

**Agentur für Klimaschutz
Kreis Tübingen gGmbH**



Die wohnwirtschaftlichen Programme der KfW Förderbank

Stand: Juli 2008



Die wohnwirtschaftlichen Förderprogramme der KfW Förderbank



Zielsetzung:

- Wohnungsbestand modernisieren und energetisch sanieren
- Klima schützen
- Baukonjunktur stabilisieren
- Arbeitsplätze sichern und schaffen

Unser Angebot:

- **Basisförderung für alle** Maßnahmen am Wohngebäude:
Wohnraum Modernisieren STANDARD, KfW-Wohneigentumsprogramm
- **Intensiv-Förderung für Energiesparmaßnahmen:**
CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, Wohnraum Modernisieren ÖKO-PLUS, Ökologisch Bauen
- **Ergänzung:**
Solarstrom Erzeugen

KfW-Wohneigentumsprogramm

Finanzierung von selbstgenutzten Eigenheimen



KfW-Wohneigentumsprogramm

Wer kann Anträge stellen?

alle Privatpersonen, die selbstgenutztes Wohneigentum erwerben

Verwendungszweck

- Bau oder Erwerb selbstgenutzter Eigenheime oder Eigentumswohnungen (Programmnummern 124)
- Erwerb von Genossenschaftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften (Programmnummer 134)

KfW-Wohneigentumsprogramm



Bau

- **förderfähige Investitionen**

Kosten des Baugrundstücks
(wenn Grunderwerb max. 6 Monate
vor Antragseingang)

Baukosten einschl. Baunebenkosten

Kosten der Außenanlage

- **Beantragung**

vor Vorhabensbeginn,
spätestens unmittelbar vor dem
1. Spatenstich

Erwerb

- **förderfähige Investitionen**

Kaufpreis einschl.
Kaufpreisnebenkosten sowie evtl.
anfallende Modernisierungs-,
Instandsetzungs- und Umbaukosten

Erwerb von
Genossenschaftsanteilen (134)

- **Beantragung**

vor Vorhabensbeginn, spätestens
unmittelbar nach Abschluss des
notariellen Kaufvertrages

KfW-Wohneigentumsprogramm

Konditionen

- **Kreditlaufzeit:**
 - bis zu 20 Jahre mit max. 3 tilgungsfreien Anlaufjahren
 - bis zu 35 Jahre mit max. 5 tilgungsfreien Anlaufjahren

für 134 max. 20 Jahre Laufzeit
- **Zinsbindung:** 5, 10 oder 15 Jahre
- **Finanzierungsanteil:** bis zu 30 % der förderfähigen Kosten
bis zu 100 % (134)
- **Förderhöchstbetrag:** max. 100.000 EUR
- **Bereitstellungsprovision:** 0,25 % p. M., ab dem fünften Monat nach Zusage
- **Auszahlung:** 100 %
- **Tilgung:** in vierteljährlichen Annuitäten

Ökologisch Bauen

**KfW-Energiesparhäuser 40 und 60,
Passivhäuser, Heiztechnik auf Basis
erneuerbarer Energien für Neubauten**

Ökologisch Bauen



Ziel:

Langfristige Finanzierung

- des Neubaus von KfW-Energiesparhäusern 40 und 60 sowie Passivhäusern und
- des Einbaus von Heiztechnik auf der Basis erneuerbarer Energien in Neubauten



Ökologisch Bauen



Wer kann Anträge stellen?

Alle Träger der Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden, z.B.

- Privatpersonen
- Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften
- Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände
- Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts

A. Errichtung, Herstellung oder Ersterwerb von:

- **KfW-Energiesparhaus 40**

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass der Jahres-Primärenergiebedarf nicht mehr als 40 kWh je m² Gebäudenutzfläche A_N beträgt. Gleichzeitig muss der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust (H_T) den in der EnEV angegebenen Höchstwert um mindestens 45 % unterschreiten.

- **Passivhaus**

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass der Jahres-Primärenergiebedarf nicht mehr als 40 kWh je m² Gebäudenutzfläche A_N und der Jahres-Heizwärmebedarf nicht mehr als 15 kWh je m² Wohnfläche betragen.



B. Errichtung, Herstellung oder Ersterwerb von:

KfW-Energiesparhaus 60

- Beim KfW-Energiesparhaus 60 darf der Jahres-Primärenergiebedarf nicht mehr als 60 kWh je m² Gebäudenutzfläche A_N betragen. **Gleichzeitig** muss der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust (H_T) den in der EnEV angegebenen Höchstwert um mindestens 30 % unterschreiten.
- Der Nachweis ist durch einen im Bundesprogramm „Vor Ort Beratung“ oder von der Verbraucherzentrale Bundesverband als Energieberater zugelassenen Sachverständigen, bzw. eine nach Landesrecht berechnete Person für die Aufstellung/Prüfung der Nachweise nach EnEV zu erstellen.



C. Einbau von Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah-/Fernwärme bei Neubauten:

unter anderem

- solarthermische Anlagen
- Wärmepumpen
- Biomasseanlagen
- Heizungseinbau auf Basis fossile Energieträger
Brennwertkessel nur im Zusammenhang mit der Installation einer solarthermischen Anlage
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung

Konditionen

- **Kreditlaufzeit:** max. 30 Jahre
- **Freijahre:** 1-5 Jahre (laufzeitabhängig)
- **Förderhöchstbetrag:** 50.000 EUR je Wohneinheit
- **Bereitstellungsprovision:** keine
- **Abruffrist:** 12 Monate
- **Auszahlung:** ESH 40 und Passivhäuser: 100 %
ESH 60 und Heizung: 96 %
- **Tilgung:** in vierteljährlichen Annuitäten
- **Vorzeitige Tilgung:** jederzeit kostenfrei möglich, auch in Teilbeträgen

Kumulierung:

- grundsätzlich möglich mit anderen KfW-Programmen und anderen Fördermitteln
- keine Kombination ESH bzw. Passivhaus mit Finanzierung Heiztechnik möglich

Zusätzliche Bescheinigung:

- [Bestätigung zum Kreditantrag](#)
(nur für ESH 40, 60 und Passivhäuser)

Ökologisch Bauen



Finanzierungsbeispiel:

Neubau eines Einfamilienhauses als ESH 40

Investitionsplan:

Grundstückskosten	50 TEUR
Baukosten	250 TEUR
<hr/>	<hr/>
Gesamt	300 TEUR
<hr/>	<hr/>

Finanzierungsplan

KfW-Wohneigentumsprogramm	90 TEUR
KfW-Programm Ökologisch Bauen	50 TEUR
Eigene Mittel / Fremdmittel	160 TEUR
<hr/>	<hr/>
Gesamt	300 TEUR
<hr/>	<hr/>

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

**Energetische Sanierung von Wohngebäuden:
Finanzierung oder Zuschuss**

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm



Bestandteil des Nationalen Klimaschutzprogramms und des Programms der Bundesregierung für Wachstum und Beschäftigung

Ziele:

- umfassende energetische Sanierung des Wohnungsbestandes
- Klimaschutz
- Baukonjunktur stabilisieren, Arbeitsplätze sichern und schaffen

Wer kann Anträge stellen?

Kreditvariante	Zuschussvariante
Alle Träger von Investitionsmaßnahmen an Wohngebäuden	Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen in WEG

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm



Variante A. Energetische Sanierung auf Neubau-Niveau nach EnEV oder besser

- Gefördert werden energetische Sanierungsmaßnahmen zur Erreichung des Neubau-Niveaus nach EnEV
- **oder dessen Unterschreitung um 30 %.**
- Ein Sachverständiger **muss** dies bestätigen.
- Die Maßnahmen müssen von Fachunternehmen durchgeführt werden.
- Fertigstellung des Wohngebäudes bis zum 31.12.1983
- **Sonderförderung „Modellvorhaben“ EnEV –50%** über www.dena.de

Wie wird gefördert?

Zinsverbilligtes Darlehen	Zuschuss
bis zu 50.000 EUR je WE + 5 % Tilgungszuschuss bzw. + 12,5 % Tilgungszuschuss + 20 % Tilgungszuschuss	10 % Zuschuss, max. 5.000 EUR bzw. 17,5 % Zuschuss, max. 8.750 EUR
+ 50 % Zuschuss für Baubegleitung, max. 1.000 EUR je Wohneinheit	

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm



B. Maßnahmenpakete

- Gefördert werden energetische Sanierungsmaßnahmen aus Maßnahmenpaketen.
- Die Maßnahmen müssen von Fachunternehmen durchgeführt werden.
- Fertigstellung des Wohngebäudes bis zum 31.12.1994.
- Anforderungen der EnEV und Anlage des Merkblattes sind einzuhalten.
- Alle Maßnahmen des gewählten Maßnahmenpaketes sind vollständig am gesamten Gebäude durchzuführen.
- Fünf unterschiedliche Maßnahmenpakete stehen zur Auswahl.

Wie wird gefördert?

Kreditvariante ohne Tilgungszuschuss	Zuschussvariante
bis zu 50.000 Euro je WE	5 % Zuschuss bis zu 2.500 EUR je WE

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm



B. Maßnahmenpakete

aus folgenden Maßnahmenpaketen ist eins auszuwählen:

Maßnahme \ Maßnahmenpaket	MP0	MP1	MP2	MP3	MP4
Wärmedämmung Dach	✓	✓	✓		3
Wärmedämmung Außenwände	✓	✓		✓	3
Wärmedämmung Kellerdecke oder erdberührter Außenflächen	✓		✓		aus
Austausch der Fenster	✓		✓	✓	
Austausch der Heizung mit hyd. Abgleich		✓	✓	✓	6
Einbau Lüftungsanlage mit WRG					
Einschaltung Sachverständiger					✓

Keine CO₂-Einsparberechnung erforderlich!

Formulare zur Antragstellung:

Kreditvariante		Zuschussvariante	
Kreditantrag	Bestätigung zum Antrag	Antrag Zuschuss	
an die Hausbank		direkt an die KfW	

Formulare nach Durchführung der Maßnahmen:

Kreditvariante	Zuschussvariante
Rechnungen (an die Hausbank) bei Variante A. Bestätigung des Sachverständigen nach Sanierung (Tilgungszuschuss)	Rechnungen und Verwendungsnachweis direkt an die KfW

alle Formulare sind im Internet unter www.kfw-foerderbank.de verfügbar.

Wohnraum Modernisieren STANDARD und ÖKO-PLUS

Modernisierung und CO₂-Minderung im
Wohnungsbestand

Stand: Februar 2008

Wohnraum Modernisieren



Ziel: langfristige Finanzierung im Wohnungsbestand unabhängig vom Alter der Immobilie.

- Standardmaßnahmen bei der Wohnraummodernisierung mit einer Basisförderung
- Investitionen für die Energieeinsparung mit einem besonders günstigen Zinssatz

Für die umfassende energetische Sanierung von Wohngebäuden, die vor 1995 errichtet wurden, steht das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm bereit.

Wohnraum Modernisieren



Wer kann Anträge stellen?

Jeder, der ein selbst genutztes oder vermietetes Wohngebäude modernisiert

- Privatpersonen
- Wohnungsunternehmen oder –genossenschaften, Wohnheimbetreiber
- Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände
- Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts

„Wohngebäude“ sind auch: Wohn-, Alten- und Pflegeheime, aber keine Ferien- und Wochenendhäuser.

Wohnraum Modernisieren STANDARD



1. Modernisierung und Instandsetzung

- Gebrauchswertverbesserung, z. B. Änderung des Wohnungszuschnitts, Modernisierung der Sanitärinstallation
- Verbesserung der Wohnverhältnisse, z. B. Nachrüstung von Aufzügen, Anbau/Ausbau von Balkonen/Loggien
- Behebung baulicher Mängel, z. B. Reparatur und Erneuerung von Fenstern und Fußböden
- alten- und behindertengerechter Umbau
- bauliche Maßnahmen nach einem Teilrückbau, z. B. Dachaufbau
- Erneuerung der Heizung: Zentralheizung auf Basis von Gas-/Öl-Brennwerttechnik oder auf Basis erneuerbarer Energien, wenn sie den Anforderungen der ÖKO-PLUS-Variante nicht entspricht, hydraulischer Abgleich erforderlich
- alle Maßnahmen einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Nebenkosten

Wohnraum Modernisieren STANDARD



2. Verbesserung der Außenanlagen bei Mehrfamilienhäusern

(3 oder mehr Wohneinheiten)

z. B. Grünanlagen, Außenanlagen, Spielplätze

3. Rückbau von leer stehenden Mietwohngebäuden in den Neuen Bundesländern und Berlin Ost

im Rahmen des Stadtumbaus, einschl. Vor- und Nachbereitungsaufwand wie Freiziehen der Wohnungen und Herrichtung des Grundstücks für die neue Nutzung

Die baulichen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind zu beachten.

Wohnraum Modernisieren ÖKO-PLUS



1. Wärmeschutz der Gebäudeaußenhülle

- Dämmung der Außenwände
- Dämmung des Daches
- Dämmung der obersten Geschossdecke zu nicht ausgebauten Dachräumen
- Dämmung der Kellerdecke, von erdberührten Außenflächen beheizter Räume oder von Wänden zwischen beheizten und unbeheizten Räumen

Es sind die technischen Mindestanforderungen (siehe Merkblatt und Anlage zum Merkblatt) sowie die Anforderungen der EnEV einzuhalten.

Wohnraum Modernisieren ÖKO-PLUS



2. Erneuerung der Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und Nah-/Fernwärme

- solarthermische Anlagen
- automatisch beschickte Zentralheizungsanlagen (ZH), die ausschließlich mit **Biomasse** betrieben werden (Holzpellets und -hackschnitzel, Biokraftstoffe, Biogas)
- geregelte Holzvergaser-ZH mit einem Wirkungsgrad von mind. 90 %
- Wärmepumpen nach DIN V 4701-10
- Erdwärmeübertrager
- neue ZH auf Basis von Gas-/Öl-Brennwerttechnik nur, wenn sie mit einer solarthermischen Anlage kombiniert ist, **Ausnahme:** Austausch energieintensiver Heiztechnik wie Kohle-, Öl- und Gaseinzelöfen sowie Nachtspeicherheizungen

Wohnraum Modernisieren ÖKO-PLUS



- Anlagen zur Versorgung mit Wärme aus KWK (Nah- und Fernwärme, Einzelanlagen, Blockheizkraftwerk, Brennstoffzellen)
- Wärmeübergabestationen und Rohrnetz bei Nah- und Fernwärme
- Abluftanlagen mit geregelten Außenwandluftdurchlässen
Lüftungsanlagen mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von mind. 80 %

hydraulischer Abgleich erforderlich

Wohnraum Modernisieren



- **Finanzierungsanteil:** bis zu 100 % der förderfähigen Kosten
- **Förderhöchstbetrag:**
 - STANDARD 100.000 Euro je Wohneinheit
 - ÖKO-PLUS: 50.000 Euro je Wohneinheit
 - Rückbau: 125 Euro pro qm rückgebauter Wohnfläche
- **Kreditlaufzeit:** max. 30 Jahre
- **tilgungsfreie Jahre:** 1-5 Jahre (laufzeitabhängig)
- **Bereitstellungsprovision:** Standard: 0,25 % p. M., beginnend zwei Bankarbeitstage und 4 Monate nach Zusage
ÖKO-PLUS: keine

Wohnraum Modernisieren



- **Auszahlung:** STANDARD 96 %, ÖKO-PLUS 100 %
in einer Summe oder in Teilbeträgen
bis 12 Monate nach Zusage
- **Mitteleinsatz:** Besonderheit bei ÖKO-PLUS:
innerhalb von 3 Monaten nach Auszahlung!
- **Tilgung:** in vierteljährlichen Annuitäten
- **vorzeitige Tilgung:** jederzeit kostenfrei möglich, auch in
Teilbeträgen
- **Verwendungsnachweis:** **nur ÖKO-PLUS**, innerhalb von 9 Monaten
nach Vollausszahlung, Rechnungen der
Fachunternehmen bei der Hausbank
einreichen
- **Kombination mit anderen
Fördermitteln** ja, aber: Kredit aus ÖKO-PLUS ist nicht
kombinierbar mit einem Zuschuss aus CO2-
Gebäudesanierungsprogramm

Finanzierungsbeispiel

Modernisierung eines Wohngebäudes

Finanzierungsbeispiel



Wohnhaus
Gesamtwohnfläche: 120 m²

Wohneinheiten: 1
Baujahr: 1938

Investitionsplan

- | | |
|-------------------------------|---------|
| • Erneuerung der Heizung | 12 TEUR |
| • Wärmedämmung des Daches | 8 TEUR |
| • Wärmedämmung der Außenwände | 14 TEUR |
| • Erneuerung der Fenster | 16 TEUR |

<i>Zwischensumme CO₂-Maßnahmen</i>	<i>50 TEUR</i>
---	----------------

-
- | | |
|---------------------------------------|---------|
| • Sanitär / Bad / Elektroinstallation | 15 TEUR |
|---------------------------------------|---------|

Gesamt	65 TEUR
---------------	----------------

Finanzierungsbeispiel



Finanzierungsplan

● CO₂-Gebäudesanierungsprogramm (130)	50 TEUR
(max. 50 TEUR je Wohneinheit)	
● Wohnraum Modernisieren STANDARD (141)	15 TEUR
<hr/>	
(max. 100 TEUR je Wohneinheit, Auszahlung 96%)*	
<hr/> <hr/>	
Summe:	65 TEUR

* zusätzliche Finanzierung des Disagios ist möglich

Solarstrom Erzeugen

Finanzierung von Photovoltaik-Anlagen



Solarstrom Erzeugen

Verwendungszweck

- Erwerb,
 - Erweiterung und
 - Errichtung einer Photovoltaikanlage.
-
- Nicht mitfinanziert werden Beteiligungen an juristischen Personen des privaten Rechts und gebrauchte Anlagen



Solarstrom Erzeugen



Antragsteller

- Natürliche Personen (private Antragsteller – unabhängig vom Vorsteuerabzug)
- Gemeinnützige Antragsteller, die Träger der Investitionsmaßnahme sind
- Für kommunale Gebietskörperschaften, deren rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe sowie kommunale Zweckverbände, die auf Basis des Zweckverbandgesetzes bzw. der entsprechenden Landesgesetze zur kommunalen Zusammenarbeit der jeweiligen Bundesländer gegründet wurden, steht zur Mitfinanzierung von Solarstromanlagen ausschließlich der [KfW-Kommunalkredit](#) zur Verfügung.

Solarstrom Erzeugen

Konditionen

- **Kreditlaufzeit:** max. 20 Jahre
- **Freijahre:** 1-3 Jahre (laufzeitabhängig)
- **Zinsbindung:** wahlweise 5 oder 10 Jahre
- **Finanzierungsanteil:** bis zu 100 % der förderfähigen Kosten
- **Förderhöchstbetrag:** max. 50.000 EUR je Vorhaben
- **Bereitstellungsprovision:** 0,25 % p. M., ab einem Monat und zwei Tagen nach Zusage
- **Auszahlung:** 96 %
- **Tilgung:** in vierteljährlichen Annuitäten
- **Vorzeitige Tilgung:** jederzeit kostenfrei möglich, auch in Teilbeträgen

Vorteile der Förderkredite in der Wohnraumförderung auf einen Blick



- Investitionsanreiz durch **günstige Zinsen**
- **Konditionenschutz**
- **Lange Laufzeiten** und Zinsbindungsfristen
- **tilgungsfreie Anlaufjahre**
- z. T. **Tilgungszuschuss** möglich
- **Alternative Zuschuss**
- z. T. kostenlose **außerplanmäßige Tilgung** ohne Mehrkosten
- **Kumulierung** möglich
- Möglichkeit des **Hausbank-** bzw. **Endkreditnehmerwechsels**