

KfW-Finanzierungen für die Sanierung von Wohngebäuden

AGW – Arbeitskreis Betriebswirtschaft
Stuttgart, 08.11.2007

Christian D. Schmidt
Abteilungsleiter



Die KfW Bankengruppe in Kürze

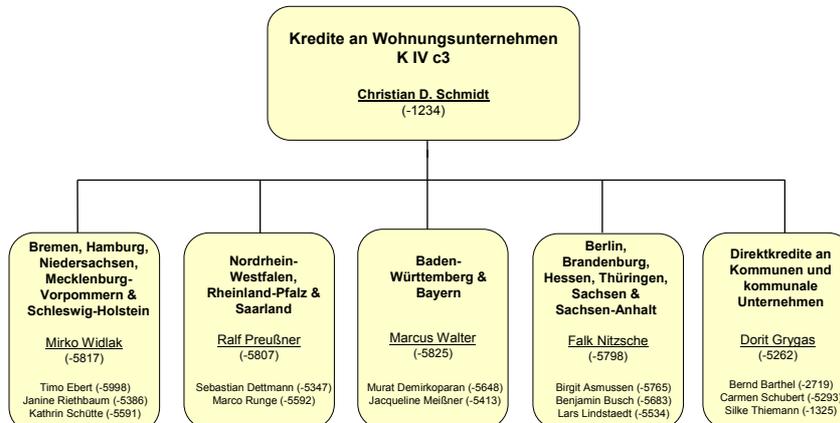
- Förderbank der Bundesrepublik Deutschland
- Gründung 1948
- Anteilseigner: 80% Bund, 20% Länder
- Sitz: Frankfurt am Main, Niederlassungen: Berlin und Bonn
- Auslandsbüros: Rund 50 Büros und Repräsentanzen weltweit
- Bilanzsumme Ende 2006: 360 Mrd. EUR
- Rund 3.600 Mitarbeiter
- Rating: AAA/Aaa/AAA

Markenstruktur



3

Ihre Ansprechpartner



4

KfW Bankengruppe - 10865 Berlin - wohnen@kfw.de - Fax: 030-20264-5502 - Tel.: 030-20264- (Durchwahl siehe oben)

Förderinitiative Wohnen, Umwelt, Wachstum



Politischer Rahmen: Deutliche Akzente für Konjunktur, Beschäftigung und Klimaschutz

- Die Förderinitiative WUW ist Bestandteil des 25-Mrd.-EUR-Pakets der Bundesregierung für Wachstum und Beschäftigung
- Von 2006 bis 2009 jährlich rd. 1,4 Mrd. EUR Bundesmittel für die energetische Gebäudesanierung - davon insgesamt bis zu **1 Mrd. EUR p.a.** für Förderprogramme der KfW - überwiegend zur Zinsverbilligung
- Erheblicher Beitrag aus Eigenmitteln der KfW für flankierende KfW-Eigenprogramme

5

Die Förderinitiative Wohnen, Umwelt, Wachstum



Ziele

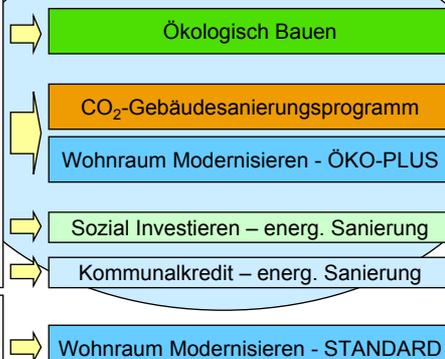
Förderung von Investitionen zu **Energieeinsparung** und **Klimaschutz**

- bei Neubauvorhaben
- im Wohnungsbestand
- bei gemeinnützigen Einrichtungen
- bei kommunalen Einrichtungen

Förderung der **Instandsetzung** und **Modernisierung** des Wohnungsbestands

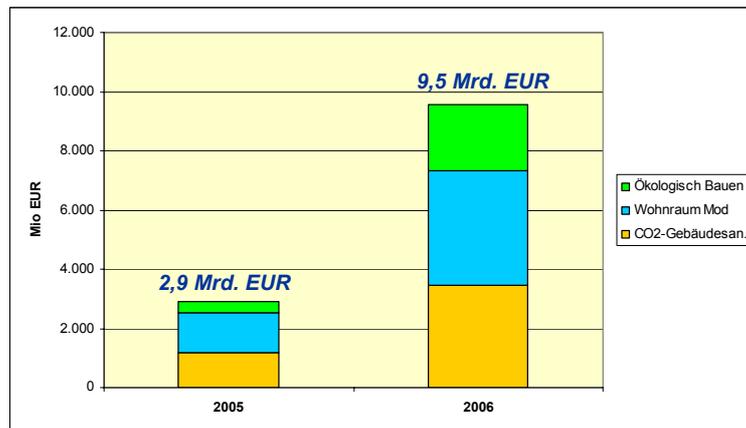
Angebot

Energieeffizientes Bauen und Sanieren



6

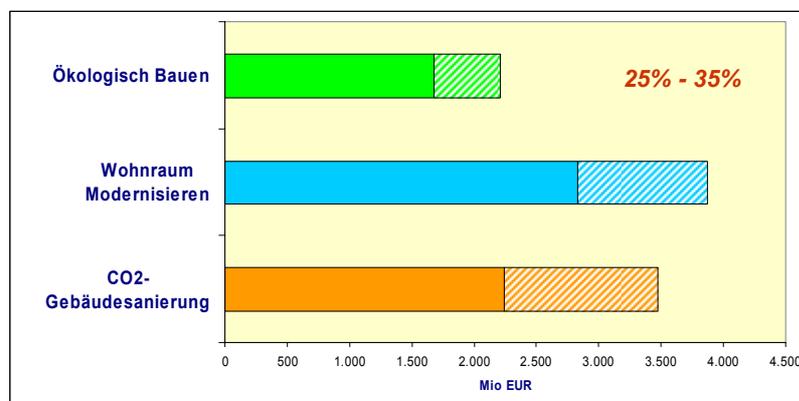
Zusageentwicklung



7

Wohnungsunternehmen

Anteil der Wohnungsunternehmen am Zusagevolumen (in Mio. Euro) 2006



8

Attraktive Programmbedingungen



- Antragsberechtigung: „**Investor-Prinzip**“
alle Träger von Investitionen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden
- Antragstellung (bei gleichen Konditionen unabhängig vom Antragsweg):
Direktkredite für Kommunen und Unternehmen mit kommunaler Ausfall-Bürgschaft
Bankdurchleitung für private Wohnungsunternehmen
- Einfache **Bemessungsgrundlage** für die Förderkredite: EUR 50.000 (in Wohnraum Modernisieren Standard EUR 100.000) je Wohneinheit
- **100%ige Finanzierung** der förderfähigen Kosten
- Wohnungsunternehmen: - **Eigenleistungen** förderfähig
- **keine Beihilferelevanz** bei wohnwirt. KfW-Programmen

9

Vorteile der KfW-Produkte



- **Lange Laufzeiten** und **Zinsbindungsfristen**, **tilgungsfreie Anlaufjahre**
- **Günstige Zinsen** und **Tilgungszuschüsse**
- **Hohe Flexibilität**, da
 - die KfW-Zusage **für 1 Jahr verbindlich** zur Verfügung steht
 - **keine Nichtabnahmekosten** anfallen
 - **keine Bereitstellungsprovision** im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm sowie in den Programmen Wohnraum Modernisieren Öko-Plus und Ökologisch Bauen
 - **außerplanmäßige Tilgungen** jederzeit ohne zusätzliche Kosten möglich sind
- **Kombination verschiedener Programme** möglich
- Möglichkeit des **Hausbank-** bzw. **Endkreditnehmerwechsels**

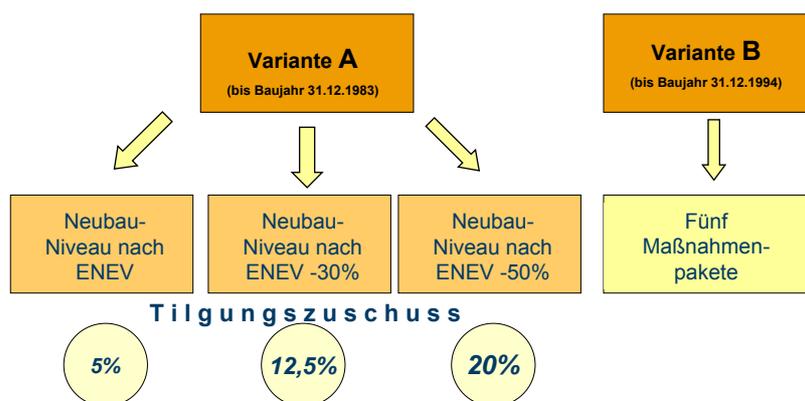
10

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm Darlehensvariante

Energetische Sanierung von Wohngebäuden



CO₂-Gebäudesanierungsprogramm



Bestätigung durch Sachverständigen bei Var. A und Maßnahmenpaket 4 (Var. B)

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm Variante B – Maßnahmenpakete



Aus folgenden Maßnahmenpaketen ist eines auszuwählen:

	MP0	MP1	MP2	MP3	MP4
Wärmedämmung Dach	✓	✓	✓		
Wärmedämmung Außenwände	✓	✓		✓	3
Wärmedämmung Kellerdecke oder erdberührter Außenflächen	✓		✓		aus
Austausch der Fenster	✓		✓	✓	
Austausch der Heizung mit hyd. Abgleich		✓	✓	✓	6
Einbau Lüftungsanlage mit WRG					
Einschaltung Sachverständiger					✓

13

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm



- **Zinssatz:** ab 2,37% eff. p.a.
- **Zinsfestschreibung:** 10 Jahre
- **Laufzeit:** max. 30 Jahre
- **Freijahre:** 1-5 Jahre (laufzeitabhängig)
- **Finanzierung:** bis zu 100 % der Investitionskosten
- **Förderhöchstbetrag:** max. 50.000 Euro je Wohneinheit
- **Auszahlung:** 100 %
- **Abruffrist:** 12 Monate, ohne Bereitstellungsprovision
- **Kumulierung:** möglich
- **vorzeitige Rückzahlung:** jederzeit kostenfrei möglich, auch in Teilbeträgen

14

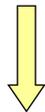
Wohnraum Modernisieren STANDARD & ÖKO-PLUS

CO₂-Minderung und Modernisierung im Wohnungsbestand



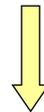
Wohnraum Modernisieren

STANDARD- Maßnahmen



- Modernisierung und Instandsetzung
- Verbesserung Außenanlagen
- Maßnahmen zum Rückbau

ÖKO-PLUS- Maßnahmen



- Wärmeschutz Gebäudeaußenhülle
- Erneuerung von Heizungstechnik

Wohnraum Modernisieren STANDARD-Maßnahmen



- **Modernisierung und Instandsetzung**
 - Maßnahmen zur Gebrauchswertverbesserung (Zuschnitt, Sanitär- und Elektroinstallationen)
 - Instandsetzung durch Reparatur und Erneuerung (Fenster, Fußböden, Anstriche)
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse (Aufzüge, Anbau Balkone)
 - Alten- und behindertengerechter Umbau von Wohnungen
 - Erneuerung der Heizungstechnik auf Basis fossiler Brennstoffe (Brennwertkessel)
 - Garagen (Modernisierung, kein Neubau)
- **Verbesserung der Außenanlagen bei Wohngebäuden**
 - z. B. Grünanlagen, Stellplätze
- **Rückbau von leer stehenden Mietwohngebäuden**
 - in den NBL und Berlin Ost im Rahmen des Stadtumbaus



17

Wohnraum Modernisieren ÖKO-PLUS-Maßnahmen



- **Wärmeschutz der Gebäudeaußenhülle**
 - Dämmung Außenwände
 - Dämmung Dach
 - Dämmung oberste Geschossdecke
 - Dämmung der Kellerdecke und erdberührenden Außenflächen beheizter Räume
- **Erneuerung von Heizungstechnik**
 - auf Basis erneuerbarer Energien (z. B. Wärmepumpen, solarthermische Anlagen, Biogas-, Biomasseanlagen, Holzvergaser, Wärmetauscher, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und Brennwertkessel in Verbindung mit solarthermischer Anlage)
 - BHKW, Nah- und Fernwärme
 - Austausch energieintensiver Heiztechnik, Austausch von Kohle-, Öl- und Gaseinzelöfen sowie Nachtspeicherheizungen durch Zentralheizungsanlagen auf Basis von Brennwerttechnologie



18

Wohnraum Modernisieren Konditionen



	Standard	Öko-Plus
Zinssatz:	ab 4,40% p.a. eff	ab 2,88% p.a. eff
Kreditlaufzeit:	max. 30 Jahre	
Zinssatzfestschreibung:	5 Jahre oder 10 Jahre	
Freijahre:	1-5 Jahre (laufzeitabhängig)	
Finanzierung:	bis zu 100% der Investitionskosten	
Förderhöchstbetrag:	EUR 100.000 je WE	EUR 50.000 je WE
Abruffrist:	12 Monate	
Bereitstellungsprovision:	0,25 % p.M. ab 1 Monat nach Zusage	keine
Auszahlung:	96 %	100 %
Vorzeitige Rückzahlung:	jederzeit kostenfrei und in Teilbeträgen möglich	
Kumulierung:	möglich mit anderen Förderkrediten	

19



Finanzierungsbeispiel

Modernisierung eines Wohngebäudes



Finanzierungsbeispiel



Wohnhaus Baujahr 1938 mit 8 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 600 m²

Investitionsplan eines Wohnungsunternehmens

• Erneuerung der Heizung	80 TEUR
• Wärmedämmung des Daches	30 TEUR
• Wärmedämmung der Außenwände	90 TEUR
• Erneuerung der Fenster	70 TEUR

Zwischensumme 270 TEUR

• Sanitär / Bad / Elektroinstallation	100 TEUR
• Hausflur	20 TEUR
• Spielplatz / Kfz-Stellplätze	72 TEUR

Zwischensumme 192 TEUR

Gesamt 462 TEUR



Finanzierungsbeispiel



Finanzierungsplan eines Wohnungsunternehmens

Zinssatz nom.*

• CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm (130) Maßnahmepaket 1 (max. 50 TEUR je Wohneinheit)	270 TEUR	2,35%
• Wohnraum Modernisieren STANDARD (141) (max. 100 TEUR je Wohneinheit, Auszahlung 96%)	200 TEUR	4,05%

Summe: 470 TEUR

* Stand 29.10.2007, hier: 10 Jahre Zinsbindungsfrist, Laufzeit: 20 Jahre
vgl. aktuelle Konditionen unter <http://www.kfw-foerderbank.de/DE/Service/Konditionentabelle.pdf>

Finanzierungsbeispiel

Sanierung eines Altbaus, Baujahr vor 1.1.1984, 600 qm Wohnfläche

Laufzeit: 20 Jahre, ein tilgungsfreies Anlaufjahr, Zinsbindung: 10 Jahre

	KfW-Darlehen CO ₂ -Geb-sanpr.	KfW-Darlehen Wohnraum Mod. Standard	KfW-Darlehen Gesamt	Markt- Darlehen	Vorteil des Kunden
Zinssatz nom. p.a. (29.10.07)	2,35%	4,05%		5,06%*	
Darlehensbetrag in EUR	270.000,00	200.000,00	470.000,00	462.000,00	-8.000,00
Vierteljährliche Annuität in EUR	4.414,84	3.785,33	8.200,17	9.497,83	1.297,66
Summe der bis zum Ablauf der 10jährigen Zinsbindung geleisteten Zahlungen in EUR	158.934,24	136.271,88	295.206,12	341.921,88	46.715,76
Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung in EUR	156.969,25	123.995,94	280.965,19	296.708,37	15.743,18
bei 12,5% Tilgungszuschuss im CO ₂ -Geb-san.pr, Neubau-Niveau -30%	123.219,25	123.995,94	247.215,19	296.708,37	49.493,18

Restschuldvorteil ohne Tilgungszuschuss: 62.458,94 EUR
mit Tilgungszuschuss: 96.208,94 EUR

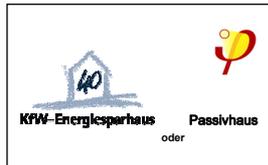
*FMH-Index vom 03.10.2007, Quelle: FMH Finanzberatung Max Herbst

Ökologisch Bauen

**KfW-Energiesparhäuser 40 und 60
Passivhäuser
Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien für
Neubauten**



Ökologisch Bauen



Einbau von Heizungstechnik
...
auf der Basis erneuerbarer Energien in Neubauten

- **Errichtung, Herstellung oder Ersterwerb**

- Umbau eines Gebäudes zu wohnwirtschaftlichen Zwecken, wenn dabei erstmals eine bautechnisch neue, bisher nicht vorhandene Wohneinheit geschaffen wird
- Kauf eines neu errichteten KfW-Energiesparhauses 40, 60 oder Passivhauses (Erstbezug)

25

Ökologisch Bauen Neubau



- Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) **max. 40 kWh** je m² Gebäudenutzfläche (A_N)
- Transmissionswärmeverlust (H_T) **min. 45 %** unter EnEV



- Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) **max. 40 kWh** je m² Gebäudenutzfläche (A_N)
- Jahres-Heizwärmebedarf **max. 15 kWh** je m² Wohnfläche



- Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) **max. 60 kWh** je m² Gebäudenutzfläche (A_N)
- Transmissionswärmeverlust (H_T) **min. 30 %** unter EnEV

- **Nachweis erfolgt durch einen Sachverständigen**

26

Ökologisch Bauen Heizungstechnik im Neubau



- ... auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah-/Fernwärme bei Neubauten
- **Heizungstechniken z. B.**
 - Solarthermische Anlagen
 - Wärmepumpen
 - Biomasseanlagen
 - Heizungseinbau (z. B. Brennwertkessel) *nur im Zusammenhang mit der Installation einer solarthermischen Anlage*
 - Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung

27

Ökologisch Bauen Konditionen



	ESH 40	ESH 60/Heizung
Zinssatz	ab 3,09% p.a. eff.	ab 4,41% p.a. eff.
Kreditlaufzeit	max. 30 Jahre	
Zinssatzfestschreibung	10 Jahre	
Freijahre	1-5 Jahre (laufzeitabhängig)	
Finanzierung:	bis zu 100% der Investitionskosten	
Förderhöchstbetrag:	EUR 50.000 je Wohneinheit	
Abruffrist:	12 Monate	
Bereitstellungsprovision:	keine	
Auszahlung	100 %	96 %
Vorzeitige Rückzahlung:	jederzeit kostenfrei und in Teilbeträgen möglich	
Kumulierung:	möglich mit anderen Förderkrediten	

28

Veräußerung an Mieter oder Dritte



- **Vollständige oder anteilige Übertragung bestehender Darlehen** an den Erwerber
 - KfW-Programmbedingungen können zur Verkaufsunterstützung eingesetzt werden
 - zugesagte Förderung bleibt uneingeschränkt bestehen
- Zusätzlich bei Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum Finanzierung des Kaufpreises über das **KfW-Wohneigentumsprogramm** durch Erwerber

29

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



30