsanlage (einschließlich des hydraulischen Abgleichs) für das Gesamtgebäude förderfähig.
- **Förderfähige Investitionskosten** sind die durch die fachgerechte Durchführung der energetischen Maßnahmen unmittelbar bedingten Kosten einschließlich der Beratungs-, Planungs- und Baubegleitungsleistungen durch einen sachverständigen Energieberater (im Folgenden: Sachverständiger) sowie die Kosten notwendiger Nebenarbeiten (auch zur Heizungsoptimierung und zum hydraulischen Abgleich), die zur ordnungsgemäßen Funktion der Heizungsanlage erforderlich sind.
- Es können grundsätzlich Bruttokosten inklusive Mehrwertsteuer berücksichtigt werden. Sofern für den Antragsteller eine Vorsteuerabzugsberechtigung besteht (gegebenenfalls nur für das Vorhaben), können für diese Maßnahme nur die Nettokosten berücksichtigt werden.

Vor Beginn der Sanierung empfehlen wir eine Energieberatung!

Wir empfehlen Ihnen, vor Durchführung der Maßnahmen auf Basis einer unabhängigen Energieberatung ein umfassendes Sanierungskonzept für das Gebäude erstellen zu lassen. Für die Energieberatung empfehlen wir die Sachverständigen aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (im Folgenden: Expertenliste) unter www.energie-effizienz-experten.de.

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

Wir empfehlen, dass bei der Dimensionierung der Heizungsanlage die energetische Qualität der thermischen Gebäudehülle angemessen berücksichtigt wird.

Antragstellung

Die KfW gewährt Kredite aus diesem Programm 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 **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. Beim förderfähigen Ersterwerb gilt der Abschluss des Kaufvertrages (Unterzeichnung des Ersterwerbers) als Vorhabensbeginn.

Als Programmnummer ist **167** anzugeben.

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

Sofern Sie auf eine Zusage verzichtet haben, können Sie einen neuen Antrag für das gleiche Vorhaben erst wieder sechs Monate später stellen (gerechnet ab Eingang der Verzichtserklärung in der KfW). Ein Verzicht auf die Zusage der KfW ist über das kreditdurchleitende Finanzierungsinstitut möglich. Sie können einen neuen Antrag jederzeit stellen, wenn Sie ein anderes Gebäude umbauen oder an dem gleichen Gebäude andere Umbaumaßnahmen umsetzen.

Besonderheiten beim Ersterwerb

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

Sofern für zu erwerbende Wohneinheiten bereits eine Förderung aus diesem Programm 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.

Laufzeit

Die Kreditlaufzeit beträgt maximal 10 Jahre bei einer Mindestlaufzeit von 4 Jahren. Sie können dabei zwischen 1 oder 2 Tilgungsfreijahren wählen. Weitere Informationen zu den möglichen Laufzeiten finden Sie in der Konditionenübersicht unter www.kfw.de/167.

Zinssatz

Der Zinssatz wird für die gesamte Kreditlaufzeit festgeschrieben.

Es gilt der bei Antragseingang in der KfW gültige Zinssatz. Die aktuellen Konditionen finden Sie unter www.kfw.de/konditionen

Sicherheiten

Für Ihren Kredit sind bankübliche Sicherheiten erforderlich. Ihr Finanzierungsinstitut vereinbart mit Ihnen Form und Umfang der Besicherung.

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 für jeweils 6 Monate 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 in der Zusage festgelegten Verwendungszweck eingesetzt werden müssen.

Tilgung

- Der Kredit wird nach Ablauf der Tilgungsfreijahre in monatlichen Annuitäten zurückgezahlt.
- Eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Kreditbetrags ist nur gegen Zahlung eines Vorfälligkeitsentgelts möglich. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen. Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt.

Während der Tilgungsfreijahre zahlen Sie monatlich lediglich die Zinsen auf die ausgezahlten Kreditbeträge.

Merkblatt
Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit

KFW
Bank aus Verantwortung

Nachweis der Vorhabensdurchführung

Den zweckentsprechenden Einsatz des Kredits weisen Sie gegenüber Ihrem Finanzierungsinstitut nach.

Kombination mit anderen Fördermitteln

Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln, zum Beispiel Krediten, Zulagen und Zuschüssen ist grundsätzlich möglich.

Programmziel ist die ergänzende Kreditfinanzierung neuer Heizungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energien in der Kombination mit Zuschüssen nach der „Förderrichtlinie zur Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“. Weiterhin ist eine Kombination mit den Programmen "Energieeffizient Sanieren - Kredit (151/152) oder -Investitionszuschuss (430)" möglich.

Bei einer Kombination darf die Summe der öffentlichen Förderzusagen die förderfähigen Kosten nicht übersteigen. Diese Regelung ist **bei Antragstellung** auf den Ergänzungskredit anzuwenden. Sie ist auch anzuwenden, wenn sich eine Überfinanzierung durch eine geplante spätere Beantragung auf weitere öffentliche Fördermittel – gegebenenfalls auch nach Vorhabensdurchführung – ergeben würde.

Nicht möglich ist eine Kombination geförderter Maßnahmen mit einer **steuerlichen Förderung** gemäß § 35 a Absatz 3 Einkommensteuergesetz (Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen) oder § 35 c Einkommenssteuergesetz (Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden), auch nicht als Aufteilung in Materialkosten und Arbeitsleistung.

Sonstige Hinweise

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 Programm 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

Beispiele, häufige Fragen et cetera finden Sie im Internet unter www.kfw.de/167. Informationen zur „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“ beim Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle erhalten Sie im Internet unter www.bafa.de oder unter der Telefonnummer 06196 908-1625.

Stand: 01/2021 (gültig ab 01.01.2021) (gültig ab 01.01.2020) • Bestellnummer: 600 000 3615

KfW • Palmengartenstraße 5-9 • 60325 Frankfurt • Telefon: 069 7431-0 • Fax: 069 7431-2944 • www.kfw.de

Infocenter • Telefon: 0800 5399 002 (kostenfrei) • Fax: 069 7431-9500