

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Energieeffizient Bauen

153

Kredit

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

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Energie

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

#### Förderziel

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen langfristigen Kreditfinanzierung der Errichtung oder des Ersterwerbs von KfW-Effizienzhäusern mit niedrigem Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Die Förderung soll darüber hinaus die finanzielle Belastung durch die Bau- und Heizkosten reduzieren und diese für den Nutzer langfristig kalkulierbarer machen.

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

#### Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigte

- Alle Träger von Investitionsmaßnahmen an neu errichteten selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen
- Ersterwerber von neu errichteten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme

Für die Antragstellung ist ein sachverständiger Energieberater (im Folgenden: Sachverständiger) für die Förderprogramme der KfW aus der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (im Folgenden: Expertenliste) unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) einzubinden.

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

#### Was wird gefördert?

Förderung

- Gefördert wird die Errichtung oder der Ersterwerb von Wohngebäuden (wohnwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohneinheiten) einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen.
- Gefördert werden auch durch Erweiterung bestehender Gebäude (z.B. Anbau) oder Ausbau von vormals nicht beheizten Räumen (z. B. Dachgeschossausbau) neu entstehende Wohneinheiten.
- Wohneinheiten sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen (Zimmer, Küche/Kochnische und Bad/WC).
- Nicht gefördert werden Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser.

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Energieeffizient Bauen

Erläuterungen und technische Mindestanforderungen zu den KfW-Effizienzhäusern finden Sie in den Anlagen "Technische Mindestanforderungen" und "Liste der Technischen FAQ".

#### KfW-Effizienzhaus

Es werden auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) folgende KfW-Effizienzhaus-Niveaus gefördert:

- KfW-Effizienzhaus 40 (inklusive Passivhaus)
- KfW-Effizienzhaus 55 (inklusive Passivhaus)
- KfW-Effizienzhaus 70



#### Einbindung des Sachverständigen

Ein energieeffizienter Neubau erfordert eine fundierte Fachplanung und qualifizierte Begleitung bei der Errichtung. Im Rahmen der Planung, Antragstellung und Durchführung eines geförderten Vorhabens ist zur Unterstützung des Bauherrn ein Sachverständiger erforderlich.

#### Sachverständiger

#### Welche Anforderungen bestehen an Sachverständige?

Mit der Beantragung der Förderung und Begleitung des Vorhabens (bis zur Bestätigung nach Durchführung) ist ein Sachverständiger zu beauftragen. Anerkannte Sachverständige sind die in der Expertenliste unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) in der Kategorie "Energieeffizient Bauen und Sanieren" geführten Personen.

#### Übergangsregelung:

Online-Bestätigungen zum Antrag, die durch eine nach § 21 EnEV ausstellungsberechtigte Person vor dem 01.06.2014 erstellt wurden, können noch bis zum 30.09.2014 (Antragseingang KfW) im Rahmen der Antragstellung bei der KfW genutzt werden.

Der Sachverständige ist für das Bauvorhaben wirtschaftlich **unabhängig** zu beauftragen. Neben einer Beratung, Planung und Baubegleitung für das Vorhaben darf der Sachverständige weder in einem Inhaber-, Gesellschafts- oder Beschäftigungsverhältnis zu den bauausführenden Unternehmen oder Lieferanten stehen noch Lieferungen oder Leistungen vermitteln. Nicht unter diese Regelung fallen:

- beim Antragsteller oder Verkäufer (z. B. Bauträger) von neuen Wohneinheiten angestellte Sachverständige
- angestellte Sachverständige von Bau- oder Handwerksunternehmen (z. B. Fertighausbauer), deren Produkte und Leistungen nach einer Gütesicherung definiert und überwacht werden. Weitere Informationen über die zugelassenen Gütegemeinschaften finden Sie in den FAQ unter [www.kfw.de/153](http://www.kfw.de/153)

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Energieeffizient Bauen

#### Welche Leistungen sind durch den Sachverständigen zu erbringen?

Der Sachverständige führt eine energetische Fachplanung gemäß den Programmbedingungen dieses Merkblattes einschließlich Anlage durch und erstellt die **“Online-Bestätigung zum Antrag“**. Nach Abschluss der Baumaßnahmen prüft der Sachverständige die programmgemäße Durchführung der geförderten energetischen Maßnahmen und erstellt die **“Bestätigung nach Durchführung“**. Die fachlichen Anforderungen an die zu erbringenden Leistungen des Sachverständigen sind in der Anlage “Technische Mindestanforderungen“ beschrieben.

#### Welche Kombination mit anderen Förderprogrammen ist möglich?

Die Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln z. B. Krediten, Zulagen oder Zuschüssen ist grundsätzlich möglich. Dabei darf die Summe der öffentlichen Förderzusagen die förderfähigen Kosten nicht übersteigen.

**Innovative Technologien zur Wärme- und Kälteerzeugung aus erneuerbaren Energien** werden im Rahmen des Programms des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA, [www.bafa.de](http://www.bafa.de)) "Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt" und größere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt im KfW-Programm "Erneuerbare Energien - Premium" ([www.kfw.de/271](http://www.kfw.de/271)) gefördert. Eine Kombination mit diesen Programmen ist grundsätzlich möglich.

Nicht möglich ist eine Kombination dieses Programms mit einem von der KfW aus diesen Mitteln refinanzierten Programm eines Landesförderinstituts für dasselbe Vorhaben (KfW-Effizienzhaus).

Kombination mit  
Förderprogrammen

#### Regelungen zur Antragstellung und Kreditgewährung

##### Wie erfolgt die Antragstellung?

Die KfW gewährt Kredite aus diesem Programm ausschließlich über Banken, Sparkassen und Versicherungen (im Folgenden: Finanzierungsinstitute), welche für die von ihnen durchgeleiteten Kredite der KfW die Haftung übernehmen. Der Antrag ist daher **vor Beginn des Vorhabens** bei einem Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl zu stellen. Als Beginn eines Vorhabens gilt der Start der Bauarbeiten vor Ort. Planungs- und Beratungsleistungen sowie der Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen gelten nicht als Vorhabensbeginn. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb gilt der Abschluss des Kaufvertrages als Vorhabensbeginn. Für eine Kreditzusage gelten die Förderbedingungen zum Zeitpunkt des Antragseingangs in der KfW.

Als Programmnummer ist **153** anzugeben.

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

**Kredit**

Antragstellung

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Energieeffizient Bauen

Ein Verzicht auf die Zusage der KfW ist über das kreditdurchleitende Finanzierungsinstitut möglich. Frühestens sechs Monate nach Eingang der Verzichtserklärung bei der KfW kann ein neuer Antrag für das gleiche Vorhaben (d. h. identisches Investitionsobjekt und identisches KfW-Effizienzhaus-Niveau) gestellt werden ("Sperrfrist"). Für den neuen Antrag gelten die dann aktuellen Programmbedingungen einschließlich der Regelungen zum Vorhabensbeginn.

Sofern für zu erwerbende Wohneinheiten bereits eine Förderung aus diesem Programm gewährt und ausgeschöpft wurde, ist eine erneute Förderung zugunsten des Ersterwerbers nicht möglich. In diesen Fällen kann bei einem Ersterwerb der geförderten Wohneinheit die Förderung auf den Ersterwerber übertragen werden.

#### Welche Unterlagen sind erforderlich?

Unterlagen

Ihr Finanzierungsinstitut reicht uns zur Antragstellung folgende Unterlagen ein:

- das von Ihnen und Ihrem Finanzierungsinstitut unterschriebene Antragsformular Nummer 600 000 0141
- und die von Ihnen und einem Sachverständigen unterzeichnete "Online-Bestätigung zum Antrag Energieeffizient Bauen". Weitere Hinweise zur "Online-Bestätigung zum Antrag" finden Sie unter [www.kfw.de/153](http://www.kfw.de/153)

#### Kreditbetrag

#### Konditionen

- Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der Bauwerkskosten (Baukosten ohne Grundstück) finanziert werden.
- Der maximale Kreditbetrag beträgt 50.000 EUR pro Wohneinheit.
- Bemessungsgrundlage ist die Anzahl der neu errichteten Wohneinheiten.
- Beim Ersterwerb von neu errichteten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen ist die Bemessungsgrundlage die Anzahl der zu erwerbenden Wohneinheiten gemäß Kaufvertrag.

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

#### Laufzeit

Folgende Laufzeitvarianten stehen Ihnen bei einer Mindestlaufzeit von 4 Jahren 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 10 Jahre Kreditlaufzeit mit vollständiger Tilgung zum Laufzeitende (10/10)

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Energieeffizient Bauen

#### Zinssatz

- Der Zinssatz wird für die ersten 10 Jahre der Kreditlaufzeit festgeschrieben; vor Ende der Zinsbindungsfrist unterbreitet die KfW Ihrem Finanzierungsinstitut ein Prolongationsangebot ohne Verbilligung aus Mitteln des Bundes.
- Für die endfällige Kreditvariante mit bis zu zehnjähriger Laufzeit werden die Zinsen für die Gesamtlaufzeit fest vereinbart. Ein Prolongationsangebot erfolgt nicht. Daher ist mit Abschluss des Kreditvertrages zwischen dem Finanzierungsinstitut und Ihnen Einvernehmen über die Ablösung/Fortführung des Kredites 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 Programmszinssatz oder der bei Antragseingang bei der KfW für Sie günstigere Programmszinssatz.

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).

#### Sicherheiten

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

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - <b>KfW-Effizienzhaus 40 (inklusive Passivhaus):</b> | 10 % des Zusagebetrages |
| - <b>KfW-Effizienzhaus 55 (inklusive Passivhaus):</b> | 5 % des Zusagebetrages  |

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen

### Energieeffizient Bauen

Die Gutschrift erfolgt 3 Monate nach dem Termin der Zins- und/oder Tilgungszahlungen, welcher der Prüfung und Anerkennung der "Bestätigung nach Durchführung" durch die KfW folgt. Der Tilgungszuschuss wird auf den zum Zeitpunkt der Anerkennung der "Bestätigung nach Durchführung" 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 Kreditvaluta geringer ist als die Höhe des Gutschriftbetrages, erfolgt der Tilgungszuschuss nur in Höhe der aktuellen Kreditvaluta. Eine Barauszahlung oder Überweisung des Tilgungszuschusses ist nicht möglich.

#### Tilgung

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

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

#### Nachweis der Mittelverwendung

Nachweise

Innerhalb von 9 Monaten nach Vollauszahlung des Kredits ist der programmgemäße und fristgerechte Einsatz der Mittel gegenüber der KfW wie folgt zu belegen:

- Der **Sachverständige** prüft und bestätigt das Erreichen des geförderten KfW-Effizienzhaus-Niveaus gemäß der Anlage "Technische Mindestanforderungen" auf dem Formular "Bestätigung nach Durchführung" (Formularnummer 600 000 2151).
- Der **Kreditnehmer** bestätigt die Vorhabensdurchführung im Formular "Bestätigung nach Durchführung".
- Das **Finanzierungsinstitut** bestätigt den fristgerechten Einsatz der Mittel am geförderten Wohngebäude und reicht die "Bestätigung nach Durchführung" bei der KfW ein.

#### Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers

Nach Abschluss des Vorhabens

Innerhalb von 10 Jahren sind von Ihnen aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen:

- Die vollständigen Berechnungsunterlagen zum KfW-Effizienzhaus sowie alle dafür relevanten Nachweise inklusive Rechnungen (auch bei Ersterwerb)
- Unterlagen zur Dokumentation der vom Sachverständigen erbrachten Leistungen (Planung und begleitende Durchführung – siehe hierzu auch die mögliche Dokumentation beim Fertighausbau in den FAQ unter [www.kfw.de/153](http://www.kfw.de/153))

### Energieeffizient Bauen

- Nachweis des hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage auf dem Bestätigungsformular des VdZ – Forum für Energieeffizienz in der Gebäudetechnik e. V. ([www.intelligent-heizen.info/broschueren](http://www.intelligent-heizen.info/broschueren))
- Bei einer erforderlichen Luftdichtheitsmessung: Dokumentation des Messergebnisses in einem Messprotokoll

Eine Übersicht der aufzubewahrenden Unterlagen liegt als Informationsblatt der "Bestätigung nach Durchführung" bei.

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

Sofern Sie innerhalb von 10 Jahren das geförderte Gebäude oder die geförderte Wohneinheit verkaufen, ist der Erwerber auf die Förderung der KfW und auf das Verschlechterungsverbot für die energetische Qualität des Gebäudes nach § 11 Absatz 1 EnEV 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 (Beispiele, häufige Fragen, etc.) finden Sie im Internet unter [www.kfw.de/153](http://www.kfw.de/153).

#### Anlagen

- "Technische Mindestanforderungen"
- "Liste der technischen FAQ"