

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Bauen

### Programmnummer 153 (KfW-Effizienzhaus)

### Förderziel

Finanzierung besonders energieeffizienter Neubauten als KfW-Effizienzhaus im Rahmen des "CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms" des Bundes.

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen langfristigen Finanzierung der Errichtung, Herstellung oder des Ersterwerbs von KfW-Effizienzhäusern.

- Der Zinssatz wird in den ersten 10 Jahren der Kreditlaufzeit aus Bundesmitteln verbilligt.
- Bei Nachweis des KfW-Effizienzhaus-Niveaus 40 oder 55 wird ein Teil der Darlehensschuld (Tilgungszuschuss) zusätzlich erlassen.

### Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigte

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

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

### Was wird gefördert?

### Förderung

*Inhalt, Förderung Baudenkmale  
Kombinationsmöglichkeiten*

- Gefördert wird die Errichtung, Herstellung oder der Ersterwerb von Wohngebäuden (wohnwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohneinheiten) einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen. Nicht gefördert werden Maßnahmen an Ferienhäusern und -wohnungen sowie Wochenendhäusern.
- Als Herstellung gilt auch die Erweiterung bestehender Gebäude durch abgeschlossene Wohneinheiten sowie die Umwidmung bisher nicht wohnwirtschaftlich genutzter Gebäude bei anschließender Nutzung als Wohngebäude.

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

Es werden auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV<sub>2009</sub>) drei unterschiedliche KfW-Effizienzhaus-Niveaus gefördert:

- KfW-Effizienzhaus 40
- KfW-Effizienzhaus 55
- KfW-Effizienzhaus 70

Zum Nachweis des energetischen Niveaus sind der Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) und der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) des Referenzgebäudes nach EnEV<sub>2009</sub> Anlage 1, Tabelle 1 von



## Energieeffizient Bauen

einem Sachverständigen zu ermitteln. Das angestrebte KfW-Effizienzhaus-Niveau ist mit Antragstellung durch einen Sachverständigen zu bestätigen.

### Förderung von Baudenkmalen oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz (Ausnahmeregelung bei der Herstellung von neuem Wohnraum durch Umwidmung)

*Ausnahme bei Baudenkmalen  
oder erhaltenswerter  
Bausubstanz*

Sofern Wohngebäude als Baudenkmale nach den Denkmalschutzgesetzen der Bundesländer oder von den Kommunen als sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz klassifiziert wurden, gelten folgende Besonderheiten: Sind beim Bau eines KfW-Effizienzhauses 70 (z. B. bei der Umwidmung von zuletzt nicht wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden) Baumaßnahmen nur eingeschränkt durchführbar, um Auflagen des Denkmalschutzes oder zum Erhalt sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz zu erfüllen, ist eine Antragstellung möglich, wenn das Gebäude die Anforderungen zum KfW Effizienzhaus 70 nicht erreichen kann, aber gutachterlich nachgewiesen wird, dass alle baulichen Maßnahmen unternommen wurden, dieses Ziel zu erreichen.

#### KfW-Effizienzhaus 40

- der Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) beträgt maximal 40 % des Wertes für das Referenzgebäude nach Tabelle 1, Anlage 1 (EnEV<sub>2009</sub>)
- der Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) beträgt maximal 55 % des Wertes für das Referenzgebäude nach Tabelle 1, Anlage 1 (EnEV<sub>2009</sub>)

#### KfW-Effizienzhaus 55

- der Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) beträgt maximal 55 % des Wertes für das Referenzgebäude nach Tabelle 1, Anlage 1 (EnEV<sub>2009</sub>)
- der Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) beträgt maximal 70 % des Wertes für das Referenzgebäude nach Tabelle 1, Anlage 1 (EnEV<sub>2009</sub>)

#### KfW-Effizienzhaus 70

- der Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) beträgt maximal 70 % des Wertes für das Referenzgebäude nach Tabelle 1, Anlage 1 (EnEV<sub>2009</sub>)
- der Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) beträgt maximal 85 % des Wertes für das Referenzgebäude nach Tabelle 1, Anlage 1 (EnEV<sub>2009</sub>)

Für **alle KfW-Effizienzhäuser** gilt, dass der Transmissionswärmeverlust nicht höher als nach Tabelle 2, Anlage 1 (EnEV<sub>2009</sub>) ist.



KfW-40

Effizienzhaus



KfW-55

Effizienzhaus



KfW-70

Effizienzhaus

#### KfW-Effizienzhaus 40 (Passivhaus)

*Passivhaus*

Gefördert werden in diesem Programm auch Gebäude, deren Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) und Jahres-Heizwärmebedarf ( $Q_H$ ) nach dem Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass der Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) nicht mehr als 30 kWh pro m<sup>2</sup> Gebäude

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Bauen

nutzfläche ( $A_N$ ) und der Jahres-Heizwärmebedarf ( $Q_H$ ) nach PHPP nicht mehr als 15 kWh pro  $m^2$  Wohnfläche betragen.

### KfW-Effizienzhaus 55 (Passivhaus)

Gefördert werden in diesem Programm auch Gebäude, deren Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) und Jahres-Heizwärmebedarf ( $Q_H$ ) nach dem Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass der Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) nicht mehr als 40 kWh pro  $m^2$  Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) und der Jahres-Heizwärmebedarf ( $Q_H$ ) nach PHPP nicht mehr als 15 kWh pro  $m^2$  Wohnfläche betragen.

Eine energetische Fachplanung und Baubegleitung ist durch einen Sachverständigen durchzuführen:

- beim Neubau eines KfW-Effizienzhauses 40 (inklusive Passivhaus)
- beim Neubau eines KfW-Effizienzhauses 55 (inklusive Passivhaus)
- bei der Förderung von Baudenkmalen oder sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz

Die Anforderungen an den Sachverständigen finden Sie in der Anlage "Technische Mindestanforderungen").

### Wer ist als Sachverständiger zugelassen?

Ein Sachverständiger im Sinne der Förderrichtlinien ist ein im Bundesprogramm "Vor-Ort-Beratung" zugelassener Energieberater, eine nach § 21 EnEV<sub>2009</sub> ausstellungsberechtigte Person oder ein für die Bundesprogramme "Energieeffizientes Bauen und Sanieren" zugelassener Experte aus der Expertenliste unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de).

*Sachverständige*

Für die Energieberatung sowie energetische Fachplanung und Baubegleitung zum KfW-Effizienzhaus 40 und 55 (inklusive Passivhaus) empfehlen wir die Sachverständigen aus der Expertenliste für die Bundesprogramme unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de).

Bei der Förderung von Baudenkmalen sind ausschließlich die in der Expertenliste für die Bundesprogramme unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) geführten "Sachverständige für Baudenkmale" zugelassen. Dieser Sachverständige ist unabhängig am Vorhaben zu beauftragen, d. h. er darf weder in einem Gesellschafts- oder Beschäftigungsverhältnis zum Antragsteller oder bauausführenden Unternehmen stehen noch weitere Lieferungen oder Leistungen oder deren Vermittlung am Vorhaben durchführen. Ausgenommen davon sind angestellte Sachverständige gewerblicher Investoren wie Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

### Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich?

Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln z. B. Krediten, Zulagen oder Zuschüssen ist zulässig, sofern die Summe aller öffentlichen Fördermittel die Summe der förderfähigen Aufwendungen nicht übersteigt.

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Bauen

### Regelungen zur Antragstellung und Kreditgewährung

#### Wie erfolgt die Antragstellung?

Die KfW gewährt Kredite aus diesem Programm ausschließlich über Kreditinstitute (Banken und Sparkassen), die für die von ihnen durchgeleiteten Kredite die Haftung übernehmen. Daher stellen Sie den Antrag bei einem Kreditinstitut Ihrer Wahl **vor** Beginn des Vorhabens. Planungs- und Beratungsleistungen gelten nicht als Vorhabensbeginn. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb gilt der Abschluss des Kaufvertrages als Vorhabensbeginn.

Als Programmnummer ist **153** anzugeben.

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

#### Welche Unterlagen sind erforderlich?

Ihr Kreditinstitut reicht uns zur Antragstellung folgende Unterlagen ein:

- das von Ihnen und Ihrer Hausbank unterschriebene Antragsformular Nummer 600 000 0141,
- die ausgefüllte und von Ihnen und einem Sachverständigen unterzeichnete "Bestätigung zum Kreditantrag Energieeffizient Bauen" (Formularnummer 600 000 2249),
- für die Antragstellung auf Förderung von Baudenkmalen oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die ergänzende Anlage "Zusätzliche Bestätigung zum Kreditantrag für Baudenkmalen oder sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz" (Formularnummer 600 000 2248).
- Bei der Umwidmung von sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz ist zusätzlich über diese vorgenannte Anlage eine Bestätigung durch die Kommune einzuholen. Weitere Hinweise zur Antragstellung bei Baudenkmalen oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz finden Sie unter [www.kfw.de/denkmal](http://www.kfw.de/denkmal).

### Kreditbetrag

- Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der Bauwerkskosten (Baukosten ohne Grundstück) finanziert werden.
- Der maximale Kreditbetrag beträgt 50.000 Euro pro Wohneinheit.

### Laufzeit

Folgende Laufzeitvarianten stehen Ihnen zur Verfügung:

- bis zu 10 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 2 Tilgungsfreijahren (10/2)
- bis zu 20 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 3 Tilgungsfreijahren (20/3)

### Kredit

*Antragstellung, Unterlagen,  
Konditionen, Nachweise*

*Unterlagen*

### Konditionen

*Kreditbetrag, Laufzeit, Zinssatz,  
Sicherheiten, Bereitstellung,  
Tilgungszuschuss, Tilgung*

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Bauen

- bis zu 30 Jahre Kreditlaufzeit bei 1 bis 5 Tilgungsfreijahren (30/5)
- bis zu 8 Jahre Kreditlaufzeit mit vollständiger Tilgung zum Laufzeitende (8/8)

Die Kreditlaufzeit beträgt mindestens 4 Jahre.

### Zinssatz

- Der Zinssatz wird für die ersten 10 Jahre der Kreditlaufzeit festgeschrieben; vor Ende der Zinsbindungsfrist unterbreitet die KfW Ihrer Hausbank ein Prolongationsangebot ohne Verbilligung aus Mitteln 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 Ihnen Einvernehmen über die Ablösung/Fortführung des Darlehens zum Laufzeitende herzustellen (z. B. Regelung zur Anschlussfinanzierung oder Vereinbarung zum Ansparen von Ersatzleistungen für die Tilgung).
- Es gilt der am Tag der Zusage der KfW gültige Programmzinssatz oder der bei Antragseingang bei der KfW für Sie günstigere Programmzinssatz.

Die jeweils geltenden Maximalzinssätze (Soll- und Effektivzinssätze gemäß den gesetzlichen Bestimmungen) finden Sie in der Konditionenübersicht für die KfW-Förderprogramme im Internet unter [www.kfw.de/konditionen](http://www.kfw.de/konditionen) oder per Faxabruf Nummer 069 74 31-42 14.

### Sicherheiten

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

### Bereitstellung/Bereitstellungsprovision

- Die Auszahlung des Kredits erfolgt zu 100 % des Zusagebetrages.
- Der Kredit ist in einer Summe oder in Teilbeträgen abrufbar.
- Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage und ist bereitstellungsprovisionsfrei. Diese wird ohne gesonderten Antrag für jeweils 6 Monate um maximal 24 Monate verlängert.
- Für den noch nicht abgerufenen Kreditbetrag wird mit Beginn des 13. Monats nach dem Zusagedatum der KfW eine Bereitstellungsprovision von 0,25 % pro Monat fällig.
- Zu beachten ist, dass die jeweils abgerufenen Beträge innerhalb von 3 Monaten vollständig dem festgelegten Verwendungszweck zugeführt werden müssen.

### Tilgungszuschuss

Mit Nachweis des erreichten KfW-Effizienzhaus-Niveaus erhalten Sie einen Tilgungs-

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Bauen

zuschuss in folgender Höhe:

- **KfW-Effizienzhaus 40 (inklusive Passivhaus):** 10 % des Zusagebetrages
- **KfW-Effizienzhaus 55 (inklusive Passivhaus):** 5 % des Zusagebetrages

Die Gutschrift erfolgt 3 Monate nach dem Termin der Zins- und/oder Tilgungszahlungen, welcher der Prüfung und Anerkennung der "Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahmen" 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 (Verkürzung der Kreditlaufzeit bei gleich bleibenden Annuitäten).

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

### Tilgung

- Der Kredit wird nach Ablauf der tilgungsfreien Jahre in monatlichen Annuitäten getilgt.
- Während der ersten Zinsbindungsfrist kann der Kreditbetrag jeweils zum Monatsultimo vollständig oder in Teilbeträgen ab 1.000 Euro kostenlos getilgt werden.

Während der tilgungsfreien Anlaufjahre und bei der endfälligen Darlehensvariante zahlen Sie lediglich die Zinsen auf die abgerufenen Kreditbeträge.

### Nachweis der Mittelverwendung

*Nachweise*

- Innerhalb von 9 Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens belegen Sie den programmgemäßen und zeitgerechten Einsatz der Mittel gegenüber Ihrer Hausbank.
- Gegenüber der KfW belegen Sie den Mitteleinsatz mit der "Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahmen - Energieeffizient Bauen" (Formularnummer 600 000 2151) unterzeichnet von Ihnen und einem Sachverständigen.
- Die Hausbank reicht diese Unterlage bei der KfW ein und bestätigt durch ihre Unterschrift den fristgerechten Einsatz der Mittel für das geförderte KfW-Effizienzhaus.

### Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers

Die vollständigen Berechnungsunterlagen zum KfW-Effizienzhaus sind von Ihnen (auch beim Ersterwerb) innerhalb der ersten Zinsbindungsfrist aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen. Sofern eine energetische Fachplanung und Baubegleitung durchzuführen ist, sind die Unterlagen zur Dokumentation aufzubewahren.

Bei der Herstellung von neuen Wohngebäuden durch Umwidmung von Baudenkmalen oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz ist von Ihnen innerhalb der ersten Zinsbindung eine für die Umbaumaßnahmen erforderliche Genehmigung der Denkmalschutzbehörde oder einer sonstigen zuständigen Behörde (z. B. Bauamt) aufzubewahren.

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Bauen

Eine Übersicht der aufzubewahrenden Unterlagen finden Sie im Anhang zur "Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahmen - Energieeffizient Bauen".

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

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

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.

### Weitergehende Informationen zu diesem Förderprogramm

*ausführliche Programminfos*

Weitergehende Informationen zu diesem Programm (z. B. Formulare, Beispiele, häufige Fragen, etc.) finden Sie im Internet unter [www.kfw.de/153](http://www.kfw.de/153).