

Energieeffizient Bauen

Programm-Nr. 153

Finanzierung des energetisch hochwertigen Neubaus von Wohngebäuden im Rahmen des "CO₂-Gebäudesanierungsprogramms des Bundes"

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen langfristigen Finanzierung der Errichtung, der Herstellung oder 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 / Passivhaus ein Teil der Darlehensschuld erlassen (Tilgungszuschuss).

Wer kann Anträge stellen?

Bauherren oder Ersterwerber von neuen Wohngebäuden zur Selbstnutzung oder Vermietung, z. B. Privatpersonen, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände sowie sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts.

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. Nicht gefördert werden Ferien- und Wochenendhäuser.

Es werden auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV₂₀₀₉) drei unterschiedliche Niveaus gefördert:

KfW-Effizienzhaus 40

KfW-Effizienzhaus 55 / Passivhaus

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 EnEV₂₀₀₉ 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 1503).

Im Falle eines KfW-Effizienzhaus 40 oder 55 / Passivhaus sind Planung und Baubegleitung durch einen Sachverständigen verbindlich nachzuweisen.

Der Sachverständige muss mindestens folgende Leistungen erbringen:

- spezielle Detailplanungen, insbesondere Luftdichtigkeitskonzept und Lüftungskonzept bei Einbau einer Lüftungsanlage, bzw. Vorgabe von Parametern aus der Energiebedarfsrechnung an den Heizungsplaner,
- Prüfung des Leistungsverzeichnisses,
- mindestens eine Baustellenbegehung vor Ausführung der Putzarbeiten bzw. vor Verschließen eventueller Bekleidungen, einschließlich der Überprüfung der Ausführung von Wärmebrücken sowie der Umsetzung von Luftdichtigkeits- und Lüftungskonzept inklusive Blower Door Test,
- Kontrolle und Begleitung bei der Übergabe der 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 EnEV₂₀₀₉ nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV₂₀₀₉ zulässig.

KfW-Effizienzhaus 55 / 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 EnEV₂₀₀₉ nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV₂₀₀₉ 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 m² Gebäudenutzfläche (A_N) und der Jahres-Heizwärmebedarf (Q_h) nach PHPP nicht mehr als 15 kWh pro m² 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 EnEV₂₀₀₉ nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein, als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV₂₀₀₉ 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 EnEV₂₀₀₉ ausstellungsberechtigte Person.

Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich?

Die Kombination der KfW-Darlehen mit anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist zulässig, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der 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

Kreditlaufzeit: bis zu 10 Jahre/Tilgungsfreijahre: mindestens 1 höchstens 2 Jahre (10/2)

Kreditlaufzeit: bis zu 20 Jahre/Tilgungsfreijahre: mindestens 1 höchstens 3 Jahre (20/3)

Kreditlaufzeit: bis zu 30 Jahre/Tilgungsfreijahre: mindestens 1 höchstens 5 Jahre (30/5)

Zinssätze

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.

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

Abruffrist / Bereitstellungsprovision

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Sie ist bereitstellungsprovisionsfrei. Danach wird die Abruffrist ohne besonderen 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 Kreditnehmer ein Zinszuschlag 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 / Passivhaus	5 %

Wie erfolgt die Antragstellung?

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen. Planungs- und Energieberatungsleistungen gelten nicht als Investitionsbeginn.

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 einem Sachverständigen unterschriebene "Bestätigung zum Kreditantrag Energieeffizient Bauen" (Formularnummer 600 000 1503) 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 Ersatzneubau oder 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 1503) zu nennen.
- Der Bescheid/die Stellungnahme des Denkmal-amtes bzw. die Bauvoranfragen/Baugenehmigungsunterlagen, aus denen der Umfang der Auflagen hervorgeht, sind vom Kreditnehmer aufzubewahren und der KfW auf Rückfrage 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 oder unter www.zukunft-haus.info (Suchworte: Leitfaden Denkmalschutz-Ausnahmen, Checklisten Denkmalschutz-Ausnahmen) erhältlich.

Wie ist die Verwendung der Mittel nachzuweisen?

Die Kreditnehmer haben innerhalb von 9 Monaten nach Vollauszahlung 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 1504) vorzulegen.

Die Bestätigung ist vom Kreditnehmer 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.

Wann und wie wird der Tilgungszuschuss gewährt?

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 Maßnahmen-durchführung durch die KfW folgt. Der Tilgung-zuschuss wird auf den zum Zeitpunkt der Gutschrift gültigen Zusagebetrag berechnet.

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

Hinweise

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

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 (Formular-nummer 149 241) der Programme 153 und 154 und gelten für alle Anträge, die ab dem 01.07.2010 bei der KfW eingehen.