

# Energetische Modernisierung von Wohngebäuden – Finanzierung und Förderung

**Referent: Kerstin Knoch**

Datum: 10. Mai 2010



## Agenda

**Kurzvorstellung der IBB / Geschäftsfeld Immobilien**

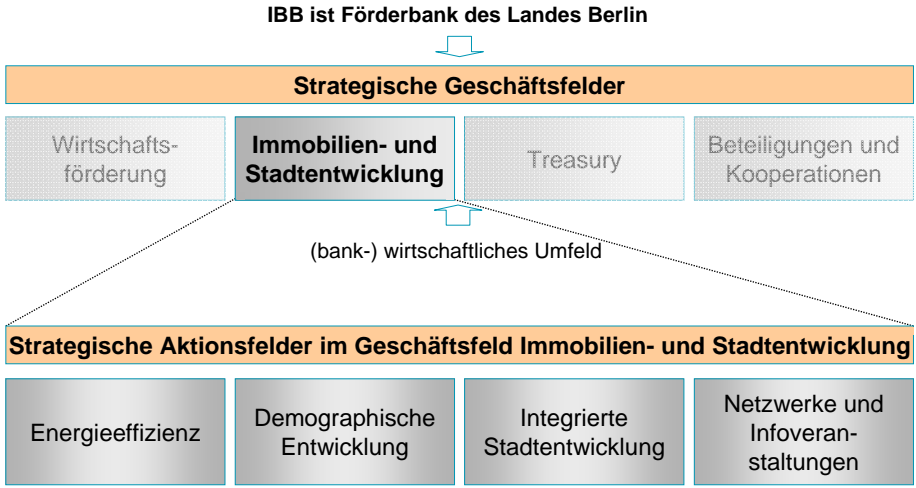
Förderungen von KfW und IBB in Berlin

Kurzübersicht zu Veränderungen der EnEV und den wohnungswirtschaftlichen Programmen der KfW

Finanzierungsanforderungen der IBB



## Strategische Geschäftsfelder der IBB und Aktionsfelder der Immobilien- und Stadtentwicklung



3

## Bestehende Förderprodukte der IBB im Geschäftsfeld Immobilien- und Stadtentwicklung

Zielgruppe	Investoren	Kreditinstitute	Eigennutzer	Mieter
Förderprogramme	<p><b>KfW-Durchleitung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Energieeffizient Sanieren</li> <li>Energieeffizient Bauen</li> <li>Wohnraum Modernisieren</li> <li>- Standard</li> <li>- Altersgerecht Umbauen</li> </ul> <p><b>Eigenprogramme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>IBB-Energetische Gebäudesanierung</li> <li>IBB-Altersgerecht Wohnen</li> <li>QUAB</li> <li>Förderergänzungsdarlehen</li> </ul>	<p><b>Eigenprogramme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Globaldarlehen</li> <li>Konsortialdarlehen</li> </ul>	<p><b>KfW-Durchleitung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Energieeffizient Sanieren</li> <li>Wohnraum Modernisieren (Standard und Altersgerecht Umbauen)</li> </ul> <p><b>Eigenprogramme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Härtefallausgleich</li> <li>Anschlussdarlehen</li> <li>Festzinsdarlehen</li> </ul>	<p><b>Eigenprogramme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mietausgleich</li> <li>Umzugskostenhilfe</li> </ul>

4

## Agenda

Kurzvorstellung der IBB / Geschäftsfeld Immobilien

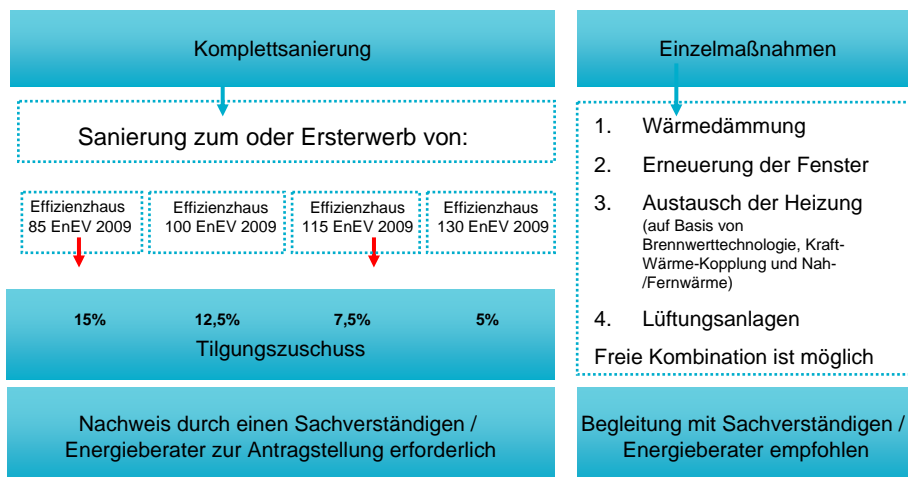
**Förderungen von KfW und IBB in Berlin**

Kurzübersicht zu Veränderungen der EnEV und den wohnungswirtschaftlichen Programmen der KfW

Finanzierungsanforderungen der IBB

5

## KfW Energieeffizient Sanieren - Kredit



6

## KfW / IBB Energetische Gebäudesanierung

<u>Antragsstellung:</u>	Grds. vor Baubeginn
<u>Zinssätze:</u>	Siehe Tabelle
<u>Auszahlung:</u>	100 %
<u>Tilgung:</u>	mindestens 1, maximal 5 Jahre tilgungsfrei (IBB max. 1 Jahr) danach so, dass Rückführung in der vereinbarten Laufzeit mgl.
<u>Laufzeit:</u>	10, 20 oder 30 Jahre
<u>Zinsbindung:</u>	10 Jahre
<u>Darlehensvolumen:</u>	Sanierung zum Energieeffizienzhaus: max. 75.000 EUR / WE Sanierung durch Einzelmaßnahmen: max. 50.000 EUR / WE
<u>Sicherheiten:</u>	bankübliche Sicherheiten
<u>Abruffrist:</u>	12 Monate ohne Bereitstellungszins, Verlängerung um weitere 24 Monate möglich, dann 0,25 % p.m.
<u>Mittelverwendung:</u>	Innerhalb von drei Monaten nach Abruf

10.05.2010

7

## KfW / IBB Energetische Gebäudesanierung

<u>Baubeginn:</u>	Grundsätzlich erst nach Antragstellung, frühestens aber nach Erstberatung durch Bank
	Achtung: Nicht mehr als 50 % der Bauleistung bei Antragseingang in KfW
<u>Tilgungszuschuss:</u>	Beantragung nach Fertigstellung
<u>Flächenerweiterung:</u>	Finanzierung in Zusammenhang mit Sanierung im Programm „Energieeffizient Sanieren“
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sondertilgungen sind jederzeit in Teilbeträgen bzw. komplett ohne VFE möglich</li><li>• Bauantrag für die Immobilie wurde vor dem 01.01.1995 gestellt.</li><li>• Kombination mit anderen Förderprogrammen ist möglich</li></ul>

10.05.2010

8

## KfW / IBB Energetische Gebäudesanierung

### KfW Effizienzhaus

Darlehens- modalitäten*	KfW-Zins in %**		Effektivzins nach IBB-Zinssubvention in %		
	nominal	effektiv	Bonität A - 60 BP	Bonität B - 40 BP	Bonität C - 25 BP
10/1/10	1,80	1,81	1,21	1,41	1,56
20/1/10	2,15	2,17	1,56	1,76	1,91
30/1/10	2,40	2,42	1,81	2,02	2,17

### Einzelmaßnahmen

Darlehens- modalitäten*	KfW-Zins in %**		Effektivzins nach IBB-Zinssubvention in %		
	nominal	effektiv	Bonität A - 60 BP	Bonität B - 40 BP	Bonität C - 25 BP
10/1/10	2,45	2,47	1,86	2,07	2,22
20/1/10	2,80	2,83	2,22	2,42	2,57
30/1/10	3,05	3,09	2,47	2,68	2,83

\* Laufzeit in Jahren / tilgungsfreie Jahre / Zinsbindungsdauer in Jahren  
 \*\* Stand 26. Juni 2009 bzw. 01. Mai 2010  
 100% Auszahlung

9



## KfW Energieeffizient Sanieren - Zuschuss

### Aktuelle Konditionen

20,0 % max. 15.000 EUR / WE bei Energieeffizienzhaus 85  
 17,5 % max. 13.125 EUR / WE bei Energieeffizienzhaus 100  
 12,5 % max. 9.375 EUR / WE bei Energieeffizienzhaus 115  
 10,0 % max. 7.500 EUR / WE bei Energieeffizienzhaus 130  
 5,0 % max. 2.500 EUR / WE bei Einzelmaßnahmen

Mindestbetrag: Zuschussbeträge unter 300 EUR werden nicht ausgezahlt

Weitere wesentliche Parameter:

- Eigenleistungen sind nicht förderfähig
- Antrag ist direkt bei der KfW zu stellen
- Antrag kann gestellt werden durch Eigentümer selbstgenutzter / vermieteter ETW bzw. Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern



## Sonderförderungen der KfW

- Zuschuss für Baubegleitung\*
  - Zuschuss von 50 % der förderfähigen Kosten,
  - maximal 2.000 Euro pro Kunde und Investitionsvorhaben
- Ersatz von Nachtstromspeicherheizungen\*
  - Zuschuss von 150 Euro je abgebautem Gerät
- Optimierung der Wärmeverteilung\*
  - Zuschuss beträgt 25 % der Kosten für die Optimierung der Wärmeverteilung

Die Zuschüsse sind direkt bei der KfW zu beantragen

\*Details zu den Sonderförderungen sind dem Merkblatt der KfW zu entnehmen  
(Programm-Nr. 431, Formular-Nr. 146 964)

11

## Berliner Landesprogramm QUAB

Zuschussförderung der Außenwanddämmung an Mietobjekten  
=> mit 30 EUR / m<sup>2</sup> pro m<sup>2</sup> gedämmter Fläche

### Voraussetzungen:

- Beschäftigung Arbeitsloser durch die bauausführenden Unternehmen
- Dämmmaßnahmen erfolgen an MFH Gebäuden mit mindestens 3 WE, BJ vor 1984
- Vorgaben der EnEV sind zu berücksichtigen
- 2 % Bearbeitungsentgelt
- Kooperation mit der Kebab gGmbH

12

## KfW Energieeffizient Bauen

### Fördermöglichkeiten

Herstellung oder Erwerb von energetisch hochwertigem Neubau

- Wohngebäude
- Alten- und Pflegeheime
- Umwidmung von Gewerbe in Wohnen

### Förderstufen

KfW - Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)  
KfW - Effizienzhaus 85 (EnEV 2009)

Die Zahlen beziehen sich auf das Verhältnis zu den in der EnEV vorgeschriebenen Werte, nämlich höchstens 85 oder 70 Prozent der dort festgeschriebenen Kennzahlen.

Finanzierungsanteil: Bis zu 100 % der Bauwerkskosten (also ohne Grundstück)  
In diesem Förderprogramm erfolgt keine weitere Zinsverbilligung durch die IBB

13

## Agenda

Kurzvorstellung der IBB / Geschäftsfeld Immobilien

Förderungen von KfW und IBB in Berlin

**Kurzübersicht zu Veränderungen der EnEV und den wohnungs-  
wirtschaftlichen Programmen der KfW**

Finanzierungsanforderungen der IBB

14

## Von der EnEV<sub>2007</sub> zur EnEV<sub>2009</sub>

Zum 1. Oktober 2009 ist die EnEV 2009 in Kraft getreten und hat die EnEV 2007 abgelöst

### Wesentliche Änderungen:

- Erhöhung energetischer Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf und an den Transmissionswärmeverlust (Wärmedämmung der Gebäudehülle) um ca. 30 % = Vorgaben Neubau
- Nachrüstung von Be- und Entfeuchtung für Klimaanlage
- Abschaffung von Nachtstromspeicherheizungen (> 30 Jahre) in größeren Gebäuden
- Überprüfungen durch den Bezirksschornsteinfegermeister
- Einführung von behördlichen Stichprobenkontrollen
- Einführung von einheitlichen Bußgeldvorschriften

15

## Von der EnEV<sub>2007</sub> zur EnEV<sub>2009</sub> Änderungen bei der KfW

Wesentliche Änderungen der KfW-Förderbedingungen seit dem 1.10.2009

### Neue Förderstufen

1. **Energieeffizient Sanieren** (Programm-Nr. 151/430): \*  
KfW Effizienzhaus 130 EnEV 2009 (bislang Effizienzhaus 100 EnEV 2007)  
KfW Effizienzhaus 115 EnEV 2009  
KfW Effizienzhaus 100 EnEV 2009 (bislang Effizienzhaus 70 EnEV 2007)  
KfW Effizienzhaus 85 EnEV 2009
2. **Energieeffizient Bauen** (Programm-Nr. 153/154):  
KfW Effizienzhaus 85 EnEV 2009 (bislang Effizienzhaus 70 EnEV 2007)  
KfW Effizienzhaus 70 EnEV 2009 (bislang Effizienzhaus 55 EnEV 2007)  
KfW Effizienzhaus 55 EnEV 2009 ab Anfang 2010

\* Differenzierung der Förderung erfolgt über die Höhe des Tilgungszuschusses

## Änderungen in den wohnungswirtschaftlichen Programmen

**Ab 01.07.2010**

### **Energieeffizientes Bauen und Sanieren**

- Wegfall der Förderstufen KfW-Effizienzhaus 130 im Programm *Energieeffizient Sanieren* und KfW-Effizienzhaus 85 im Programm *Energieeffizient Bauen*
- Einführung eines Tilgungszuschuss auch im Programm *Energieeffizient Bauen*. Für die Förderstufen gilt dann ein einheitlicher Zinssatz. Die Differenzierung der Förderung erfolgt über die Höhe des Tilgungszuschuss
- Anrechnung des Tilgungszuschuss auf die nach Tilgungsplan zuletzt fälligen Raten (d.h. Beibehaltung der vierteljährlichen Annuitäten bei Verkürzung der Gesamtlaufzeit des Darlehens). Die im Programm *Energieeffizient Sanieren* wahlweise angebotene Reduzierung der Annuitäten bei Beibehaltung der Gesamtlaufzeit wird dann nicht mehr angeboten.

**Änderungen gelten für alle Anträge, die ab dem 01.07.2010 bei der KfW eingehen.**

17

## Agenda

Kurzvorstellung der IBB / Geschäftsfeld Immobilien

Förderungen von KfW und IBB in Berlin

Kurzübersicht zu Veränderungen der EnEV und den wohnungswirtschaftlichen Programmen der KfW

**Finanzierungsanforderungen der IBB**

18

## Prämissen einer Förderung von energetischen Maßnahmen an Wohnimmobilien

### Die Betriebswirtschaftlichkeit der Maßnahme

- Ziele energetischer Maßnahmen an Wohnimmobilien sind:
  - Aktiver Beitrag zum Umweltschutz durch Schaffung der Voraussetzungen für einen geringeren Energieverbrauch
  - Werterhöhung des Objektes durch gestiegene Attraktivität für die Mieter
  - Beachtung der Wirtschaftlichkeit
  - Reduzierung der „zweiten“ Miete

### Politische Rahmenbedingungen

- Unterstützung des Berliner Landesenergieprogramms 2006-2010
- Unterstützung des nationalen Klimaschutzprogramms sowie des Programms für Wachstum und Beschäftigung

**Die IBB unterstützt Investoren durch Bereitstellung eines sehr attraktiven Darlehensprogramms im Sinne der politischen Ziele!**

19

## Finanzierungsanforderungen der IBB

### Wesentliche Parameter für eine Kreditentscheidung

- Bonität
- Förderfähigkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Sicherheit

### Wesentliche Ansätze für den Parameter „Wirtschaftlichkeit“

- Bewirtschaftungskosten mindestens 1,25 EUR / m<sup>2</sup> / mtl.
- Nachhaltige Kapitalkosten von 7,5 % tragbar
- Kapitaldienstfähigkeit > 110 %

10.05.2010

20

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210  
10719 Berlin

Telefon: 030/ 2125-0  
Telefax: 030/ 2125-2020  
[www.ibb.de](http://www.ibb.de)



## **Ansprechpartner**

- **Investitionsbank Berlin, IBB**  
Bundesallee 210  
10719 Berlin  
Tel. 030 / 2125 2662  
[www.ibb.de](http://www.ibb.de)
- **Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW**  
Behrenstraße 31  
10117 Berlin  
Tel. 030 / 20264-0 oder 01801 / 335577  
[www.kfw.de](http://www.kfw.de)
- **KEBAB gGmbH**  
Kombinierte Energiespar- und Beschäftigungsprojekte aus Berlin  
Flanaganstraße 45, 14195 Berlin  
Tel.: 030 / 6112 7912  
[www.kebab-online.de](http://www.kebab-online.de)



## Adressen

- **Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, BAFA**  
Frankfurter Straße 29-35  
65760 Eschborn  
Tel. 06196 / 908-0  
[www.bafa.de](http://www.bafa.de)
- **Investitionsbank des Landes Brandenburg, ILB**  
Steinstraße 104-106  
14480 Potsdam  
Tel. 0331 / 660-0  
[www.ilb.de](http://www.ilb.de)