

Merkblatt

Bauen, Wohnen, Energie sparen

Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss

430
Zuschuss

Investitionszuschüsse für die energetische Sanierung von Wohngebäuden einschließlich der Umsetzung von Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Rahmen des "CO₂-Gebäudesanierungsprogramms" und des "Anreizprogramms Energieeffizienz" des Bundes.

Im Auftrag des:



Partner von:



Förderziel

Das Förderprodukt dient der Förderung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO₂-Ausstoßes bei bestehenden Wohngebäuden in Deutschland. Es trägt dazu bei, die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 zu erreichen. Die Förderung soll darüber hinaus die finanzielle Belastung durch die Investitions- und Heizkosten reduzieren und diese für den Nutzer langfristig kalkulierbarer machen.

Teil 1: Das Wichtigste in Kürze

Wer kann Anträge stellen?

Natürliche Personen als Eigentümer oder Ersterwerber von selbst genutzten oder vermieteten

- Ein- und Zweifamilienhäusern (maximal 2 Wohneinheiten) oder
- von Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften.

Für die Antragstellung ist ein Energieeffizienz-Experte einzubinden (www.energie-effizienz-experten.de). Einzelheiten finden Sie unter "Wie erfolgt die Antragstellung?"

Was wird gefördert?

Gefördert wird die **energetische Sanierung von bestehenden Wohngebäuden**, deren Bauantrag bzw. Bauanzeige vor dem 01.02.2002 gestellt wurde, als:

- Einzelmaßnahme,
- Heizungs- oder Lüftungspaket,
- KfW-Effizienzhaus.

Merkblatt

Bauen, Wohnen, Energie sparen

Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss

Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch einen Investitionszuschuss, der nach Abschluss Ihrer Sanierung auf Ihr Konto überwiesen wird. Die Höhe beträgt:

bei	% der förderfähigen Kosten	maximal Euro je Wohneinheit
Einzelmaßnahmen	10	5.000
Heizungs- und/oder Lüftungspaket	15	7.500
KfW-Effizienzhaus 115 oder KfW-Effizienzhaus Denkmal	15	15.000
KfW-Effizienzhaus 100	17,5	17.500
KfW-Effizienzhaus 85	20	20.000
KfW-Effizienzhaus 70	25	25.000
KfW-Effizienzhaus 55	30	30.000

Zuschussbeträge unter 300 Euro werden nicht gewährt.

In 4 Schritten zu Ihrem Zuschuss:

1. Energieeffizienz-Experten einbinden

Der Energieeffizienz-Experte (www.energie-effizienz-experten.de) berät Sie über die passenden und aufeinander abgestimmten Sanierungsmaßnahmen für Ihr Gebäude, prüft ob diese technisch förderfähig sind und erstellt die "Bestätigung zum Antrag" ("BzA").

2. Zuschuss beantragen

Sie beantragen Ihren Zuschuss im KfW-Zuschussportal (www.kfw.de/zuschussportal). Hierfür benötigen Sie die Identifikationsnummer Ihrer "BzA" und erhalten sofort eine Antwort.

3. Sanierung durchführen

Nach Erhalt der Antwort können Sie sofort mit Ihrer Sanierung beginnen. Ihr Energieeffizienz-Experte erstellt nach Abschluss der Maßnahmen die "Bestätigung nach Durchführung" ("BnD").

4. Zuschuss erhalten

Zur Auszahlung bestätigen Sie im KfW-Zuschussportal die Durchführung Ihrer Sanierung. Hierfür benötigen Sie die Identifikationsnummer Ihrer "BnD".

Merkblatt

Bauen, Wohnen, Energie sparen

Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss

Teil 2: Details zur Förderung

Anforderungen an das Wohngebäude

- Gefördert werden Wohngebäude nach § 2 Energieeinsparverordnung (EnEV), die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen. Nicht gefördert werden Boardinghäuser (als Beherbergungsbetrieb mit hotelähnlichen Leistungen), Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser.
- Der Bauantrag wurde **vor dem 01.02.2002** gestellt (alternativ Bauanzeige).

Wohneinheiten und förderfähige Kosten

- Wohneinheiten sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen (eigener abschließbarer Zugang, Zimmer, Küche/Kochnische und Bad/WC).
- Für den Zuschuss ist die Anzahl der **Wohneinheiten nach Sanierung** entscheidend. Dies gilt auch bei Umwidmung (Nutzungsänderung) von beheizten Nichtwohnflächen.
 - Die Erweiterung bestehender Wohneinheiten (z. B. durch einen Anbau) oder der Ausbau von vormals nicht beheizten Räumen (z. B. Dachgeschossausbau) ist förderfähig. Sofern ausschließlich in der Erweiterung oder im Ausbau neue Wohneinheiten entstehen, werden diese im Produkt "Energieeffizient Bauen" (Produktnummer 153) gefördert.
- Für die Sanierung gelten technische Mindestanforderungen. Die genauen Anforderungen haben wir in den Dokumenten "Technische Mindestanforderungen" und "Liste der technischen FAQ" zusammengefasst. Ihr Energieeffizienz-Experte berät Sie dazu.
- **Förderfähig** sind alle Kosten, die mit der Durchführung der Sanierung entstehen. Eine ausführliche Aufzählung finden Sie unter www.kfw.de/430 im Dokument "**Liste der förderfähigen Maßnahmen**".
- Die Sanierung ist durch Fachunternehmen auszuführen.

Förderfähige Einzelmaßnahmen

- Wärmedämmung von Wänden
- Wärmedämmung von Dachflächen
- Wärmedämmung von Geschossdecken
- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Erneuerung/Einbau einer Lüftungsanlage
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen (sofern diese älter als zwei Jahre sind)

Die Anforderungen finden Sie im Dokument "Technische Mindestanforderungen" (Ziffer 1 Einzelmaßnahmen).

Merkblatt

Bauen, Wohnen, Energie sparen

Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss

Höhere Zuschüsse für Maßnahmenpakete

Sie können aus folgenden Maßnahmenpaketen wählen:

- Das **Heizungspaket** besteht aus dem Einbau einer neuen Heizungsanlage und der Optimierung der Wärmeverteilung.
- Das **Lüftungspaket** besteht aus dem Einbau einer Lüftungsanlage (Zu- und Abluftanlage) mit Wärmerückgewinnung in Verbindung mit mindestens einer Sanierungsmaßnahme an der Gebäudehülle (z. B. Dämmung der Wände, Erneuerung der Fenster).

Die Anforderungen finden Sie im Dokument "Technische Mindestanforderungen" (Ziffer 1.4 Heizungspaket und 1.5 Lüftungspaket).

Den höheren Zuschuss erhalten Sie auch für alle zusätzlich durchgeführten förderfähigen Einzelmaßnahmen.

Umfassende Sanierung zum KfW-Effizienzhaus

Gefördert wird die Sanierung zum KfW-Effizienzhaus. Die Anforderungen finden Sie im Dokument "Technische Mindestanforderungen" (Ziffer 2 Sanierung zum KfW-Effizienzhaus).



Anforderungen an den Energieeffizienz-Experten

Anerkannte Energieeffizienz-Experten sind die in der Liste unter www.energie-effizienz-experten.de in den Kategorien für "Energieeffizient Bauen und Sanieren - Wohngebäude" geführten Personen.

Für Sanierungsvorhaben zum KfW-Effizienzhaus ist der Energieeffizienz-Experte wirtschaftlich **unabhängig** zu beauftragen. Das heißt, der Energieeffizienz-Experte

- ist nicht Inhaber, Gesellschafter oder Angestellter eines bauausführenden Unternehmen oder eines Lieferanten,
- wird nicht von einem bauausführenden Unternehmen oder einem Lieferanten beauftragt und
- vermittelt keine Lieferungen oder Leistungen.

Nicht unter diese Regelung zur wirtschaftlichen Unabhängigkeit fallen:

- beim Antragsteller oder Verkäufer von sanierten Wohneinheiten angestellte Sachverständige.
- angestellte Sachverständige von Bau- und Handwerksunternehmen, deren Produkte und Leistungen nach einer Gütesicherung definiert und überwacht werden. Weitere Informationen über die zugelassenen Gütergemeinschaften finden Sie in den FAQ unter www.kfw.de/430

Der Energieeffizienz-Experte führt eine energetische Fachplanung durch und erstellt die "Bestätigung zum Antrag". Nach Abschluss der Sanierung prüft der Energieeffizienz-Experte die Durchführung der geförderten energetischen Maßnahmen und erstellt die "Bestätigung nach Durchführung".

Die fachlichen Anforderungen an die zu erbringenden Leistungen des Energieeffizienz-Experten sind in der Anlage "Technische Mindestanforderungen" beschrieben (Ziffer 3 Leistungen des Sachverständigen).

Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss

Besonderheiten bei Baudenkmalen

(und bei Gebäuden mit sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz im Sinne des § 24 Absatz 1 EnEV)

Für Sanierungen an diesen Gebäuden gibt es eine Förderung mit erleichterten Anforderungen als KfW-Effizienzhaus Denkmal oder bei Einzelmaßnahmen (Wärmedämmung von Außenwänden und Dachflächen sowie zur Fenstererneuerung). Hierfür ist immer ein Energieeffizienz-Experte der Kategorie "Baudenkmale und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz (KfW)" einzubinden (www.energie-effizienz-experten.de). Das gilt auch für die Sanierung von Baudenkmalen zu sonstigen KfW-Effizienzhäusern und bei Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle.

Die Kommune bestätigt, ob es sich um eine sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz handelt. Dies erfolgt entweder als "Zusätzliche Bestätigung für sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz" (www.kfw.de/430 unter "Formulare & Downloads") oder zusammen mit der "Bestätigung zum Antrag".

Durch Erweiterung oder Ausbau neu entstehende Wohneinheiten sind als energetische Sanierung förderfähig. Nicht als Erweiterung förderfähig sind Anbauten, die ein selbständiges neues Gebäude bilden oder durch die der Denkmalstatus des Gebäudes eingeschränkt oder aufgehoben wird.

Weitere Informationen finden Sie unter www.kfw.de/denkmal.

Wie erfolgt die Antragstellung?

Der Zuschuss ist vor Beginn des Vorhabens zu beantragen. 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. Beim förderfähigen Ersterwerb gilt der Abschluss des Kaufvertrages als Vorhabensbeginn.

Sie beantragen den Zuschuss im KfW-Zuschussportal (www.kfw.de/zuschussportal) unter Eingabe Ihrer "BzA-ID" (der Identifikationsnummer Ihrer "BzA") und erhalten eine sofortige Antwort. **Sie können mit der Sanierung am gleichen Tag beginnen.** Sie können für die Antragstellung im KfW-Zuschussportal auch einen Bevollmächtigten beauftragen.

Sofern Sie auf eine Förderzusage verzichtet haben, können Sie einen neuen Antrag für das gleiche Vorhaben erst wieder sechs Monate später stellen (gerechnet ab Eingang der Verzichtserklärung in der KfW). Ein neuer Antrag ist jederzeit möglich, wenn Sie ein anderes Gebäude sanieren oder an dem gleichen Gebäude andere Sanierungsmaßnahmen umsetzen.

Besonderheiten für Vermieter

Mit diesem Programm vergibt die KfW an Eigentümer von Mietwohnraum Beihilfen nach der De-minimis-Verordnung (Nr. 1407/2013/EU vom 18.12.2013, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union L 352 am 24.12.2013). Diese verpflichten KfW und Antragsteller zur Einhaltung spezifischer Vorgaben.

Sofern Sie bereits "De-minimis-Beihilfen" erhalten haben, müssen Sie im KfW-Zuschussportal folgenden Angaben machen: Beihilfegeber, Beihilfenswert, Bewilligungsdatum und Aktenzeichen. Umfassende Informationen finden Sie im Dokument "Allgemeines Merkblatt zu Beihilfen" (www.kfw.de/430 unter "Formulare & Downloads").

Die Zuschüsse aus diesem Produkt sind anrechenbare Drittmittel im Sinne von § 559a Absatz 1 und 2 BGB. Sie sind daher bei einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB entsprechend zu berücksichtigen.

Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss

Besonderheiten bei gemeinschaftlichen Sanierungsvorhaben von Wohnungseigentümergeinschaften

Zuschussempfänger ist die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Der Zuschuss wird nur für natürliche Personen als Eigentümer oder Ersterwerber gewährt. Hierfür stellt der Hausverwalter oder ein anderer Vertretungsberechtigter als Bevollmächtigter im KfW-Zuschussportal (www.kfw.de/zuschussportal) einen gemeinschaftlichen Antrag. Für vermietete Wohneinheiten ist die Einhaltung der De-minimis-Höchstgrenzen zu bestätigen (abweichend zu "Besonderheiten für Vermieter"). Zur Antragstellung benötigen Sie eine Liste mit Name und Anschrift der antragstellenden Wohnungseigentümer. Hat ein antragstellender Miteigentümer einen Miteigentumsanteil von mehr als 25% benötigen Sie zusätzlich das Geburtsdatum dieses Miteigentümers.

Besonderheiten beim Ersterwerb

Wir fördern den Kauf von energetisch neu sanierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme (§ 640 BGB). Der Antrag im KfW-Zuschussportal (www.kfw.de/zuschussportal) ist vor Abschluss des Kaufvertrages zu stellen.

Da Sie als Zuschussempfänger für die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen haften, gelten zu Ihrer Absicherung immer folgende zusätzliche Anforderungen:
Der Kauf- bzw. ein verbundener Kauf- und Werkvertrag muss eine **Haftung des Verkäufers** für das vereinbarte KfW-Effizienzhausniveau, Heizungs- und/oder Lüftungspaket oder die vereinbarten Einzelmaßnahmen gemäß der "Bestätigung zum Antrag" enthalten. Darüber hinaus muss sich der Verkäufer zur Übergabe der aufzubewahrenden Unterlagen gemäß dem Abschnitt "Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Zuschussempfängers" an Sie verpflichten. Damit trägt der Verkäufer den Schaden, wenn innerhalb von fünf Jahren nach Bauabnahme z. B. bei einer Vor-Ort-Kontrolle festgestellt wird, dass die technischen Mindestanforderungen nicht eingehalten oder aufgrund fehlender Unterlagen nicht nachgewiesen werden können und wir den Zuschuss zurückfordern.

Wir fördern die Sanierung nicht, wenn der Erwerb in einen Grundstückskaufvertrag und einen separaten Bau- und Werkvertrag für die Sanierung aufgespalten wird (sogenanntes "verdecktes Bauherrenmodell").

Identifikation

Als Zuschussempfänger müssen Sie sich identifizieren, bevor Sie im KfW-Zuschussportal die Sanierung nachweisen. Die Feststellung der Identität ist für alle Zuschussempfänger (bei Wohnungseigentümergeinschaften der Hausverwalter bzw. ein anderer Vertretungsberechtigter als Bevollmächtigter) notwendig. Ab 02.12.2016 stehen Ihnen hierzu im KfW-Zuschussportal mehrere Verfahren zur Verfügung.

Nachweis der Sanierung

Innerhalb von 36 Monaten ab Zusage weisen Sie die Sanierung wie folgt nach:

- Der **Energieeffizienz-Experte** prüft die förderfähigen Maßnahmen, bestätigt die Umsetzung der Sanierung gemäß der Anlage "Technische Mindestanforderungen" und erstellt die "Bestätigung nach Durchführung" mit Identifikationsnummer ("BnD-ID").

Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss

- Der **Zuschussempfänger bzw. der Bevollmächtigte** gibt die "BnD-ID" im KfW-Zuschussportal ein und bestätigt die Sanierung sowie die Höhe der geleisteten Zahlungen.
- Bei **Zuschussbeträgen ab 15.000 Euro und Abwicklung durch einen Bevollmächtigten** (z. B. Hausverwalter) ist ein Nachweis erforderlich, dass der Zuschussempfänger identisch mit dem Kontoinhaber ist (z. B. Kontoauszug oder eine Kontobestätigung der Bank).

Wann erfolgt die Auszahlung?

Der Zuschuss wird nach erfolgreicher Prüfung des "Nachweises der Sanierung" durch die KfW auf das Konto des Zuschussempfängers überwiesen. Dies erfolgt in der Regel zum Ende des auf die Prüfung folgenden Monats.

Welche Kombination mit anderen Fördermitteln ist möglich?

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

Folgende Kombinationen sind ausgeschlossen:

- Mit der Kreditvariante dieses Produkts (Produktnummer 151/152) einschließlich einer von der KfW refinanzierten Förderung eines Landesförderinstituts für dieselbe Sanierung.
- Mit der "Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt" (Marktanreizprogramm) des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (www.bafa.de) oder dem KfW-Produkt "Erneuerbare Energien - Premium" (www.kfw.de/271).

Anlagen zur Stromerzeugung, die unter das Erneuerbare-Energien-Gesetz fallen wie z. B. Photovoltaik- und Windkraftanlagen, KWK-Anlagen sind von der Förderung ausgeschlossen. Für den Nachweis eines KfW-Effizienzhauses können diese jedoch berücksichtigt werden.

Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Zuschussempfängers

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

- Die Rechnungen und Nachweise über geleistete Zahlungen (i. d. R. Kontoauszüge). Beim Ersterwerb genügt ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten durch den Verkäufer.
- Unterlagen zur Dokumentation der vom Energieeffizienz-Experten erbrachten Leistungen (Planung und Vorhabensbegleitung)
- Bei **Einzelmaßnahmen** (einschließlich Heizungs- und Lüftungspaket):
 - Außenwände und Dach: Fachunternehmererklärung und ggf. Nachweis zum hydraulischen Abgleich auf dem Bestätigungsformular des "VdZ - Forum für Energieeffizienz in der Gebäudetechnik e. V." (www.intelligent-heizen.info/broschueren)
 - Fenster und Außentüren: Nachweis des geforderten U-Werts

Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss

- Heizungsanlage: Nachweis zum hydraulischen Abgleich auf dem Bestätigungsformular des "VdZ - Forum für Energieeffizienz in der Gebäudetechnik e. V." (www.intelligent-heizen.info/broschueren)
- Lüftungsanlage: Fachunternehmererklärung, Herstellerbescheinigung und Nachweis zur Luftdichtheitsmessung
- Bei Sanierungen zum KfW-Effizienzhaus: Vollständige Dokumentation gemäß Ziffer 2.4 "Erforderliche und aufzubewahrende Nachweise für ein KfW-Effizienzhaus" in der Anlage "Technische Mindestanforderungen" (z. B. Berechnungsunterlagen, Pläne, Messprotokolle)
- Bei der Sanierung von Baudenkmalen oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz: die für die baulichen Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Abstimmungsnachweise und die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde oder einer sonstigen zuständigen Behörde (z. B. Bauamt)
- Bei Sanierung von Gebäuden mit sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz: die "Zusätzliche Bestätigung für sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz" der Kommune.

Die Rechnungen müssen die förderfähigen Maßnahmen, die Arbeitsleistung sowie die Adresse des Investitionsobjektes ausweisen und in deutscher Sprache ausgefertigt sein. Diese sind unbar zu begleichen.

Die KfW behält sich eine jederzeitige Überprüfung der Berechnungsunterlagen und Nachweise sowie eine Vor-Ort-Kontrolle der geförderten Gebäude/Maßnahmen vor. Weitere Hinweise zur Qualitätssicherung der KfW finden Sie unter www.kfw.de/qualitaet-ebs.

Sofern Sie innerhalb von 10 Jahren nach Zuschusszusage 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.

Sonstige Hinweise

Alle Angaben im Antrag zum Verwendungszweck, zur Höhe der förderfähigen Kosten und zum Nachweis der Einhaltung der Fördervoraussetzungen sind subventionserheblich im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes und nach § 263 des Strafgesetzbuches.

Die Inanspruchnahme öffentlich geförderter Mittel kann abhängig von Ihrer individuellen steuerrechtlichen Situation steuerliche Folgen auslösen. Dies betrifft insbesondere die Steuerermäßigung gemäß § 35a EStG ("Handwerkerleistungen") und den steuerlichen Ansatz von absetzungsfähigen Investitionskosten.

Bitte beachten Sie, dass die KfW zur steuerrechtlichen Behandlung der durch KfW-Kredite oder -Zuschüsse geförderten Maßnahmen keine einzelfallbezogenen Auskünfte erteilt. Verbindliche Auskünfte über die steuerrechtliche Behandlung der durch KfW-Kredite, KfW-Zuschüsse oder andere öffentliche Mittel geförderten Maßnahmen dürfen nur von der zuständigen Finanzbehörde erteilt werden. Alternativ dazu können Sie sich individuell von fachkundigen Personen (Steuerberater, Lohnsteuerhilfeverein) steuerlich beraten lassen.

Merkblatt

Bauen, Wohnen, Energie sparen

Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss

Weitergehende Informationen zu diesem Förderprodukt

Beispiele, häufige Fragen etc. finden Sie im Internet unter www.kfw.de/430.

Anlagen

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