

KfW-Förderprogramm

In vier Schritten zur Neubau-Förderung

Seit dieser Woche können Bauwillige wieder zinsgünstige staatliche Kredite beantragen. Die Hürden sind jedoch hoch. Wie Sie die Neubau-Förderung erhalten.



Christian Schnell München

Es sind gute Nachrichten für all die, die in diesem Jahr eine neue Immobilie bauen oder kaufen wollen: Bauministerin Klara Geywitz verkündete am Montag, dass staatliche Förderprogramme wieder verfügbar sind. Im Dezember waren sie wegen der Haushaltslücke gestoppt worden.

Wer nun einen Neubau plant, kann somit erneut zinsverbilligte Darlehen erhalten. Bei Bauwilligen sind sie begehrt, bilden sie doch einen günstigen Bestandteil in der Gesamtfinanzierung vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Hypothekenzinsen der vergangenen beiden Jahre. Zudem lässt sich so die finanzielle Belastung in der Rückzahlungsphase senken.

Im Mittelpunkt steht das KfW-Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN), es trägt die KfW-interne Programmnummer 297. Allerdings ist das Förderprogramm für dieses Jahr auf 762 Millionen Euro begrenzt. Es gilt das Windhundprinzip: Wer schnell ist, erhält den Zuschlag. Wer zu lange überlegt, steht womöglich vor leeren Fördertöpfen.

Um für den eigenen Neubau an die Fördermittel zu gelangen, gibt es einiges zu beachten. Denn nicht jeder Bauherr hat Anspruch auf ein zinsgünstiges Darlehen. Grundsätzlich können

Neubauten:
Um an die Förderung zu gelangen, müssen Bauwillige zahlreiche Regeln beachten.

150.000

Euro können Bauwillige maximal beim Neubau-Förderprogramm beantragen.
Quelle: KfW

neben Unternehmen und Investoren auch Privatpersonen einen Antrag bei der Förderbank KfW stellen, wenn sie ein klimafreundliches Gebäude oder eine Eigentumswohnung neu bauen oder erstmals kaufen.

Die Konditionen hängen von der Laufzeit und den tilgungsfreien Anfangsjahren ab. Derzeit beginnen sie ab einem effektiven Jahreszins von 1,15 Prozent, das kann sich aber abhängig vom aktuellen Tagesniveau ändern. Das Darlehen kann für einen Zeitraum zwischen vier und 35 Jahren bewilligt werden, dabei kann man zu Beginn zwischen einem und fünf Jahre auf Tilgungszahlungen verzichten.

Einen Unterschied macht auch, ob ein klimafreundliches Gebäude nach den Vorgaben des „Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen“ errichtet wird oder nicht. Davon hängt ab, ob die maximale Förderung bei 100.000 Euro oder bei 150.000 Euro liegt. So kommen Sie an das KfW-Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“:

1. Schritt: Energieberater für KfW-Haus hinzuziehen

Gefördert wird nur der Bau eines KfW-40-Effizienzhauses, das ist die derzeit energieeffizienteste Stufe in der Fördersystematik. Wesentliche Merkmale sind laut der Bausparkasse Schwäbisch Hall eine sehr gute Dämmung von Außenwänden, Dach und

Bodenplatte, eine Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung sowie eine luftdichte Gebäudehülle. Bei der Wärme- und Warmwasserversorgung müssen Bauherren auf erneuerbare Energien setzen, Öl, Gas oder Biomasse scheidet damit aus. Selbst Kaminöfen als Heizunterstützung an kalten Tagen sind nicht erlaubt.

Ein Energieberater muss in der sogenannten Bestätigung zum Antrag (BzA) bestätigen, dass die zahlreichen Vorgaben allesamt eingehalten werden. Er prüft auch, ob ein Nachhaltigkeitszertifikat des Qualitätssiegels Nachhaltiges Bauen mit dem Zusatz „Plus“ oder „Premium“ vorliegt, was Voraussetzung für die höchste Stufe des Förderdarlehens ist.

2. Schritt: Finanzierungsberater den KFN-Kredit prüfen lassen

Mit den Bestätigungen vom Energieberater, aber noch vor Abschluss eines Kaufvertrags oder der Unterzeichnung von Liefer- und Leistungsverträgen mit Handwerkern sollten Bauwillige zum Finanzierungsberater einer Bank, eines Finanzdienstleisters oder einer Versicherung gehen. Dieser wird sich zum einen ein umfassendes Bild über das Bauvorhaben verschaffen, zu anderem wird er die langfristigen finanziellen Möglichkeiten des Bauherrn genau prüfen. Wichtig dabei: Mit dem wiederaufgelegten KfW-Förderprogramm

KFN kann wegen der begrenzten maximalen Fördersumme lediglich ein Teil des Bauvorhabens finanziert werden. Neben dem möglichen KFN-Kredit wird der Berater daher untersuchen, ob noch andere Förderkredite für den Bauherrn infrage kommen.

Denkbar wäre beispielsweise ein weiteres zinsgünstiges Darlehen mit dem Programm „Wohneigentum für Familien“, es hat die KfW-interne Programmnummer 300. Auch die zahlreichen Förderprogramme, die es aktuell auf Länder-, Stadt- oder Kreisebene gibt, hat ein guter Berater im Blick und fügt sie – soweit möglich – in die Gesamtfinanzierung ein.

Anschließend kürzt er die insgesamt benötigte Summe für den Hypothekenkredit der Bank um die Höhe der günstigeren Fördermittel, die er bei der KfW oder bei regionalen Förderstellen beantragt. Vorteil für den Kunden: Er hat es nur mit einem Ansprechpartner für das gesamte Finanzierungspaket zu tun.

3. Schritt: Liefer- und Leistungsverträge für den Bau vergeben

Mit dem KfW-Formular aus dem Finanzierungsgespräch als Sicherheit können erste Liefer- und Leistungsverträge vergeben werden, beispielsweise an ein Bauunternehmen und an Handwerker für die einzelnen Gewerke. Solange noch keine Kreditzusage der KfW vorliegt, geschieht dies jedoch auf Risiko des Bauherrn.

Sicher planen lässt sich erst, wenn die Zusage der KfW vorliegt. Das kann wegen der Vielzahl der dort zu erwartenden Anträge einige Wochen in Anspruch nehmen.

Ist die Zusage da, können der Hypothekvertrag mit der Bank und das Förderdarlehen mit der KfW abgeschlossen werden. Danach folgen die weiteren Liefer- und Leistungsverträge mit Handwerkern.

Etwas anders ist der Sachverhalt, wenn der Bauherr ein Haus oder eine Wohnung kaufen will, beispielsweise von einem Bauträger. Um auf der sicheren Seite zu sein, sollte er erst dann den Kaufvertrag unterschreiben, wenn alle Finanzierungsfragen geklärt sind.

4. Schritt: Berater prüft Neubau, KfW bestätigt Förderung

Ist das Bauvorhaben beendet, kommt wieder der Energieberater vom Anfang ins Spiel. Er sollte möglichst schnell die sogenannte Bestätigung nach Durchführung (BnD) ausstellen, die der Bauherr dann bei seinem Finanzierungsberater einreicht. Der reicht sie wiederum an die KfW zur Bestätigung aller Voraussetzungen für das Förderdarlehen weiter. Wer nicht selbst baut, sondern einen Neubau kauft, erhält diese Bestätigung von seinem Bauträger oder dem Fertighausbauer.

Der Förderkredit der KfW wird in der Regel in vollem Umfang ausgezahlt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Summe je nach Baufortschritt innerhalb von zwölf Monaten in Teilraten abzurufen. Anschließend ist eine Verlängerung um bis zu 24 Monate möglich. Allerdings fallen ab dem 13. Monat Bereitstellungsinsen von 0,15 Prozent auf den noch nicht abgerufenen Kreditbetrag an.

Ist der Förderkredit komplett ausgezahlt, kann er auch vor der vereinbarten Frist vollständig zurückgezahlt werden. Dafür wird jedoch eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig, die sich an der ausstehenden Kreditsumme und dem Zeitpunkt vor dem eigentlichen Rückzahlungstermin orientiert.