

»»» Expertenwissen

Klimafreundlicher Neubau

297/298/299
Kredit

Inhalt

1. Phase: Beratung.....	2
1.1 Wer kann Anträge stellen?	2
1.2 Selbstnutzung	2
1.3 Eigenleistung und Materialkosten	2
1.4 Bauausführung durch ausländische Unternehmen	2
1.5 Grundstückskosten	2
1.6 Welche Anforderungen bestehen an Energieeffizienz Experten	3
1.7 Welche Kombination mit anderen Förderprodukten ist möglich?	3
1.8 Sperrfrist bei Wechseln von BEG zu KFN	4
2. Phase: Antrag.....	4
2.1 Wann kann mit dem Vorhaben begonnen werden?	4
2.2 Welche Unterlagen sind erforderlich?	4
2.3 Verzicht	5
3. Phase. Nach Zusage.....	5
3.1 Aufstockung bei Kostenerhöhung	5
3.2 Fristgerechter Mitteleinsatz	5
3.3 Kostenreduzierung	5
3.4 Prolongation.....	5
3.5 Übertragung des Kredites	6
3.6 Objektwechsel	6
3.7 Wechsel in ein anderes Effizienzhaus-Niveau nach Zusage.....	6
3.8 Nachweis der Selbstnutzung.....	7
3.9 Auszahlung	7

»»» Expertenwissen

Klimafreundlicher Neubau

1. Phase: Beratung

1.1 Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigt sind grundsätzlich alle Investoren (Auftraggeber der Maßnahme) sowie Ersterwerber (der erstmalige Käufer) von neu errichteten, förderfähigen Wohngebäuden beziehungsweise Wohneinheiten.

Im Produkt 297 sind nur selbstnutzende Privatpersonen antragsberechtigt. Auch wenn diese gemeinschaftlich einen Antrag als Wohnungseigentümergeinschaft stellen. Alle anderen Investoren (Auftraggeber der Maßnahme) nutzen das Produkt 298.

Bauträger stellen Anträge immer in 298, da sie die Wohneinheiten nicht selber nutzen. Hierbei ist es irrelevant, ob künftige Erwerber die Wohnung für den eigenen Gebrauch nutzen oder sie vermieten.

1.2 Selbstnutzung

Gibt es in einem Wohnhaus sowohl selbstgenutzte als auch vermietete Wohneinheiten, ist nur ein Antrag erforderlich – entweder in 297 (private Selbstnutzung) oder in 298 (jeder Antragsteller). Alternativ können auch 2 separate Anträge gestellt werden.

Um einen Antrag in 297 stellen zu können, muss der Antragsteller mindestens 50 % der im Wohngebäude vorhandenen Wohneinheiten selbst nutzen.

Beispiel: Doppelhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung etc. – eine Wohnung wird selbst bewohnt, die andere vermietet.

Werden weniger als 50 % der Wohneinheiten durch den Antragsteller selbst genutzt, ist die 298 zu beantragen. Beispiel: Mehrfamilienhaus 10 WE, eine WE selbstgenutzt, 9 WE vermietet

Die unentgeltliche Überlassung von Wohneinheiten an nahe Angehörige gemäß § 15 AO gilt als Selbstnutzung.

1.3 Eigenleistung und Materialkosten

Die eigene Arbeitsleistung oder die Leistung privater Helfer ist nicht förderfähig. Werden Eigenleistungen erbracht, können die durch Rechnung belegten Materialkosten gefördert werden. Der Energieeffizienz-Experte (EEE) bestätigt mit dem Ausstellen der Bestätigung nach Durchführung (BnD) die fachgerechte Durchführung und die Materialkosten.

1.4 Bauausführung durch ausländische Unternehmen

Arbeiten können auch von ausländischen Fachunternehmen durchgeführt werden, wenn die Rechnung in deutscher Sprache ausgefertigt ist und die Adresse des Investitionsobjektes enthält.

1.5 Grundstückskosten

Beim Neubau wird der alleinige Grundstückskauf nicht finanziert

Auch beim Ersterwerb sind die Grundstückskosten nicht förderfähig. Diese müssen also bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten vom Kaufpreis abgezogen werden.

»»» Expertenwissen

Klimafreundlicher Neubau

1.6 Welche Anforderungen bestehen an Energieeffizienz Experten

Die erforderliche "Bestätigung zum Antrag" ist von einer in der Energieeffizienz Expertenliste für Förderprogramme des Bundes (www.energie-effizienz-experten.de) in der entsprechenden Kategorie für "Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude" bzw. "Bundesförderung für effiziente Gebäude: Nichtwohngebäude" gelisteten Person zu erstellen.

Ein Experte für Energieeffizienz ist für das Bauvorhaben wirtschaftlich unabhängig zu beauftragen. Er/ Sie darf nicht in einem Inhaber-, Gesellschafts- oder Beschäftigungsverhältnis zu den bauausführenden Unternehmen oder Lieferanten stehen. Ebenso darf ein Experte nicht von diesen Unternehmen und Lieferanten oder von mit denen verbundenen Unternehmen beauftragt werden oder deren Lieferungen oder Leistungen vermitteln.

Nicht unter diese Regelung fallen beim Antragsteller oder Verkäufer von neuen Wohneinheiten angestellte oder beauftragte Experten sowie angestellte Experten von Bau- oder Handwerksunternehmen, deren Produkte und Leistungen nach einer Gütesicherung definiert und überwacht werden.

Ein Experte für Energieeffizienz hat u.a. folgende Aufgaben:

- **Klimafreundliches Wohngebäude**
 - Berechnung des EH 40 Standards
 - Berechnung des Treibhausgaspotentials mittels Lebenszyklusanalyse
 - Erstellung der Bestätigung zum Antrag
 - Erstellung der Bestätigung nach Durchführung
- **Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG**
 - Berechnung des EH 40 Standards
 - Berechnung des Treibhausgaspotentials mittels Lebenszyklusanalyse
 - Erstellung der Bestätigung zum Antrag
 - + Angabe der durch den Kunden geplanten Siegelvariante (PLUS oder PREMIUM)
 - Erstellung der Bestätigung nach Durchführung
 - + Angabe der Werte aus dem Nachhaltigkeitszertifikat des Kunden (EEE bestätigt nur das Vorliegen und überträgt ausgesuchte Werte in die BnD)

Achtung: Die QNG-Zertifizierung des Vorhabens erfolgt über einen durch den Kunden beauftragten Nachhaltigkeitsberater.

Weitere Informationen zu den Aufgaben des EEE finden Sie im Infoblatt zu den förderfähigen Maßnahmen und Leistungen.

1.7 Welche Kombination mit anderen Förderprodukten ist möglich?

Kombination mit BEG: Wird ein Bestandsgebäude saniert und gleichzeitig eine neue Wohneinheit aus vorher nicht beheizter Fläche geschaffen (zum Beispiel Keller, Dachboden), kann die Bestandssanierung in 261 und die neue Wohneinheit im KfN gefördert werden. Es sind dann zwei separate Anträge mit jeweils eigener BzA zu stellen.

»»» Expertenwissen

Klimafreundlicher Neubau

1.8 Sperrfrist bei Wechseln von BEG zu KfN

Ein Wechsel von der BEG zu KfN ist nur unter Einhaltung einer Sperrfrist von 6 Monaten möglich.

Bitte beachten Sie: Sie können frühestens 6 Monate nach Eingang der Verzichtserklärung auf die BEG-Förderung bei der KfW einen neuen Kredit für die KfN-Förderung beantragen. Die Sperrfrist gilt auch, wenn Sie das Vorhaben neu planen und eine andere Effizienzhaus-Stufe erreichen. Voraussetzung für die erneute Antragstellung: Sie haben mit dem Vorhaben noch nicht begonnen und keine Liefer- und Leistungsverträge oder Kaufverträge abgeschlossen.

2. Phase: Antrag

2.1 Wann kann mit dem Vorhaben begonnen werden?

Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns.

Abweichend gilt als Vorhabenbeginn der Beginn der Bauarbeiten vor Ort, wenn vor Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags ein dokumentiertes Beratungsgespräch mit dem Finanzierungsinstitut oder einem Finanzvermittler stattfand. Das Beratungsgespräch ist auf dem Formular "Nachweis eines Beratungsgesprächs", Formularnummer: 600 000 4806, zu dokumentieren.

Beim Ersterwerb eines Gebäudes beziehungsweise einer Wohnung gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn.

Wenn in Liefer- und Leistungsverträgen oder dem Kaufvertrag (beim Ersterwerb) eine aufschiebende/auflösende Bedingung vereinbart wurde, die Bezug auf eine Förderung mit dem KfN oder eines Vorgängerprogrammes nimmt, können diese schon vor der Antragstellung abgeschlossen werden. Mit dem Bau (bzw. beim Ersterwerb mit der Zahlung des Kaufpreises) darf jedoch erst nach der Antragstellung begonnen werden.

Die Änderung von Liefer- und Leistungsverträgen bzw. Kaufverträgen durch die nachträgliche Aufnahme einer aufschiebenden/auflösenden Bedingung ist nicht zulässig.

Ein Vorhabenbeginn nach Antragsstellung, aber vor Zusage der KfW, ist zulässig, erfolgt jedoch auf eigenes Risiko und begründet keinen Rechtsanspruch auf Förderung.

2.2 Welche Unterlagen sind erforderlich?

- **BzA-ID, „Bestätigung zum Antrag“**
Sie wird im Prüftool durch den Energieeffizienz-Experten auf den Namen eines der Antragsteller ausgestellt. Die gilt auch, wenn der Kreditantrag auf mehrere Kreditnehmer (z. B. Eheleute) gestellt wird. Die BzA ist ohne Unterschrift des Energieeffizienz-Experten gültig, da eine elektronische Signatur vorliegt. Die BzA-ID und der "Datums- und Zeitstempel" auf der Bestätigung müssen auf allen Seiten übereinstimmen. Über den Seitenzähler ist die Vollständigkeit des Dokumentes zu prüfen.

»»» Expertenwissen

Klimafreundlicher Neubau

- **Handschriftliche Änderungen/ Ergänzungen in der „Bestätigung zum Antrag“**
Auf der ausgedruckten "Bestätigung zum Antrag" akzeptieren wir nur handschriftliche Änderungen oder Ergänzungen zu den Antragstellerangaben. Darüber hinaus gehend sind keine handschriftlichen Änderungen/Ergänzungen zulässig. Zur Antragstellung wird ausschließlich die BzA-ID an die KfW übertragen.

2.3 Verzicht

Ein Verzicht auf ein durch die KfW zugesagtes Förderdarlehen mit erneuter Antragstellung für dasselbe Vorhaben (gleiche Förderstufe und gleicher Investitionsort) ist erst nach Ablauf einer Sperrfrist von 6 Monaten möglich.

Die Sperrfrist gilt nicht, wenn ein neues oder geändertes Vorhaben (andere Förderstufe und/oder anderer Investitionsort) im Rahmen von KfN durchgeführt wird.

Auch bei einem Wechsel des Investors (z. B. Verzicht Bauträger – Neuantrag Ersterwerber) fällt keine Sperrfrist an.

Wichtig ist, dass für den neuen Antrag die Regelungen zum Vorhabenbeginn eingehalten werden. Es gelten die zum Zeitpunkt der neuen Antragstellung geltenden Bedingungen und Konditionen!

3. Phase. Nach Zusage

3.1 Aufstockung bei Kostenerhöhung

Die Aufstockung des beantragten Kredites aufgrund von Kostenerhöhungen ist nicht möglich.

3.2 Fristgerechter Mitteleinsatz

Der fristgemäße Einsatz der Mittel ist unverzüglich nach Abschluss des Vorhabens gegenüber dem Finanzierungspartner nachzuweisen, spätestens aber 36 Monate nach Vollauszahlung des Kredites. Der Finanzierungspartner bestätigt den fristgerechten Einsatz der Mittel und reicht die "BnD" bei der KfW ein.

3.3 Kostenreduzierung

Der durchleitende Finanzierungspartner ist verpflichtet die KfW zu informieren, wenn sich die Kosten reduzieren.

Bereits abgerufene Mittel, die wegen niedrigerer Investitionskosten nicht zweckentsprechend eingesetzt werden können, sind zurück zu führen.

Die KfW prüft, ob der Kredit gekürzt, ein Vorfälligkeitsentgelt und ein Zinszuschlag berechnet werden muss.

3.4 Prolongation

Sie erhalten rund 16 Wochen vor Ende der Zinsbindungsfrist ein indikatives Zinsangebot für die nächste Zinsbindung. Der tatsächliche Zinssatz wird mit dem Verlängerungsangebot (Prolongation) ca. fünf Wochen vor Ende der Zinsbindung festgelegt.

Kriterien für die Festlegung des Prolongationszinssatzes sind die Restlaufzeit des Kredites sowie die Refinanzierungskonditionen der KfW zum Zeitpunkt des Prolongationsangebotes.

»»» Expertenwissen

Klimafreundlicher Neubau

Sofern der Endkreditnehmer das Prolongationsangebot nicht annimmt, ist die ausstehende Kreditvaluta spätestens zum Zinsbindungsende an die KfW zurückzuzahlen. Zum Ablauf der Zinsbindungsfrist sind neben einer vollständigen auch teilweise Rückzahlungen kostenfrei möglich.

3.5 Übertragung des Kredites

Eine Übertragung auf den Käufer des geförderten Objektes ist jederzeit möglich.

Alternativ kann das Darlehen beim Verkäufer verbleiben oder gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung abgelöst werden.

- **Bauträger:**

Möglichkeiten beim Verkauf durch den Bauträger:

- 1) Übertragung des Darlehens auf den Ersterwerber im Zuge des Erwerbs.
- 2) Ist noch kein Abruf erfolgt, kann der Bauträger auf das Darlehen verzichten. Der Ersterwerber kann einen neuen Antrag mit neuer BzA vor Abschluss des Kaufvertrages stellen. Hierbei fällt keine Sperrfrist an.
- 3) Sind bereits Abrufe erfolgt, ist eine Übertragung auf den Erwerber, der Verbleib des Darlehens beim Bauträger oder die Rückzahlung mit Vorfälligkeitsentschädigung möglich. In diesem Fall kann der Ersterwerber keinen neuen Antrag stellen!

3.6 Objektwechsel

Ein nachträglicher Wechsel des Investitionsortes bzw. Investitionsobjektes ist nicht zulässig. Damit ist gemeint, dass der Neubau nicht auf einem anderen als dem ursprünglich geplanten Grundstück errichtet werden darf. Beim Ersterwerb bedeutet es, dass keine andere Wohnung/kein anderes Haus gekauft werden darf. Ein solcher Wechsel ist nur möglich, indem nach einem Verzicht ein neuer Antrag (unter Einhaltung der Regeln zum Vorhabenbeginn) gestellt wird.

Nicht als Orts-/ bzw. Objektwechsel gilt, wenn sich die Anschrift des ursprünglichen Baugrundstücks ändert (Eine reine Änderung des Straßennamen und/oder der Hausnummer z.B. durch die Stadt/Land. Haus und Grundstück befinden sich an exakt der gleichen Stelle wie vorher.).

3.7 Wechsel in ein anderes Effizienzhaus-Niveau nach Zusage

Ein Wechsel innerhalb von KfN ist, unabhängig davon, ob es sich um eine Verbesserung oder Verschlechterung handelt, möglich, wenn mit dem Vorhaben (Abschluss von Liefer- und Leistungsverträgen oder von Kaufverträgen) noch nicht begonnen wurde.

Der Wechsel erfolgt über einen Verzicht und eine anschließende neue Antragstellung mit neuer BzA.

Bei einer Verschlechterung ist es auch möglich, uns diese bis spätestens zur Einreichung der BnD mitzuteilen. In diesem Fall erfolgt in der bestehenden Zusage eine Anpassung des Verwendungszwecks. Ebenso fällt ein Zinszuschlag an und der Kreditbetrag wird um 50.000 € gekürzt.

Eine Verbesserung ist nicht mehr möglich, wenn Liefer- und Leistungsverträge abgeschlossen beziehungsweise der Kaufvertrag schon unterschrieben wurde.

»»» Expertenwissen

Klimafreundlicher Neubau

3.8 Nachweis der Selbstnutzung

Die Selbstnutzung muss uns nicht nachgewiesen werden.

Ein Wechsel der Nutzung (von Selbstnutzung zu Vermietung oder umgekehrt) muss uns nicht mitgeteilt werden.

3.9 Auszahlung

Zu beachten ist, dass die jeweils abgerufenen Beträge innerhalb von 12 Monaten vollständig für den festgelegten Verwendungszweck eingesetzt werden müssen. Im Falle der Überschreitung dieser Frist ist vom Kreditnehmer ein Zinszuschlag zu zahlen.