

Wohnraum Modernisieren STANDARD und ÖKO-PLUS

PROGRAMM-NR.
STANDARD: 141
MIX: 142
ÖKO-PLUS: 143

Finanzierung von CO₂-Minderungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand

Das KfW-Programm „**Wohnraum Modernisieren**“ unterstützt alle Träger von Investitionsmaßnahmen durch zinsgünstige Finanzierungsmittel, die CO₂-Minderungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand durchführen wollen. Für Standardmaßnahmen wird eine Basisförderung angeboten (STANDARD). Klimaschutzrelevante Maßnahmen werden mit einem besonders günstigen Zinssatz gefördert (ÖKO-PLUS).

Für umfassende Klimaschutzmaßnahmen an Gebäuden, die vor 1979 errichtet wurden, steht das aus Bundesmitteln zinsverbilligte KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm zur Verfügung.

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 bestehenden abgeschlossenen Wohneinheiten, die selbstgenutzt oder mit Mietverträgen nach BGB vermietet werden.

STANDARD-Maßnahmen

1. Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden:

- bauliche Maßnahmen zur Gebrauchswertverbesserung (z.B. Wohnungszuschnitt, Sanitärinstallation, Wasserversorgung),
- Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel durch Reparatur und Erneuerung (z. B. Fußböden, Fenster),
- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (z.B. An- und Ausbau von Balkonen/Loggien, Nachrüstung von Aufzügen),
- barrierefreies Wohnen (alten- und behindertengerechter Umbau),
- Erneuerung von Heizungstechnik auf Basis fossiler Brennstoffe (Brennwertkessel, Nieder-temperaturheizkessel - ohne Einsatz erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung oder

Nah-/Fernwärme), einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen,

- Erneuerung von Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, die die technischen Anforderungen an eine Heizungstechnik als ÖKO-PLUS-Maßnahme nicht erfüllen
 - bauliche Maßnahmen zur Aufwertung der nach einem Teilrückbau verbleibenden Wohngebäude (z. B. Dachaufbau auf partiell rückgebauten Wohngebäuden).
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.

ÖKO-PLUS-Maßnahmen:

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

Alle Maßnahmen haben die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten.

1. Wärmeschutz der Gebäudeaußenhülle (einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen)

- Verbesserung des Wärmeschutzes der Außenwände,
- Verbesserung des Wärmeschutzes des Daches,
- Wärmedämmung von obersten Geschossdecken zu nicht ausgebauten Dachräumen,
- Wärmedämmung der Kellerdecke oder von erdberührten Außenflächen beheizter Räume.

Datum: 03/2005 • Bestellnummer: 145081

2. Erneuerung von Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah-/Fernwärme (einschließlich der unmittelbar dadurch veranlassten Maßnahmen)

Finanziert werden z. B.

- Wärmepumpen
- solarthermische Anlagen
- Heizungserneuerung (z.B. Brennwertkessel, Niedertemperatur-Heizkessel) nur im Zusammenhang mit der Installation einer solarthermischen Anlage
- Biogasanlagen
- Lüftungsanlagen: Der Wärmerückgewinnungsgrad muss mindestens 60% betragen
- Biomasseanlagen (außer Holzvergaser): Hierbei muss es sich um eine automatisch beschickte Zentralheizungsanlage handeln, die ausschließlich mit Biomasse befeuert wird
- Holzvergaser: Das Pufferspeichervolumen muss mindestens 55 Liter je kW Nennleistung oder mindestens 12 Liter pro Liter Brennstoffspeichervolumen betragen
- Wärmeübertrager
- Wärmeübergabestationen und Rohrnetz (ab Grundstücksgrenze) bei Nah- und Fernwärme
- Einzelanlagen zur Versorgung mit Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (z.B. Blockheizkraftwerk oder Brennstoffzelle)

In welchem Umfang kann mitfinanziert werden?

Finanzierungsanteil:

Bis zu 100 % der förderfähigen Kosten

Finanzierungskategorien:

Der Zinssatz richtet sich nach dem Kreditanteil für STANDARD- bzw. ÖKO-PLUS-Maßnahmen an dem Kredit aus diesem Programm. Je höher der Kreditanteil für ÖKO-PLUS-Maßnahmen, umso günstiger der Zins.

ÖKO-PLUS (Programmnummer 143): Der Kreditanteil für ÖKO-PLUS-Maßnahmen an dem Kredit aus diesem Programm beträgt mindestens 2/3

MIX (Programmnummer 142): Der Kreditanteil für ÖKO-PLUS-Maßnahmen an dem Kredit aus diesem Programm beträgt 1/3 bis zu 2/3

STANDARD (Programmnummer 141): Der Kreditanteil für ÖKO-PLUS-Maßnahmen an dem Kredit aus diesem Programm beträgt bis zu 1/3

Kreditbetrag:

Modernisierung: maximal 100.000 EUR je Wohneinheit
Rückbau: maximal 125 EUR pro m² rückgebauter Wohnfläche

Ist eine Kumulierung mit anderen Förderprogrammen möglich ?

Die Kombination eines Kredites aus dem Programm „Wohnraum Modernisieren“ mit anderen KfW-Darlehen (insb. KfW-Wohneigentumsprogramm, KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm 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.

Kumulierung mit dem KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm:

Für Öko-Plus-Maßnahmen, die nicht im Zusammenhang mit den in den Maßnahmenpaketen 0-4 des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms vorgesehenen Maßnahmen stehen, kann die Öko-Plus-Variante beantragt werden. Eine **Ergänzungsfinanzierung** ist nur in der Standard-Variante möglich.

Ausnahme: Maßnahmenpaket 5 (Austausch von Heizungen): hier kann für die Ergänzungsfinanzierung bei Vorliegen der technischen Voraussetzungen die Variante Öko-Plus beantragt werden.

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 Antragseingang 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

Datum: 03/2005 • Bestellnummer: 145081

KfW • Palmengartenstr. 5-9, 60325 Frankfurt • Postfach 11 11 41, 60046 Frankfurt • Tel.: 069 7431-0 • Fax: 069 7431-2944, www.kfw.de
• Infocenter KfW Förderbank, Tel.: 01801 3355770, www.kfw-foerderbank.de •
Beratungszentrum Berlin: Behrenstr. 31, 10117 Berlin, Tel.: 030 20264-0 • Beratungszentrum Bonn: Ludwig-Erhard-Platz 1-3,
53179 Bonn, Tel. 0228 831-00 • Beratungszentrum Frankfurt: Bockenheimer Landstraße 104, 60325 Frankfurt, Tel. 069 7431-3030

oder im Internet unter www.kfw-foerderbank.de abgerufen werden kann.

- Auszahlung: 96 %
- Bereitstellungsprovision: 0,25 % p. M., beginnend 2 Bankarbeitstage und einen Monat nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge.

Wie erfolgt die Auszahlung?

Die Kredite können in einer Summe, maximal jedoch in vier Teilbeträgen abgerufen werden.

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage.

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?

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 zu stellen; dessen Wahl steht dem Kreditnehmer frei.

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

Die Antragstellung erfolgt direkt bei der KfW.

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen. Planungs- und Energieberatungsleistungen gelten nicht als Vorhabensbeginn. Ausgeschlossen sind die Umschuldung bzw. Nachfinanzierung bereits abgeschlossener Vorhaben.

Die Antragsformulare liegen den Kreditinstituten vor.

Als **Programmnummer** ist anzugeben:

Finanzierungskategorie STANDARD: **141**

Finanzierungskategorie MIX: **142**

Finanzierungskategorie ÖKO-PLUS: **143**

Welche Angaben und Unterlagen sind zur Antragstellung erforderlich ?

a) Private Antragsteller

- Antragsvordruck (Form-Nr. 141660)

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

- Antragsvordruck (Form-Nr. 141833)

Welche Besonderheiten sind bei Maßnahmen zum Rückbau von Mietwohngebäuden in den neuen Ländern und Berlin (Ost) zu beachten?

Eine erforderliche Abrissgenehmigung muss zum Zeitpunkt der Antragstellung, spätestens beim ersten Abruf des Darlehens bei der Hausbank, vorliegen.

Datum: 03/2005 • Bestellnummer: 145081

KfW • Palmengartenstr. 5-9, 60325 Frankfurt • Postfach 11 11 41, 60046 Frankfurt • Tel.: 069 7431-0 • Fax: 069 7431-2944, www.kfw.de
• Infocenter KfW Förderbank, Tel.: 01801 3355770, www.kfw-foerderbank.de •
Beratungszentrum Berlin: Behrenstr. 31, 10117 Berlin, Tel.: 030 20264-0 • Beratungszentrum Bonn: Ludwig-Erhard-Platz 1-3,
53179 Bonn, Tel. 0228 831-00 • Beratungszentrum Frankfurt: Bockenheimer Landstraße 104, 60325 Frankfurt, Tel. 069 7431-3030