

# **Die wohnwirtschaftlichen Programme der KfW Förderbank**

---

A background image showing several wooden oars with white blades floating on a body of water, creating ripples. The oars are arranged in a diagonal line from the bottom left towards the top right.

**Stand: Juli 2008**

# Die wohnwirtschaftlichen Förderprogramme der KfW Förderbank



## Zielsetzung:

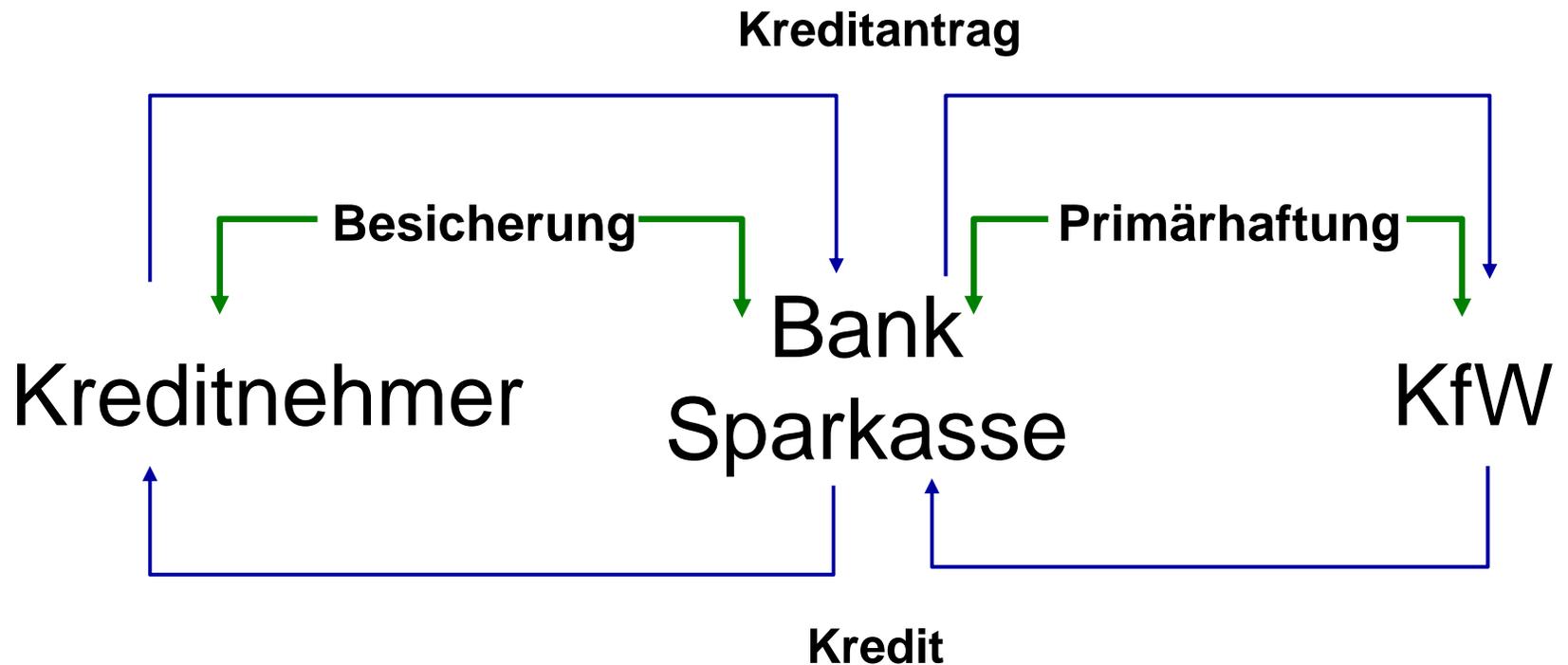
- Wohnungsbestand modernisieren und energetisch sanieren
- Klima schützen
- Baukonjunktur stabilisieren
- Arbeitsplätze sichern und schaffen

## Unser Angebot:

- **Basisförderung für alle** Maßnahmen am Wohngebäude:  
Wohnraum Modernisieren STANDARD, KfW-Wohneigentumsprogramm
- **Intensiv-Förderung für Energiesparmaßnahmen:**  
CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, Wohnraum Modernisieren ÖKO-PLUS, Ökologisch Bauen
- **Ergänzung:**  
Solarstrom Erzeugen

# Beantragung eines KfW-Kredites

## Das Bankdurchleitungsprinzip



Der Kreditantrag ist vor Vorhabensbeginn zu stellen.

# **KfW-Wohneigentumsprogramm**

---

**Finanzierung von selbstgenutzten Eigenheimen**

The background of the lower half of the slide is a photograph of several wooden oars with white blades floating on a body of water. The oars are arranged in a diagonal line from the bottom left towards the top right, creating a sense of movement and rhythm. The water is light blue with gentle ripples.

# 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



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche  $A_N$  und der Jahres-Heizwärmebedarf nicht mehr als 15 kWh je m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)

## Finanzierungsbeispiel:

### Neubau eines Einfamilienhauses als ESH 40

#### Investitionsplan:

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

#### Finanzierungsplan

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

# **CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm**

---

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

The background of the slide is a photograph of several wooden oars with white blades floating on a body of water. The oars are arranged in a diagonal line from the bottom left towards the top right. The water is light blue and has gentle ripples.

# CO<sub>2</sub>-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

# CO<sub>2</sub>-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](http://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	

# CO<sub>2</sub>-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?

<b>Kreditvariante ohne Tilgungszuschuss</b>	<b>Zuschussvariante</b>
bis zu 50.000 Euro je WE	<b>5 % Zuschuss</b> bis zu 2.500 EUR je WE

# CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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. <b>Bestätigung des Sachverständigen nach Sanierung</b> (Tilgungszuschuss)	Rechnungen und <b>Verwendungsnachweis</b> direkt an die KfW

alle Formulare sind im Internet unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de) verfügbar.

# Wohnraum Modernisieren STANDARD und ÖKO-PLUS

---

**Modernisierung und CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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**

The background of the slide is a photograph of several wooden oars with white blades floating on a body of water with gentle ripples. The oars are arranged in a diagonal line from the bottom left towards the top right.

# Finanzierungsbeispiel



**Wohnhaus**  
**Gesamtwohnfläche: 120 m<sup>2</sup>**

**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 |

---

*Zwischensumme CO<sub>2</sub>-Maßnahmen* *50 TEUR*

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

---

**Gesamt** **65 TEUR**

---

---

# Finanzierungsbeispiel



## Finanzierungsplan

● <b>CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm (130)</b>	<b>50 TEUR</b>
(max. 50 TEUR je Wohneinheit)	
● <b>Wohnraum Modernisieren STANDARD (141)</b>	<b>15 TEUR</b>
<hr/>	
(max. 100 TEUR je Wohneinheit, Auszahlung 96%)*	
<hr/> <hr/>	
<b>Summe:</b>	<b>65 TEUR</b>

\* 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**