

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Bauen

### Programmnummer 153 (KfW-Effizienzhaus)

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

#### 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?

- Alle Träger von Investitionsmaßnahmen an neuen selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden sowie Eigentumswohnungen
- Ersterwerber von neu errichteten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen

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?

- Gefördert wird die Errichtung oder der Ersterwerb von Wohngebäuden (wohnwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohneinheiten) einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen.
- Gefördert wird auch die Herstellung von neuen abgeschlossenen Wohneinheiten durch die Nutzungsänderung von bisher unbeheizten Nichtwohnflächen in Wohnflächen (Umwidmung).
- Nicht gefördert werden Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser

Erläuterungen und technische Mindestanforderungen zu den KfW-Effizienzhäusern finden Sie in der Anlage "Technische Mindestanforderungen" zu diesem Merkblatt sowie in den "Technischen FAQ" im Internet (unter [www.kfw.de/153](http://www.kfw.de/153) "Infos für Energieberater").

Ein sachverständiger Energieberater (im Folgenden: Sachverständiger) bestätigt die Planung und Durchführung des energieeffizienten Neubaus. Weitere Erläuterungen finden Sie unter "Sachverständige" in diesem Merkblatt.

#### Förderziel

*Antragsberechtigte*

#### Förderung

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Bauen

### KfW-Effizienzhaus

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

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



### Ist eine Energetische Fachplanung und Baubegleitung erforderlich?

Wir empfehlen eine energetische Fachplanung und Baubegleitung für ein KfW-Effizienzhaus 70 durch einen Sachverständigen aus der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes ([www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)). Die Anforderungen an die energetische Fachplanung und Baubegleitung durch den Sachverständigen finden Sie in der Anlage "Technische Mindestanforderungen".

In den folgenden Fällen ist eine energetische Fachplanung und Baubegleitung durch einen Sachverständigen **verbindlich** durchzuführen und nachzuweisen:

- bei einem Neubau oder Ersterwerb eines KfW-Effizienzhauses 40 (inklusive Passivhaus)
- bei einem Neubau oder Ersterwerb eines KfW-Effizienzhauses 55 (inklusive Passivhaus)

*Energetische Fachplanung  
und Baubegleitung*

### Welche Anforderungen bestehen an Sachverständige?

*Sachverständige*

Ein Sachverständiger im Sinne dieses Programms ist ein in der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) geführter Sachverständiger oder eine nach § 21 EnEV ausstellungsberechtigte Person.

Der Sachverständige bestätigt bei Antragstellung die Planung für ein KfW-Effizienzhaus nach den Programmbedingungen dieses Merkblattes. Nach Abschluss der Maßnahmen bestätigt der Sachverständige die fachgerechte Durchführung des geförderten KfW-Effizienzhauses.

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. beim Ersterwerb von Fertighausbauhersteller oder Bauträger) von neuen Wohneinheiten angestellte Sachverständige.

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Bauen

### Welche Kombination mit anderen Förderprogrammen ist möglich?

*Kombination mit  
Förderprogrammen*

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

Innovative Technologien zur Wärme- und Kälteerzeugung aus erneuerbarer Energien werden im Rahmen des BAFA-Programms "Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt" ([www.bafa.de](http://www.bafa.de)) und größere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt im KfW-Programm "Erneuerbare Energien" ([www.kfw.de/270](http://www.kfw.de/270)) gefördert. Eine Kombination mit diesen Programmen ist grundsätzlich möglich.

### Regelungen zur Antragstellung und Kreditgewährung

**Kredit**

#### Wie erfolgt die Antragstellung?

*Antragstellung*

Die KfW gewährt Kredite aus diesem Programm ausschließlich über Banken, Sparkassen und Versicherungen (im Folgenden Finanzierungsinstitute genannt), 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. 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.

Ein Verzicht auf die Zusage der KfW ist über das Finanzierungsinstitut möglich. Frühestens sechs Monate nach Eingang des Verzichts bei der KfW kann ein neuer Antrag für das gleiche Vorhaben gestellt werden (Sperrfrist). Für den neuen Antrag gelten die dann aktuellen Programmbedingungen einschließlich der Regelungen zum Vorhabensbeginn.

### 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).

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Bauen

### Kreditbetrag

- Mit dem Förderprogramm können bis zu 100 % der Bauwerkskosten (Baukosten ohne Grundstück) finanziert werden.
- Der maximale Kreditbetrag beträgt 50.000 Euro pro Wohneinheit.

### Konditionen

*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)

### 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 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).

### Sicherheiten

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

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Bauen

### 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:

- **KfW-Effizienzhaus 40 (inklusive Passivhaus):** 10 % des Zusagebetrages
- **KfW-Effizienzhaus 55 (inklusive Passivhaus):** 5 % des Zusagebetrages

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 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 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 Euro kostenlos getilgt werden.

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

# Merkblatt

## Bauen, Wohnen, Energie sparen



## Energieeffizient Bauen

### Nachweis der Mittelverwendung

*Nachweise*

- Innerhalb von 9 Monaten nach Vollauszahlung des Kredits belegen Sie den programmgemäßen und zeitgerechten Einsatz der Mittel gegenüber Ihrem Finanzierungsinstitut.
- Gegenüber der KfW belegen Sie den Mitteleinsatz mit der "Bestätigung nach Durchführung" (Formularnummer 600 000 2151) unterzeichnet von Ihnen und einem Sachverständigen.
- Das Finanzierungsinstitut reicht diese Unterlage bei der KfW ein und bestätigt durch seine Unterschrift den fristgerechten Einsatz der Mittel für das geförderte KfW-Effizienzhaus.

### Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers

*nach Abschluss des Vorhabens*

Die vollständigen Berechnungsunterlagen zum KfW-Effizienzhaus sind von Ihnen (auch beim Ersterwerb) 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.

Bei einer erforderlichen Luftdichtheitsmessung ist das Messergebnis in einem Messprotokoll zu dokumentieren und die Dokumentation aufzubewahren.

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 der ersten Zinsbindungsfrist das geförderte Gebäude oder Wohneinheit verkaufen, ist der Erwerber 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 (z. B. Formulare, Beispiele, häufige Fragen, etc.) finden Sie im Internet unter [www.kfw.de/153](http://www.kfw.de/153).

## Konditionenübersicht für Endkreditnehmer

in den Förderprogrammen der KfW Bankengruppe (Stand: 03.09.2013)

- die Festlegung des Zinssatzes erfolgt grundsätzlich bei Zusage durch die KfW -

**Unser Service für Sie: Konditionen-Faxabruf unter +49 69 7431 4214**

| Programm<br>Laufzeit / tilgungsfreie Anlaufjahre /<br>Zinsbindung | KP-<br>Nr. | Anmerkung | maximaler Zinssatz EKN %<br>Soltzins<br>(Effektivzins) <sup>1)</sup>  |   |   |   |   |   |   | Aus-<br>zah-<br>lung<br>% | Bereit-<br>stellungs-<br>provision<br>p.M.<br>% <sup>2)</sup> | Zinssätze<br>gültig ab |  |
|---|------------|-----------|---|---|---|---|---|---|---|---------------------------|---|------------------------|--|
|   |            |           | Bei Programmen mit risikogerechtem Zinssystem gelten die Preisklassen |   |   |   |   |   |   |                           |   |                        |  |
|   |            |           | A   | B | C | D | E | F | G | H                         | I   |                        |  |

| Finanzierung von wohnwirtschaftlichen Investitionen |     |         |  |  |  |  |  |                  |  |  |     |  |            |
|---|-----|---------|--|--|--|--|--|------------------|--|--|-----|--|------------|
| Energieeffizient Bauen<br>10/ 10/ 10                | 153 | 11) 34) |  |  |  |  |  | 1,90<br>( 1,92 ) |  |  | 100 |  | 27.06.2013 |
| Energieeffizient Bauen<br>10/ 2/ 10                 | 153 | 11) 34) |  |  |  |  |  | 1,40<br>( 1,41 ) |  |  | 100 |  | 15.11.2012 |
| Energieeffizient Bauen<br>20/ 3/ 10                 | 153 | 11) 34) |  |  |  |  |  | 1,80<br>( 1,81 ) |  |  | 100 |  | 27.06.2013 |
| Energieeffizient Bauen<br>30/ 5/ 10                 | 153 | 11) 34) |  |  |  |  |  | 1,90<br>( 1,92 ) |  |  | 100 |  | 27.06.2013 |

1) Effektivzinssatz für die Dauer der Zinsbindungsfrist. Soweit in der Darlehenszusage nicht anders angegeben, wurden die ausgewiesenen Effektivzinssätze unter programmspezifischen Annahmen berechnet; sie gelten jeweils für den Fall, dass in dem jeweiligen Kreditprogramm taggenau die maximal möglichen Laufzeitjahre ab dem 30.12. des laufenden Kalenderjahres, die maximal mögliche Anzahl tilgungsfreier Anlaufjahre und der maximal mögliche Zinsbindungszeitraum in Anspruch genommen werden. Diese Daten sind dem Merkblatt des jeweiligen Kreditprogramms zu entnehmen. Von diesen Annahmen abweichende Darlehensbedingungen können im Einzelfall zu einem abweichenden Effektivzinssatz in der Darlehenszusage führen.

2) beginnend zwei Bankarbeitstage und einen Monat (vier Monate in den Programmen Wohneigentum, Altersgerecht Umbauen (159) und Wohnraum Modernisieren) nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge.

11) sofern bei Antragsseingang bei der KfW ein günstigerer Zinssatz galt als zum Zeitpunkt der Zusage durch die KfW, kommt dieser zur Anwendung.

34) Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage. Sie ist bereitstellungsprovisionsfrei. Wird die Abruffrist danach verlängert, wird mit Beginn des 13. Monats nach Darlehenszusage eine Bereitstellungsprovision von 0,25% pro Monat fällig.