

Häufig gestellte Fragen (FAQ) zum "Wohnraum Modernisieren" (Programm-Nr. 141)

Stand: Januar 2011

Stichwort	Antwort
Abruffrist	<p>Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Es wird immer eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,25 % p. M. beginnend 2 Bankarbeitstage und 4 Monate nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge fällig.</p> <p>Bei Zusagen bis zum 30.06.2010 kann die Abruffrist <u>auf Antrag</u> in 6-Monats-Schritten bis zu 24 Monate verlängert werden.</p> <p>Bei Zusagen ab dem 01.07.2010 wird die Abruffrist <u>automatisch</u> in 6-Monats-Schritten um maximal 24 Monate verlängert.</p>
Abwasserkanäle/ Dichtheitsprüfung	<p>In der Variante Standard Es sind die Dichtheitsprüfung und die Sanierung des Abwasserkanals auf dem eigenen Grundstück förderfähig. Es besteht keine Fördermöglichkeit von Anschlussgebühren/<u>Anliegerbeiträge</u>.</p>
Allgemeine Bestimmungen für Investitionskredite	<p>Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen für Investitionskredite Vertragsverhältnis KfW-Kreditinstitute und Hausbank-Endkreditnehmer in der jeweils gültigen Fassung (aktuell Fassung 3/09).</p>
Anbau	Siehe Wohnflächenerweiterung
Antennenanlagen	<u>Antennenanlagen sind förderfähig, sofern diese fest installiert werden.</u>
Antragstellung vor/nach Vorhabensbeginn	<p>Der Antrag ist grundsätzlich vor Vorhabensbeginn zu stellen.</p> <p>Als Beginn eines Vorhabens gilt die Handwerksleistung vor Ort bzw. der "erste Spatenstich" oder die erste Abschlagszahlung. <u>Bei Ersterwerb nach Sanierung muss die Antragstellung spätestens fünf Bankarbeitstage nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages erfolgen.</u></p> <p>Wird ein formeller Antrag nach Vorhabensbeginn gestellt, muss vor Vorhabensbeginn ein aktenkundiges Finanzierungsgespräch bei der Hausbank stattgefunden haben und der Antrag muss innerhalb von 3 Monaten nach Vorhabensbeginn bei der KfW eingehen. Wird diese Zeit überschritten, ist eine Förderung nur dann möglich, wenn das Investitionsvorhaben per Antragseingang in der KfW grundsätzlich zu weniger als 50 % realisiert ist.</p>

Stichwort	Antwort
Architektenkosten/ Kosten für Energieberatung/ Planungskosten	Auf die förderfähigen Maßnahmen bezogene anteilige Kosten für Architektenleistungen, Energieberatung und Planungsarbeiten können im Rahmen des Förderhöchstbetrages zu 100 % mitfinanziert werden.
Asbestentsorgung	Asbestentsorgung ist förderfähig.
Aufstockung der Förderung wegen Erhöhung der Investitionskosten	Eine Aufstockung des Darlehensbetrages bis zum Förderhöchstbetrag ist möglich, solange die Schlussrechnung noch nicht bezahlt wurde. Die Aufstockung erfolgt zu den jeweils aktuellen Zinskonditionen. Wurden beantragte Zuschüsse/öffentliche Mittel nicht gewährt, ist eine Aufstockung aus KfW-Mitteln auch nach Abschluss des Investitionsvorhabens möglich. Es ist ein formeller Kreditantrag einzureichen.
Aufzüge, Fahrstühle, Treppenlift	Die Nachrüstung, der Ersteinbau und die Sanierung von Aufzügen, Fahrstühlen und Treppenliften sind förderfähig.
Außenputz ohne Dämmung	Die Erneuerung und die Reparatur des Außenputzes sind förderfähig. Der Erstputz ist nicht förderfähig.
Außenwanddämmung	Siehe Wärmedämmung
Auszahlung	Die Auszahlung erfolgt zu 96 %. Der 4-prozentige Abzug vom Nennbetrag kann innerhalb des Förderhöchstbetrages von 100.000 Euro je Wohneinheit mitfinanziert werden.
Badsanierung	Die Badsanierung ist förderfähig.
Balkon	Siehe Freisitze
Bauhelferkosten	Die Mitfinanzierung von (Lohn-)kosten für Bauhelfer (z. B. Verwandte, Studenten, Freunde, Nachbarn) ist nicht möglich, auch nicht, wenn diese dem Antragsteller Lohnquittungen ausstellen. Lohnkosten können grundsätzlich nur anerkannt werden bei "offiziellen" Rechnungen (Abführung MWSt, ID-Nummer), z. B. Rechnungen von Fachfirmen.
Bauträgervertrag bzw. Erwerb vom Bauträger	Bei Erwerb einer unsanierten ETW/EFH, Sanierung der ETW/EFH durch Alteigentümer/Bauträger und Ausweis der Sanierungskosten entsprechend den Programmbestimmungen im Kaufvertrag sind die Sanierungskosten förderfähig. Die Antragstellung durch den Bauträger muss vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen erfolgen, die Antragstellung durch den Endkreditnehmer vor Erwerb. Der mögliche Förderhöchstbetrag für die einzelne Wohneinheit ergibt sich aus dem Förderhöchstbetrag für das Gesamtobjekt. Bemessungsgrundlage ist die Anzahl der Wohneinheiten vor Sanierung. Maßgeblich für die Ermittlung des Förderhöchstbetrages ist die Anzahl der zu erwerbenden Wohneinheiten gemäß notariellem

Stichwort	Antwort
	Kaufvertrag.
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett, Laminat und Teppichböden, die fest mit dem Fußboden verbunden sind (z. B. verklebt), sind förderfähig. Nicht finanziert werden freibewegliche Teppiche.
Carport	Der Neubau von Carports bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten) ist förderfähig. Siehe auch Garage
Contracting u. a. für die Wärmeversorgung	Förderfähig, für Heizungsanlagen und für andere den Programmbestimmungen entsprechende Maßnahmen. <u>Definition:</u> Ein Hauseigentümer beauftragt ein Unternehmen mit der Wärmeversorgung für sein Haus/seine Häuser. Der Betrieb der Anlage liegt im wirtschaftlichen Risiko des Wärmeversorgers, der auch Eigentümer der Heizungsanlage bleibt. Der Hauseigentümer (Contracting-Nehmer) zahlt für die bezogene Wärmeenergie. Diese Vertragsform nennt man Contracting. Der Contracting-Geber ist in der Variante Standard antragsberechtigt. Der Contracting-Nehmer profitiert vom Know-how und den höheren Sparpotentialen des Contracting-Gebers beim Bezug der Anlage, ohne selbst investieren zu müssen.
Dach/Gründach	Das Gründach ist inklusive der Begrünung förderfähig.
Dachausbau	Siehe Wohnflächenerweiterung
Dachdämmung	Siehe Wärmedämmung
Dachgauben (neue)	Neue Dachgauben sind förderfähig.
Dachrinnen	Dachrinnen sind förderfähig.
Dachstuhl	Der Abriss vorhandener Dachstühle, die Sanierung von Dachstühlen, der Neubau von Dachstühlen sowie der Umbau von Flachdächern zu Spitzdächern sind förderfähig.
Dachterrasse	Siehe Freisitze
Dichtheitsprüfung	Siehe Abwasserkanäle
Eigenleistungen	Eigenleistungen sind nicht förderfähig. Es können lediglich die durch Rechnungen belegten Materialkosten finanziert werden.
Eigentümer von Eigentumswohnungen	Eigentümer einzelner Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus können Anträge stellen. Siehe auch Wohneigentümergeinschaften
Einrichtungsgegenstände	Einrichtungsgegenstände sind nicht förderfähig (dazu zählen u. a. Einbauküchen, Einbauschränke, Badmöbel).

Stichwort	Antwort
Fenster/Fensterscheiben	Der Austausch von Fenstern bzw. Verglasungen können gefördert werden, wenn die geltenden baulichen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten werden.
Fensterläden	Fensterläden sind förderfähig.
Feuertreppe	Feuertreppen sind förderfähig.
Förderhöchstbetrag	Der Förderhöchstbetrag beträgt 100.000 Euro je vor Vorhabensbeginn bestehender Wohneinheit. Bei Ersterwerb beträgt der Förderhöchstbetrag 100.000 EUR je erworbener Wohneinheit. Alle in diesem Programm zugesagten Darlehen sind auf den Förderhöchstbetrag anzurechnen.
Fußbodenheizung	Fußbodenheizung ist förderfähig.
Freisitze (Terrasse, Balkon oder Loggia)	Der An- und Umbau, die Sanierung und die Überdachung von Terrassen, Balkonen und Loggien sind förderfähig.
Garage	Die Modernisierung und Sanierung einer Garage kann auch ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen am Wohngebäude erfolgen. Voraussetzung ist, dass sich die Garage dem äußeren Anschein nach auf ein- und demselben Grundstück wie das Wohngebäude befindet. Der Neubau/Wiederaufbau einer Garage wird jedoch nicht gefördert.
Gebäudearten	Förderfähig sind Wohngebäude mit abgeschlossenen Wohneinheiten sowie Wohn-, Alten-, Studenten- und Pflegeheime. Dabei zählen bei letzteren als Wohneinheiten Appartements und Zimmer (zum Wohnen). Nicht einbezogen werden dürfen in die Zählung der Wohneinheiten Gemeinschaftsräume, Küchen, Bäder, Nebenräume, Treppenhäuser, Flure u. Ä. Für Wohngebäude mit teilweise gewerblicher Nutzung siehe auch Mischobjekte .
Besonderheit: Wohn-, Alten-, Studenten- und Pflegeheime	Bei Heimen, die <u>überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt werden</u> (über 50 % der Gebäudenutzfläche), können die in der Standard-Variante förderfähigen Maßnahmen am gesamten Objekt (ohne Differenzierung nach den Flächen) im Rahmen der über die Zahl der Wohneinheiten vor Vorhabensbeginn definierten Förderhöchstbeträge finanziert werden.
Haustüren	Haustüren können gefördert werden, wenn die geltenden baulichen Vorschriften der EnEV eingehalten werden.
Heizkörper	Heizkörper sind förderfähig.
Heizung	Förderfähig ist die Erneuerung von Zentralheizungsanlagen und von deren Komponenten

Stichwort	Antwort
	<p>(z. B. von Kachel- oder Kaminöfen, die an die Zentralheizung angeschlossen sind). Es muss stets ein hydraulischer Abgleich vorgenommen werden. Ferner sind die geltenden baulichen Vorschriften der EnEV einzuhalten.</p> <p>Der Einbau einer solarthermischen Anlage ist auch als Einzelmaßnahme (ohne Heizungserneuerung) förderfähig.</p>
Hochwasserschutz	Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind förderfähig.
Hydraulischer Abgleich	<p>Der hydraulische Abgleich ist beim Heizungsaustausch vorzunehmen. und je nach Heizungstyp in der Variante Standard förderfähig. Hinweis: Im Falle der Heizungsoptimierung ist eine Förderung ist auch im Programm Energieeffizient Sanieren – Sonderförderung Sonderförderprogramm (Programm-Nr. 431) möglich.</p> <p>Ausnahme: Bei separater Installation einer solarthermischen Anlage ist ein hydraulischer Abgleich nicht notwendig.</p> <p><u>Für den hydraulischen Abgleich gelten folgende Bedingungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Auslegungsleistung des Wärmeerzeugers und der Heizflächen ist vom Fachunternehmer auf der Grundlage der DIN EN 12831 zu ermitteln, der hydraulische Abgleich ist auf dieser Basis vorzunehmen und mittels der Liste der mittels EDV-Programm errechneten Ventileinstellungen zu bestätigen. • Das im Rohrnetz umzuwälzende Heizwasser wird unter Einbeziehung der vorliegenden oder neu berechneten Wärmebedarfswerte (Heizlast) bzw. im Sanierungsfall ersatzweise mit Überschlagswerten ermittelt. • Die Volumenströme am Heizkörper sind über die Voreinstellung am Thermostatventil bzw. über eine voreinstellbare Rücklaufverschraubung an die erforderliche Leistung der Heizkörper unter Berücksichtigung der sich tatsächlich einstellenden Rücklauftemperaturen anzupassen. • Die Heizwasserumwälzpumpe ist so zu wählen oder einzustellen, dass die Förderhöhe bezogen auf den Gesamtdruckverlust der Anlage ausreicht, um alle Wärmeverbraucher entsprechend ihrem Wärmebedarf mit Heizwasser bestimmungsgemäß und bedarfsgerecht zu versorgen. Das gilt auch nach einer Raumtemperaturabsenkung oder Betriebspause (Abschaltung) der Heizungsanlage. Die Auslegung der Pumpe hat anhand des berechneten Betriebspunktes aus Sollvolumenstrom und zugehöriger Pumpenförderhöhe zu erfolgen. Eine

Stichwort	Antwort
	<p>Überdimensionierung ist zu vermeiden. Eine optimale Teillastfunktion kann nur mit einer geregelten Pumpe erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volumenströme und Differenzdrücke, welche über den zulässigen Auslegungsbereichen (größer 200 mbar Differenzdruck) liegen, sind in den Rohrleitungen z. B. mit Strangregulierventilen bzw. Strangdifferenzdruckreglern abzudrosseln. Überströmventile oder die Rücklaufemperaturanhebung sind nicht zulässig. • Der Betreiber ist in den Umgang mit der abgeglichenen Anlage einzuweisen. <p>Die endgültige Einstellung von regelungsspezifischen Werten (Vorlauftemperatur, Heizkurve) ist gemäß DIN 18380 VOB Teil C zum Ende der ersten Heizperiode nach Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen. Weitere Einzelheiten vermittelt die Fachinformation "Hydraulischer Abgleich" des Zentralverbandes Sanitär, Heizung, Klima (www.wasserwaermeluft.de).</p>
Innendämmung der Außenwände	Die Innendämmung der Außenwände kann gefördert werden, wenn die Mindestanforderungen der EnEV eingehalten werden.
Kachelöfen, Kamine, Kaminöfen	Einzelfeuerstätten sind nicht förderfähig. Siehe auch Heizung
Keller	Instandsetzungsarbeiten an bestehenden Kellerräumen sowie die "Wiederbelebung" verschütteter Keller ist förderfähig. Eine neue Unterkellerung ist nicht förderfähig.
Kellerdämmung	Siehe Wärmedämmung
Kläranlagen	Separate Kläranlagen sind förderfähig, wenn kein Anschluss an das öffentliche bzw. örtlich zentrale Netz vorgeschrieben ist. Wenn ein Anschluss ans öffentliche Netz erfolgt, ist eine Mitfinanzierung der Anschlussgebühren an den Betreiber nicht möglich. Es kann jedoch eine Finanzierung der erforderlichen Anschlussleitungen des Antragstellers auf dem Grundstück (ab Übergabestation) erfolgen.
Klimaanlage	Eine Klimaanlage ist förderfähig, wenn Sie in die Gebäudesubstanz integriert ist. Nicht gefördert werden transportable Geräte.
Kombination mit anderen Förderprogrammen	Die Kombination mit anderen Fördermitteln ist zulässig, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der förderfähigen Aufwendungen nicht übersteigt. Ausnahme: Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Darlehen aus dem Programm Energieeffizient Bauen (153) für dieselbe durch Anbau neu geschaffene Wohneinheit ist nicht möglich.
Laufzeitänderung	Nach Zusage kann bis zum ersten Abruf eine andere

Stichwort	Antwort
	Laufzeitvariante gewählt werden. Siehe auch Tilgungsplanänderung
Loggia	Siehe Freisitze
Lüftungsanlagen	Lüftungsanlagen sind förderfähig.
Markisen, Sonnenrollos	Markisen und Sonnenrollos sind förderfähig.
Maler- und Tapezierarbeiten, Renovierung	Maler- und Tapezierarbeiten etc. sind förderfähig.
Mehrwertsteuer	Die Mehrwertsteuer kann mitfinanziert werden, wenn der Antragsteller nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.
Mischobjekte	Förderfähig sind nur die Investitionskosten, die sich auf den wohnwirtschaftlich genutzten Teil des Objektes beziehen und zwar im Verhältnis der Wohnfläche zur gewerblichen Nutzfläche. Kosten, die direkt der wohnwirtschaftlich genutzten Fläche zugeordnet werden können, dürfen in voller Höhe als Investitionskosten angesetzt werden.
Niedertemperaturkessel	Niedertemperaturkessel sind förderfähig.
Öl-/Gastank	Die Reinigung und Versiegelung sowie die Erneuerung des Öl-/Gastanks ist förderfähig.
Photovoltaik-Anlagen	Photovoltaik-Anlagen sind nicht förderfähig.
Radonsanierung	Maßnahmen zur Radonsanierung sind förderfähig.
Rechnungskopien	Anerkannt werden Rechnungen von Fachunternehmen sowie Materialrechnungen. Siehe auch Eigenleistung Die Einreichung von ausländischen Rechnungen ist möglich, sofern die Rechnung in deutscher Sprache ausgefertigt ist. Bei der Erneuerung von Heizungsanlage ist die Durchführung des hydraulischen Abgleichs auf der Rechnung zu bestätigen.
Regenwasseranlagen	Regenwasseranlagen sind förderfähig, wenn eine wohnwirtschaftliche Regenwassernutzung (z. B. WC-Spülung, Brauchwasser) erfolgt.
Rollläden	Rollläden sind förderfähig.
Schwimmbad, Sauna	Der Bau eines Schwimmbades/einer Sauna ist nicht förderfähig. Die Sanierung eines Schwimmbades/einer Sauna kann finanziert werden, sofern es/sie sich innerhalb des Wohnhauses befindet.
Sicherheitsanlagen	Sicherheitsanlagen sind förderfähig.
Solarthermische Anlagen	Solarthermische Anlagen sind förderfähig. Siehe auch Heizung
Staubsaugeranlagen	Staubsaugeranlagen sind als bauliche Maßnahme förderfähig.

Stichwort	Antwort
Terrassen	Siehe Freisitze
Tilgungsplanänderung	<p>Ohne entsprechende Zinssatzänderung ist eine Änderung des Tilgungsplanes bis zum Einsetzen der Tilgung jederzeit möglich (z. B. durch zusätzliche Einräumung von Tilgungsfreijahren).</p> <p>Sofern sich durch die Tilgungsplanänderung ein anderer Zinssatz ergibt, ist eine Änderung grundsätzlich nur vor Abruf der Darlehensmittel möglich.</p>
Treppenhaus	Der Bau und die Sanierung von Treppenhäusern sind förderfähig.
Trockenlegung	Die Trockenlegung ist förderfähig.
Übertragung des Darlehens nach Verkauf	Die Übertragung des Darlehens auf einen neuen Eigentümer ist möglich. Alternativ kann das Darlehen beim Verkäufer verbleiben, wenn die Mittel objektbezogen eingesetzt wurden und die Verwendung durch die Hausbank geprüft ordnungsgemäß gegenüber der Hausbank nachgewiesen wurde.
Umwidmung von vor Sanierung nicht wohnwirtschaftlich genutzten Objekten	<p>Gebäude, die zuletzt vollständig gewerblich, kulturell, militärisch o. Ä. genutzt wurden und bei denen zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung geplant ist, können gefördert werden, sofern das Gebäude ursprünglich als Wohngebäude errichtet bzw. zwischenzeitlich bereits früher als Wohngebäude genutzt wurde. Alle im Programm Altersgerecht Umbauen förderfähigen Maßnahmen können auch an den zukünftig in wohnwirtschaftliche Nutzung umgewidmeten Flächen finanziert werden.</p> <p>Bei Objekten, die zu keiner Zeit wohnwirtschaftlich genutzt wurden, kann eine Umwidmung zu Wohnraum generell nicht mitfinanziert werden.</p> <p>Bemessungsgrundlage für den Förderhöchstbetrag ist stets grundsätzlich die Anzahl der Wohneinheiten vor Modernisierung.</p> <p>Siehe auch Wohnflächenerweiterung</p>
Umwidmung von Objekten, die bereits teilweise wohnwirtschaftlich genutzt werden	<p>Alle im Programm förderfähigen Maßnahmen können auch an Flächen, die zukünftig nicht mehr gewerblich o. Ä. genutzt, sondern in wohnwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet werden, mitfinanziert werden.</p> <p>Bemessungsgrundlage für den Förderhöchstbetrag ist stets grundsätzlich die Anzahl der Wohneinheiten vor Modernisierung.</p> <p>Siehe auch Wohnflächenerweiterung</p>
"Unvorhergesehenes" pauschal	Pauschalen für "Unvorhergesehenes" sind nicht förderfähig. Es werden nur konkret benannte Maßnahmen gefördert.
Verwendungszweckänderung	Die Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit Zustimmung der KfW möglich. ist der KfW unverzüglich mitzuteilen.

Stichwort	Antwort
Verzicht	Ein Verzicht auf das zugesagte Darlehen ist möglich. Bei einem Verzicht auf ein noch nicht abgerufenes Darlehen kann frühestens nach 6 Monaten erneut ein Darlehen aus dem bereits beantragten Programm für dasselbe Vorhaben gewährt werden. Für neue und in wesentlichen Teilen veränderte Investitionsvorhaben gilt die Sperrfrist nicht.
Vorhabensbeginn	Als Beginn eines Vorhabens gilt die Handwerksleistung vor Ort bzw. der "erste Spatenstich" oder die erste Abschlagszahlung. Bei Ersterwerb nach Sanierung gilt die Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Siehe auch Antragstellung vor/nach Vorhabensbeginn
Wärmedämmung	Maßnahmen zur Wärmedämmung sind förderfähig. Die geltenden baulichen Vorschriften der EnEV sind einzuhalten.
Wasserrecyclinganlagen	Wasserrecyclinganlagen sind förderfähig.
Wasseruhren, Strom- und Gaszähler	Wasseruhren, Strom- und Gaszähler sind förderfähig.
Werkzeuge	Der Erwerb von Werkzeugen ist nicht förderfähig. Bei einer Leihmaschine kann die Leihgebühr mitfinanziert werden, wenn die Maschine für dieses Gewerk gebraucht wird und der Kunde Kreditnehmer dies nachweist.
Windkraftanlagen	Windkraftanlagen, die der Stromerzeugung und Netzeinspeisung dienen, sind nicht förderfähig. Windkraftanlagen, die als Inselsystem zur Energieversorgung des eigenen Wohnhauses genutzt und ohne Einspeisung ins Netz betrieben werden, sind in der Variante Standard unabhängig von Größe und Standort förderfähig.
Wintergärten	Der Bau und die Sanierung von Wintergärten sind förderfähig.
Wohneigentümergeinschaften (WEG)	Förderung von Maßnahmen, die das Gesamtobjekt betreffen, sind auf Basis eines qualifizierten Mehrheitsbeschlusses der WEG möglich. Folgende Wege der Antragstellung stehen zur Verfügung: <ul style="list-style-type: none"> • Jeder Eigentümer stellt einen separaten Kreditantrag, der sich auf die jeweilige Wohneinheit bezieht (bitte mit Hinweis auf Eigen- und Gesamtanteil). • Die Eigentümergeinschaft stellt einen Antrag für das gesamte Wohngebäude, z. B. durch einen Verwalter.
Wohnflächenberechnung	Maßgeblich ist die II. Berechnungsverordnung/

Stichwort	Antwort
	Wohnflächenverordnung vom 01.01.2004.
Wohnflächenerweiterung	<p data-bbox="699 300 1406 394">Eine Wohnflächenerweiterung durch Anbau, Dachgeschossausbau, Aufstockung oder Umwidmung kann finanziert werden.</p> <p data-bbox="699 434 1406 528">Bemessungsgrundlage für den Förderhöchstbetrag ist grundsätzlich die Anzahl der Wohneinheiten vor Modernisierung /Erweiterung.</p>