

## Energieeffizient Bauen

### Programmnummer 153

#### Finanzierung des energetisch hochwertigen Neubaus von Wohngebäuden im Rahmen des "CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms des Bundes"

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

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

Zusätzlich zu den zinsgünstigen Krediten wird bei Nachweis des erreichten KfW-Effizienzhaus-Niveaus 40 oder 55 ein Teil der Darlehensschuld erlassen (Tilgungszuschuss).

#### Wer kann Anträge stellen?

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

#### Was wird gefördert?

Gefördert wird die Errichtung, Herstellung oder der Ersterwerb von Wohngebäuden einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen. Als Herstellung gilt auch die Erweiterung bestehender Gebäude durch abgeschlossene Wohneinheiten sowie die Umwidmung bisher nicht wohnwirtschaftlich genutzter Gebäude bei anschließender Nutzung als Wohngebäude. Die Förderung von Contracting-Vorhaben ist möglich. Nicht gefördert werden Ferien- und Wochenendhäuser.

Es werden auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV<sub>2009</sub>) drei unterschiedliche 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 einem Sachverständigen zu ermitteln. Das angestrebte KfW-Effizienzhaus-Niveau ist mit Antragstellung durch einen Sachverständigen zu bestätigen (Formularnummer 600 000 1781).

Für ein KfW-Effizienzhaus 40 oder 55 (inklusive Passivhaus) 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 bzw. Vorgabe von Parametern aus der Energiebedarfsrechnung an den Heizungsplaner,
- 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 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.

#### KfW-Effizienzhaus 40:

KfW-Effizienzhäuser 40 dürfen den Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von 40 % und den Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) von 55 % der errechneten Werte für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 der EnEV<sub>2009</sub> nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV<sub>2009</sub> zulässig.

#### KfW-Effizienzhaus 55 (inklusive Passivhaus):

KfW-Effizienzhäuser 55 dürfen den Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von 55 % und den Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) von 70 % der errechneten Werte für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 der EnEV<sub>2009</sub> nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV<sub>2009</sub> zulässig.

**Passivhaus:** Gefördert werden in der Programmvariante 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<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) und der Jahres-Heizwärmebedarf ( $Q_h$ ) nach PHPP nicht mehr als 15 kWh pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen.

#### **KfW-Effizienzhaus 70:**

KfW-Effizienzhäuser 70 dürfen den Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von 70 % und den Transmissionswärmeverlust ( $H'_T$ ) von 85 % der errechneten Werte für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 der EnEV<sub>2009</sub> nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein, als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV<sub>2009</sub> zulässig.

#### **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.

#### **Wie sind die Konditionen?**

##### **Finanzierungsanteil/Kreditbetrag**

Finanziert werden bis zu 100 % der Bauwerkskosten (Baukosten ohne Grundstück), maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit.

##### **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 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 Abschlussfinanzierung 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-Monatschritten 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 – Investitionskredite 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 40	10 %
KfW-Effizienzhaus 55 (inklusive Passivhaus)	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 Gutschriftbetrages, 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 **153** anzugeben.

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 Bauen"** (Formularnummer 600 000 1781) beizulegen.

### Ausnahmen bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz:

Sind im Rahmen der **Herstellung** eines KfW-Effizienzhauses Auflagen des Denkmalschutzes zu erfüllen (z. B. bei der Umwidmung von zuletzt nicht wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden) oder sind die Baumaßnahmen mit dem Ziel des Erhalts sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz nur eingeschränkt durchführbar, ist eine Antragstellung

unter Abweichungen 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 Bauen" (Formularnummer 600 000 1781) zu nennen.
- Der Bescheid/die Stellungnahme des Denkmalamtes 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 Vollausszahlung des Darlehens den programmgemäßen und zeitgerechten Einsatz der Mittel gegenüber der Hausbank nachzuweisen.

Weiterhin ist vom Kreditnehmer die **"Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahmen - Energieeffizient Bauen"** (Formularnummer 600 000 1793) vorzulegen.

Die Bestätigung ist vom Endkreditnehmer und vom Sachverständigen zu unterschreiben und wird über die Hausbank bei der KfW eingereicht. Die Hausbank bestätigt durch Unterschrift den fristgerechten Einsatz der Mittel für das geförderte KfW-Effizienzhaus.

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

Die vollständigen **Berechnungsunterlagen zum KfW-Effizienzhaus** sind vom Endkreditnehmer (auch beim Ersterwerb) innerhalb der ersten Zinsbindungsfrist aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen; beim KfW-Effizienzhaus 40

und 55 (inklusive Passivhaus) zusätzlich 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 Absatz 1 EnEV<sub>2009</sub> hinzuweisen.

### **Hinweise**

Alle Angaben im Antrag zum Verwendungszweck und zum Nachweis der Einhaltung der Förderbedingungen 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 153 (Formularnummer 600 000 1501) und gelten für alle Anträge, die ab dem 01.03.2011 bei der KfW eingehen.