

## Wohnraum Modernisieren STANDARD und ÖKO-PLUS

PROGRAMM-NR.  
STANDARD: 141  
ÖKO-PLUS: 143

### Finanzierung von CO<sub>2</sub>-Minderungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand

Das KfW-Programm „**Wohnraum Modernisieren**“ unterstützt alle Träger von Investitionsmaßnahmen durch zinsgünstige Finanzierungsmittel, die CO<sub>2</sub>-Minderungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand durchführen wollen. Für Standardmaßnahmen wird eine Basisförderung angeboten (STANDARD). Klimaschutzrelevante Maßnahmen werden durch Bundesmittel besonders gefördert (ÖKO-PLUS). Der Zinssatz wird während der ersten Zinsbindungsfrist (5 oder 10 Jahre) verbilligt.

#### Wer kann Anträge stellen?

Träger von Investitionsmaßnahmen an selbstgenutzten und vermieteten Wohngebäuden (z. B. Privatpersonen, Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände sowie sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts).

Eine Förderung von Contracting-Vorhaben ist möglich.

#### Was wird mitfinanziert?

Finanziert werden Maßnahmen an Wohngebäuden, sowie an Wohn-, Alten- und Pflegeheimen. Nicht gefördert werden Ferien- und Wochenendhäuser.

Voraussetzung für die Fördermittelgewährung für ÖKO-PLUS-Maßnahmen ist die Durchführung der Maßnahmen durch ein Fachunternehmen.

wertkessel einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen

oder

Zentralheizungsanlagen oder deren Komponenten auf Basis erneuerbarer Energien, die den Anforderungen der ÖKO-PLUS-Maßnahmen nicht entsprechen, einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen

Beim Einbau der Heizung ist stets ein hydraulischer Abgleich vorzunehmen.

- bauliche Maßnahmen nach einem Teilrückbau z. B. Dachaufbau

**2. Verbesserung der Außenanlagen bei Mehrfamilienhäusern** (drei oder mehr Wohneinheiten) z. B. Schaffung von Grünanlagen, gebäudebezogene Außenanlagen, Anlage von Spielplätzen

**3. Maßnahmen zum Rückbau von leerstehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Mietwohngebäuden in den neuen Ländern und Berlin (Ost)** im Rahmen des Stadtumbaus, einschließlich der Maßnahmen für die Freimachung von Wohnungen und für die Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung

Bei der Durchführung von STANDARD-Maßnahmen sind u. a die geltenden baulichen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten.

#### STANDARD-Maßnahmen

##### 1. Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden

- bauliche Maßnahmen zur Gebrauchswertverbesserung (z.B. Wohnungszuschnitt, Sanitärinstallation, Wasserversorgung),
- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (z.B. An- und Ausbau von Balkonen/Loggien, Nachrüstung von Aufzügen),
- Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel durch Reparatur und Erneuerung (z. B. Fenster, Fußböden)
- alten- und behindertengerechter Umbau (u. a. barrierefreies Wohnen)
- Erneuerung von Heizungstechnik durch Zentralheizungsanlagen auf Basis von Gas/Öl- Brenn-

#### ÖKO-PLUS-Maßnahmen

##### Wärmeschutz und Heizung (Erneuerbare Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah/Fernwärme)

Alle Maßnahmen haben die Mindestanforderungen der EnEV, dieses Merkblattes sowie der ANLAGE dieses Merkblattes einzuhalten. Unmittelbar durch den Wärmeschutz und die Heizungserneuerung veranlasste Maßnahmen sind förderfähig.

##### 1. Wärmeschutz der Gebäudeaußenhülle (techn. Anforderungen siehe Anlage)

Dämmung

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

## 2. Erneuerung von Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah-/Fernwärme

Finanziert werden (auch als Komponenten bi- oder trivalenter Systeme):

- solarthermische Anlagen, ggf. inklusive Erneuerung von Zentralheizungen auf Basis von Gas / Öl (Brennwertkessel)
- Biomasseanlagen: automatisch beschickte Zentralheizungsanlagen, die ausschließlich mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Hierzu zählen Holzpellets, Holzhackschnitzel, Biokraftstoffe, Biogas.
- Holzvergaser-Zentralheizungen mit Leistungs- und Feuerungsregelung (Wirkungsgrad mindestens 90 %)
- Wärmepumpen (nach DIN V 4701-10)
- Erdwärmeübertrager
- Abluftanlagen mit geregelten Außenwandluftdurchlässen, Lüftungsanlagen mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von mindestens 80% sowie dezentrale Lüftungsanlagen mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von 80 %
- Anlagen zur Versorgung mit Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (Nah- und Fernwärme, Einzelanlagen, Blockheizkraftwerk, Brennstoffzellen)
- Wärmeübergabestationen und Rohrnetz bei Nah- und Fernwärme
- Sonderregelung: Austausch von Kohle-, Öl- und Gaseinzelöfen sowie Nachtspeicherheizungen durch den Einbau von Zentralheizungsanlagen auf Basis Brennwerttechnologie

Beim Einbau der Heizung ist stets ein hydraulischer Abgleich vorzunehmen.

### In welchem Umfang kann mitfinanziert werden?

#### **Finanzierungsanteil:**

Bis zu 100 % der förderfähigen Kosten

#### **Kreditbetrag:**

Modernisierung:

STANDARD: max. 100.000 EUR pro Wohneinheit

ÖKO-PLUS: max. 50.000 EUR pro Wohneinheit

Rückbau: max. 125 EUR pro m<sup>2</sup> rückgebauter Wohnfläche

### Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich ?

Die Kombination eines Kredites aus dem Programm „Wohnraum Modernisieren“ mit anderen KfW-Darlehen (insb. KfW-Wohneigentumsprogramm, CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm-Kreditvariante und Solarstrom

Erzeugen) bzw. anderen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/ Zuschüsse) ist **zulässig**, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt.

Die Kombination mit der Zuschussvariante des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms ist nicht möglich.

### Welche Kreditlaufzeit ist / wie viele Tilgungsfreijahre sind möglich?

Kreditlaufzeit: bis zu 10 Jahre / Tilgungsfreijahre: mind. 1 höchstens 2 Jahre (10/2)

bis zu 20 Jahre/ mind. 1 höchstens 3 Jahre (20/3)

bis zu 30 Jahre/ mind. 1 höchstens 5 Jahre (30/5)

### Wie sind die Konditionen?

- Das Darlehen wird zu dem am Tag der Zusage der KfW geltenden Programmzinssatz zugesagt. Sofern bei Antragsingang bei der KfW ein günstigerer Programmzinssatz der jeweiligen Kategorie galt, kommt dieser günstigere Zinssatz zur Anwendung.
- Der Zinssatz des Darlehens wird wahlweise für einen Zeitraum von 5 oder 10 Jahren festgeschrieben.
- Bei Krediten mit mehr als 5 bzw. 10 Jahren Laufzeit ist der Zinssatz fest für die ersten 5 bzw. 10 Jahre der Kreditlaufzeit; vor Ende der Zinsbindungsfrist unterbreitet die KfW der durchleitenden Bank ein Prolongationsangebot.
- Die jeweils geltenden Nominal- und Effektivzinssätze (gem. PAngV) sind der Konditionenübersicht für unsere Förderprogramme zu entnehmen, die unter der Fax-Nr. (069) 74 31-42 14 oder im Internet unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de) abgerufen werden kann.
- Auszahlung:  
STANDARD: 96 %  
ÖKO-PLUS: 100%
- Bereitstellungsprovision:  
STANDARD: 0,25 % p. M., beginnend 2 Bankarbeitstage und einen Monat nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge.  
ÖKO-PLUS: keine Bereitstellungsprovision

### Wie erfolgt die Auszahlung?

Die Kredite können in einer Summe oder in Teilbeträgen abgerufen werden.

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage.

Bei Krediten in der Programmvariante ÖKO-PLUS ist zu beachten, dass die jeweils angeforderten Beträge innerhalb von 3 Monaten vollständig dem festgelegten Verwendungszweck zugeführt werden müssen. Im Falle der Überschreitung dieser Frist ist vom Kreditnehmer ein Zinszuschlag zu zahlen.

### Wie erfolgt die Tilgung?

Während der Tilgungsfreijahre sind lediglich die Zinsen auf die ausgezahlten Kreditbeträge zu leisten.

Nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre ist in vierteljährlichen Annuitäten zu tilgen.

Eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten Darlehens oder in Teilbeträgen ist während der ersten Zinsbindungsfrist jederzeit ohne Kosten für den Endkreditnehmer möglich.

### Welche Sicherheiten sind zu stellen?

#### a) *Private Kreditnehmer:*

Bankübliche Sicherheiten. Form und Umfang der Besicherung werden im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen dem Antragsteller und seiner Hausbank vereinbart.

#### b) *Öffentlich-rechtliche Kreditnehmer:*

Bei Gebietskörperschaften: grundsätzlich keine Sicherheiten; bei Eigengesellschaften der Gebietskörperschaften und anderen öffentlich-rechtlichen Antragstellern: 100 %ige modifizierte Ausfallbürgschaft der Gebietskörperschaft(en) oder entsprechender öffentlich-rechtlicher Rechtsträger.

### Wie erfolgt die Antragstellung?

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen. Als **Programmnummer** ist anzugeben:

STANDARD: 141

ÖKO-PLUS: 143

Planungs- und Energieberatungsleistungen gelten nicht als Vorhabensbeginn.

Ausgeschlossen sind die Umschuldung bzw. Nachfinanzierung bereits abgeschlossener Vorhaben.

#### a) *Private Antragsteller*

Die KfW gewährt Kredite nicht unmittelbar an den Investor, sondern ausschließlich über Kreditinstitute, die für die von ihnen durchgeleiteten Kredite die Haftung übernehmen müssen.

Der Antrag ist daher bei einem Kreditinstitut mit dem dort vorrätigen Formular (Form-Nr. 141660) zu stellen. Die Wahl des Kreditinstituts steht dem Kreditnehmer frei.

#### b) *Öffentlich-rechtliche Antragsteller (z.B. Gemeinden und deren Eigengesellschaften)*

Die Antragstellung erfolgt direkt bei der KfW mit dem Antragsformular (Form-Nr. 141833).

### Welche Angaben und Unterlagen sind zur Antragstellung erforderlich?

Bei ÖKO-PLUS-Maßnahmen zur Wärmedämmung der Gebäudeaußenhülle sind in der Rubrik „Vorhabensbeschreibung“ Angaben zum Bemessungswert der Wär-

meleitfähigkeit (WL) und der Dämmstoffdicke aufzuführen, bei der Erneuerung der Heizungstechnik ist die Heizungsart anzugeben.

Für Maßnahmen in den neuen Ländern (ohne Berlin) ist neben dem Antragsformular vorzulegen:

Bei ÖKO-PLUS-Maßnahmen: eine Bestätigung der Gemeinde, dass die zu fördernde Baumaßnahme den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde nicht zuwider läuft. Dazu ist das KfW-Formular „Kommunale Bestätigung“ (Form-Nr. 140674) zu verwenden.

Diese Bescheinigung ist **nicht** erforderlich, wenn

- selbstgenutztes Wohneigentum modernisiert wird,
- für die Baumaßnahme eine Genehmigung gemäß § 145 Baugesetzbuch oder ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot entsprechend § 177 Baugesetzbuch vorliegt oder
- das Darlehen in Kombination mit Landesfördermitteln in Anspruch genommen wird.

Beim Rückbau von Mietwohngebäuden (STANDARD-Maßnahme): eine erforderliche Abrissgenehmigung zum Zeitpunkt der Antragstellung, spätestens beim ersten Abruf des Darlehens bei der Hausbank.

### Wie ist die Verwendung der Mittel nachzuweisen?

Bei ÖKO-PLUS-Maßnahmen:

*Private Kreditnehmer* haben innerhalb von 9 Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens den programm- und zeitgerechten Einsatz der Mittel durch Vorlage von Rechnungen der Fachunternehmen nachzuweisen. Die Rechnungen müssen die Arbeitskosten sowie die Adresse des Investitionsobjektes ausweisen und im Falle der Heizungserneuerung zusätzlich die Durchführung des hydraulischen Abgleichs. Diese Unterlagen werden durch die Hausbank geprüft.

*Öffentlich-rechtliche Kreditnehmer* reichen den Verwendungsnachweis innerhalb von 9 Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens durch Vorlage des ausgefüllten Formulars Nr. 141632 direkt bei der KfW ein.

Die KfW behält sich eine **Vor-Ort-Prüfung** der geförderten Gebäude vor.

### Hinweis (für ÖKO-PLUS-Maßnahmen):

Alle Angaben zur Antragstellung, zum Verwendungszweck und zum Nachweis der Einhaltung der Förderbedingungen sind subventionserheblich im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes.