

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Sanieren - Kredit

**Programmnummer 151 (KfW-Effizienzhaus, KfW-Effizienzhaus Denkmal für Baudenkmale und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz)**  
**Programmnummer 152 (Einzelmaßnahmen)**

**Förderziel**

Finanzierung der energetischen Sanierung von Wohngebäuden im Rahmen des "CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms" des Bundes.

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen langfristigen Finanzierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei bestehenden Wohngebäuden.

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

### Wer kann Anträge stellen?

*Antragsberechtigte*

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

#### **Hinweis Zuschussvariante:**

Privatpersonen, die für die Finanzierung keinen Kredit aus dem Programm Energieeffizient Sanieren aufnehmen, steht alternativ die Zuschussvariante (Programmnummer 430) zur Verfügung.

### Was wird gefördert?

### **Förderung**

- Gefördert wird die energetische Sanierung von Wohngebäuden (wohnwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohneinheiten) einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen, für die vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde. Nicht gefördert werden Maßnahmen an Ferienhäusern und -wohnungen sowie Wochenendhäusern.
- **Förderfähige Investitionskosten** sind die durch die energetischen Maßnahmen unmittelbar bedingten Kosten einschließlich der Planungs- und Baubegleitungsleistungen sowie die Kosten notwendiger Nebenarbeiten, die zur ordnungsgemäßen Fertigstellung und Funktion des Gebäudes erforderlich sind (z. B. Erneuerung der Fensterbänke, Prüfung der Luftdichtheit).
- Weitere Hinweise zu den 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).

*Inhalt, Sachverständige,  
Kombinationsmöglichkeiten*

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Sanieren - Kredit

Alle Maßnahmen müssen den technischen Mindestanforderungen entsprechen und sind durch Fachunternehmen des Bauhandwerks auszuführen. Erläuterungen und technische Mindestanforderungen zu den KfW-Effizienzhäusern und den Einzelmaßnahmen finden Sie in der Anlage "Technische Mindestanforderungen" zu diesem Merkblatt.

### KfW-Effizienzhaus

Gefördert werden Maßnahmen, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen. Auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV<sub>2009</sub>) werden folgende Niveaus gefördert:

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

\* Für Baudenkmale oder sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz finden Sie weitere Informationen unter [www.kfw.de/denkmal](http://www.kfw.de/denkmal).

Das angestrebte energetische Niveau sowie die geplanten Maßnahmen sind mit Antragstellung durch einen Sachverständigen zu bestätigen. Einen Tilgungszuschuss erhalten Sie, wenn nach Abschluss des Sanierungsvorhabens das geförderte KfW-Effizienzhaus-Niveau sowie die plangemäße Durchführung der Maßnahmen durch den Sachverständigen nachgewiesen werden (siehe auch "Wer ist als Sachverständiger zugelassen?").

Darüber hinaus ist eine energetische Fachplanung und Baubegleitung durch einen Sachverständigen durchzuführen bei der Sanierung:

- zu einem KfW-Effizienzhaus 55
- zu einem KfW-Effizienzhaus Denkmal
- von denkmalgeschützten Wohngebäuden zu einem sonstigen KfW-Effizienzhaus und bei Einzelmaßnahmen

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

Für ein KfW-Effizienzhaus 70, 85, 100 und 115 empfehlen wir eine energetische Fachplanung und Baubegleitung durch einen Sachverständigen.

### Einzelmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen werden gefördert:

- Wärmedämmung von Wänden

### KfW-Effizienzhaus



KfW-55

Effizienzhaus



KfW-70

Effizienzhaus



KfW-85

Effizienzhaus



KfW-100

Effizienzhaus



KfW-115

Effizienzhaus



KfW-Denkmal

Effizienzhaus

### Einzelmaßnahmen



## Energieeffizient Sanieren - Kredit

- Wärmedämmung von Dachflächen
- Wärmedämmung von Geschossdecken
- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Erneuerung/Einbau einer Lüftungsanlage
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Optimierung der Wärmeverteilung bei bestehenden Heizungsanlagen

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

Ein Sachverständiger hat die Angemessenheit der Maßnahmen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die thermische Bauphysik und energetische Haustechnik am gesamten Gebäude sowie die Übereinstimmung mit der Anlage "Technische Mindestanforderungen" zu bestätigen.

### Wir empfehlen,

- vor Durchführung der Maßnahmen auf Basis einer Energieberatung ein umfassendes Sanierungskonzept erstellen zu lassen.
  - Für eine "**Vor-Ort-Beratung**" gibt es Förderungen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, siehe [www.bafa.de](http://www.bafa.de) oder eine geförderte Energieberatung der Verbraucherzentralen. Weitere Informationen finden Sie unter [www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de).
- aufeinander abgestimmte Maßnahmen wie z. B. die Sanierung aneinandergrenzender Bauteile im zeitlichen Zusammenhang als Maßnahmenkombination durchzuführen.

### Wer ist als Sachverständiger zugelassen?

*Sachverständige*

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).

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

Bei der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus Denkmal und bei der Sanierung von Baudenkmalen zu sonstigen KfW-Effizienzhäusern oder bei Einzelmaßnahmen sind ausschließlich die in der Expertenliste für die Bundesprogramme unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) geführten "Energieberater für Baudenkmale" als Sachverständige zugelassen.



## Energieeffizient Sanieren - Kredit

### Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich?

*Kombination mit  
Förderprogrammen*

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

### Kombination mit Baubegleitung:

*Zuschuss für energetische  
Fachplanung und Baubegleitung*

Für eine energetische Fachplanung und Baubegleitung durch einen Sachverständigen kann bei der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus sowie bei Durchführung von Einzelmaßnahmen ein Zuschuss direkt bei der KfW beantragt werden. Weitere Informationen finden Sie im Merkblatt "Energieeffizient Sanieren - Baubegleitung" (Programmnummer 431).

### Nicht möglich ist die Kombination

- mit der Zuschussvariante des Programms "Energieeffizient Sanieren" (Programmnummer 430) für dasselbe Vorhaben (Effizienzhaus oder Einzelmaßnahmen) und
- mit einem Kredit im KfW-Programm "Erneuerbare Energien" im Rahmen des Marktanzreizprogramms für dieselbe Heizungsanlage und
- im Falle der Heizungserneuerung als Einzelmaßnahme: mit einem Zuschuss des BAFA für dieselbe Heizungsanlage.
- mit einer steuerlichen Förderung gemäß § 35 a Absatz 3 EStG (Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen) für in diesem Programm geförderte Maßnahmen.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Rahmen des BAFA-Programms "Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt" oder im KfW-Programm Erneuerbare Energien (Marktanzreizprogramm) gefördert. Weitere Informationen finden Sie unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de) und [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

## Regelungen zur Antragstellung und Kreditgewährung

### Kredit

### Wie erfolgt die Antragstellung?

*Antragstellung, Unterlagen,  
Konditionen, Nachweise*

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 anzugeben:

KfW-Effizienzhaus: **151**

Einzelmaßnahmen: **152**



## Energieeffizient Sanieren - Kredit

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

### Welche Unterlagen sind erforderlich?

*Unterlagen*

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 Sanieren" (Formularnummer 600 000 2247),
- für die Antragstellung zum KfW-Effizienzhaus Denkmal bzw. bei allen Baudenkmalen die ergänzende Anlage "Zusätzliche Bestätigung für Baudenkmale oder sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz" (Formularnummer 600 000 2248).
- Bei der Sanierung von sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz zum KfW-Effizienzhaus Denkmal ist zusätzlich über diese Anlage eine Bestätigung durch die Kommune einzuholen. Weitere Hinweise zur Antragstellung für ein KfW-Effizienzhaus Denkmal finden Sie unter [www.kfw.de/denkmal](http://www.kfw.de/denkmal).

### Kreditbetrag

- Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten einschließlich Nebenkosten (z. B. Architekt, Beratungs- und Planungsleistungen) finanziert werden.
- Der maximale Kreditbetrag beträgt 75.000 Euro pro Wohneinheit bei einer Sanierung zum KfW-Effizienzhaus und 50.000 Euro pro Wohneinheit bei Einzelmaßnahmen.
- Bemessungsgrundlage ist die Anzahl der Wohneinheiten vor Sanierung.
- Beim Ersterwerb von sanierten Wohngebäuden/Wohnungseigentum ist die Bemessungsgrundlage die Anzahl der zu erwerbenden Wohneinheiten gemäß Kaufvertrag. Förderfähig sind beim Ersterwerb ausschließlich Wohneinheiten, die vor Sanierung vorhanden oder auf wohnwirtschaftlich genutzten Flächen durch Änderung der Wohnungszuschnitte entstanden sind (nicht förderfähig sind Wohneinheiten auf umgewidmeten Nichtwohnflächen).

### Konditionen

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

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



## Energieeffizient Sanieren - Kredit

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 Tilgungszuschuss in folgender Höhe:



## Energieeffizient Sanieren - Kredit

- |                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| • <b>KfW-Effizienzhaus 55:</b>      | 12,5 % des Zusagebetrages |
| • <b>KfW-Effizienzhaus 70:</b>      | 10,0 % des Zusagebetrages |
| • <b>KfW-Effizienzhaus 85:</b>      | 7,5 % des Zusagebetrages  |
| • <b>KfW-Effizienzhaus 100:</b>     | 5,0 % des Zusagebetrages  |
| • <b>KfW-Effizienzhaus 115:</b>     | 2,5 % des Zusagebetrages  |
| • <b>KfW-Effizienzhaus Denkmal:</b> | 2,5 % 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 Sanieren" (Formularnummer 600 000 2150) 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 energetische Sanierungsmaßnahmen am geförderten Wohngebäude.
- Die Rechnungen müssen die Arbeitskosten sowie die Adresse des Investitionsobjektes ausweisen.



## Energieeffizient Sanieren - Kredit

### Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers

Die vollständigen Berechnungsunterlagen zum KfW-Effizienzhaus und alle dafür relevanten Nachweise inklusive der Rechnungen sind von Ihnen 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.

Beim Ersterwerb ist in dieser Frist ein Nachweis über die förderfähigen Investitionskosten (mindestens durch eine Bestätigung des Verkäufers) durch den Erwerber aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen. Beim KfW-Effizienzhaus sind zusätzlich die vollständigen Berechnungsunterlagen und die Unterlagen zur Dokumentation bei einer durchzuführenden energetischen Fachplanung und Baubegleitung aufzubewahren.

Bei der Sanierung von Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bau-substanz ist von Ihnen innerhalb der ersten Zinsbindung eine für die baulichen Sanierungsmaßnahmen erforderliche Genehmigung der Denkmalschutzbehörde oder einer sonstigen zuständigen Behörde (z. B. Bauamt) aufzubewahren.

Sofern ein hydraulischer Abgleich durchzuführen ist, ist dieser auf dem Bestätigungsfeld der VdZ - Forum für Energieeffizienz in der Gebäudetechnik e. V. ([www.intelligent-heizen.info/broschueren](http://www.intelligent-heizen.info/broschueren)) nachzuweisen und die Dokumentation aufzubewahren.

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

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 die 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 Subventionengesetzes.

### 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/151](http://www.kfw.de/151) (KfW-Effizienzhaus) oder [www.kfw.de/152](http://www.kfw.de/152) (Einzelmaßnahmen).