



KfW-Kreditprogramme für **Energieeffizientes Bauen und Sanieren**

Bundesverband Deutscher Stiftungen
Forum Stiftungsvermögen
Klosterkammer Hannover, 27.11.2008

Falk Nitzsche, Handlungsbevollmächtigter, KfW Bankengruppe
Silke Thiemann, Referentin, KfW Bankengruppe

Gliederung



- **KfW Bankengruppe**
- **Wohnwirtschaftliche Förderprogramme für Sanierung und Neubau**
- **Programmbedingungen und Antragstellung**
- **Praxisbeispiel**
- **Finanzierungsbeispiel**
- **Zusammenfassung**

KfW Bankengruppe



- 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 2007: 354 Mrd. EUR
- Rund 3.700 Mitarbeiter im Jahr 2007
- Rating: AAA/Aaa/AAA

KfW Bankengruppe Markenstruktur



Förderung
Mittelstand,
Existenzgründer,
Start-ups



Förderung
Wohnungswirtschaft,
Umwelt- und
Klimaschutz,
Bildung, Infrastruktur
und Soziales



Internationale Projekt-
und
Exportfinanzierung



Förderung
Entwicklungs- und
Transformationsländer



Ansprechpartner



Kredite für Wohnungsunternehmen und Wohnheimträger K IV c3 Christian D. Schmidt

Team Nord

Bremen, Hamburg,
Niedersachsen,
Mecklenburg-Vorp.,
Schleswig-Holstein

Mirko Widlak

Tel. -5817

Timo Ebert (-5998)
Janine Riethbaum (-5386)
Kathrin Schütte (-5591)

Team West

Nordrhein-Westfalen,
Rheinland-Pfalz,
Saarland

Ralf Preußner

Tel. -5807

Benjamin Busch (-5683)
Sebastian Dettmann (-5347)
Marco Runge (-5592)

Team Süd

Baden-Württemberg,
Bayern

Kerstin Hantel

Tel. -5825

Murat Demirkoparan (-5648)
Jacqueline Meißner (-5413)

Team Mitte-Ost

Berlin, Brandenburg,
Hessen, Thüringen,
Sachsen,
Sachsen-Anhalt

Falk Nitzsche

Tel. -5798

Birgit Asmussen (-5765)
Lars Lindstaedt (-5534)
Silke Thiemann (-5773)

Team Direkt

Direktkredite an
Kommunen und
kommunale
Unternehmen

Dorit Grygas

Tel. -5262

Bernd Barthel (-2719)
Carmen Schubert (-5293)
Silke Thiemann (-5773)

Telefon: 030-20264 + Durchwahl (siehe jeweils oben)

Telefax: 030-20264 5502

E-Mail: wohnen@kfw.de

Förderpolitischer Rahmen Förderinitiative WUW



Förderinitiative Wohnen, Umwelt, Wachstum (WUW): Deutliche Akzente für Konjunktur, Wachstum und Klimaschutz

- Start der Förderinitiative im Februar 2006 mit deutlich verbesserten Konditionen
- Rd. 1 Mrd. EUR p. a. Bundesmittel zur Weiterleitung über KfW-Förderprogramme (2006-2009) → verlängert bis 2011
- Erheblicher Beitrag aus Eigenmitteln der KfW für flankierende Programme
- 500 Mio. EURO zusätzliche Bundesmittel in 2008 wegen starker Nachfrage

**Förderprinzip:
Je energiesparender die Maßnahmen, desto günstiger die Kreditkonditionen.**

Förderinitiative WUW

Förderprogramme und Maßnahmen



KfW-Förderprogramme

Maßnahmen

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Wohnraum Modernisieren ÖKO-PLUS

Wohnraum Modernisieren STANDARD

Ökologisch Bauen



Energetische Sanierung

z. B. Wärmedämmung Außenwände, Erneuerung Fenster, Austausch Heizung (z. B. Errichtung einer Biomasseanlage)

Instandsetzung und Modernisierung

z.B. Erneuerung Bäder, Elektrik, Treppenhaus, Außenanlage

Neubau

z.B. Errichtung/Erwerb Energiesparhaus 40/ Passivhaus oder Energiesparhaus 60

An welchen Gebäuden werden Maßnahmen finanziert?



- **Wohngebäude**

- Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser
- Wohn-, Alten- und Pflegeheime
- Wohnheime im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe und Behindertenhilfe
- Kinderheime, die auch dem Wohnen dienen
- Studentenwohnheime, Internate (teilweise mit Wohnschlafräumen, in denen mehrere Personen (2-er und 4-er-Zimmer) wohnen/schlafen)

- **Umbau** von bislang nicht wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu Wohngebäuden

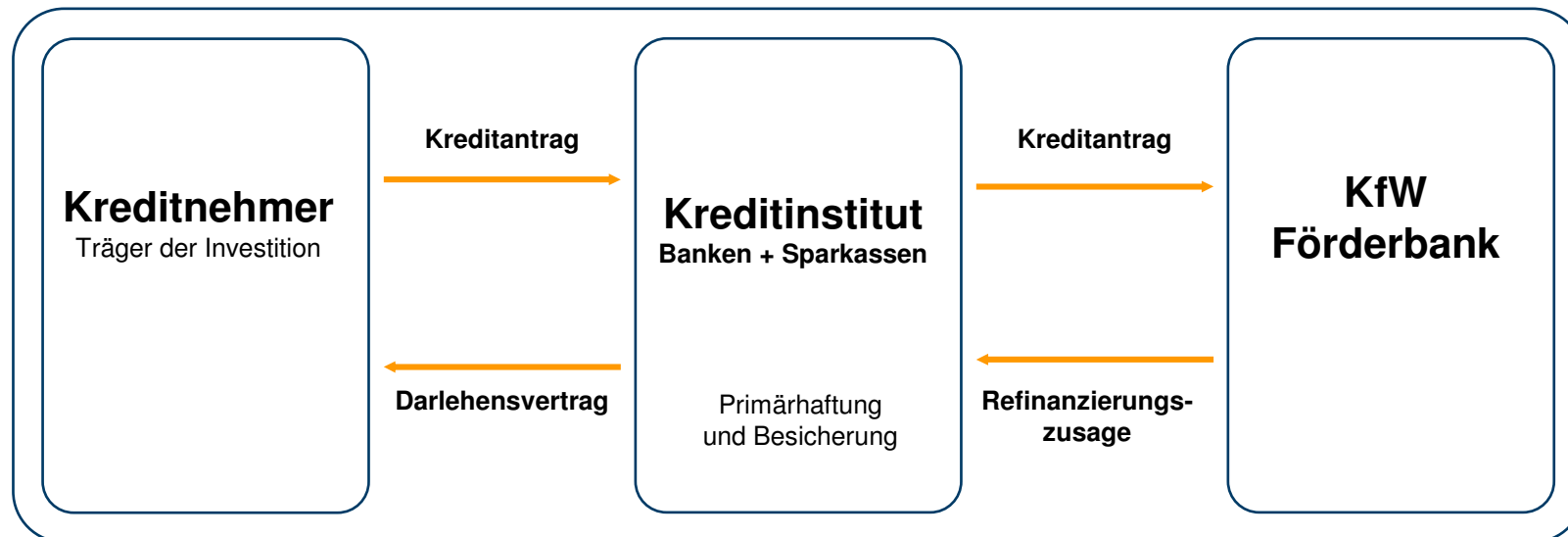
- Obdachlosenheime, Gefängnisse, Kasernen

- Nicht gefördert werden Gebäude wie Pensionen, Hotels, Jugendherbergen etc.

Der Weg zu einem KfW-Förderprogramm



- **Antragsberechtigt** sind alle Träger von Investitionen an selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden
- **Antragstellung** (Prinzip der Bankdurchleitung)



Wohnwirtschaftliche Förderprogramme für Sanierung und Neubau



CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschuss für die umfangreiche energetische Sanierung von Wohngebäuden



CO₂-Gebäudesanierung (Nr. 130) Programmstruktur



Kategorie A

(bis Baujahr 31.12.1983)

Neubau- Niveau
nach ENEV

Neubau- Niveau
nach ENEV -30%



5,0 %

12,5 %

Tilgungszuschuss

Kategorie B

(bis Baujahr 31.12.1994)

5 Maßnahmenpakete

Förderhöchstbetrag: 50.000 € je Wohneinheit

Zinssatz: ab 2,07 % eff. p.a.

Beispiel für 20 Jahre Laufzeit, 10 Jahre Zinsbindung, max. 3 tilgungsfreie Anlaufjahre (Stand: 21.11.2008)

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Hinweise zu Kategorie A



- **Maßnahmen**

- Erneuerung Fenster
- Austausch Heizung
- Dämmmaßnahmen
- Einbau von Lüftungsanlagen

Ziel: Erreichen oder Unterschreiten der Neubauniveauewerte

- **Vorteile**

- keine technischen Mindestanforderungen (nur Einhaltung EnEV)
- auch Teil- oder Einzelmaßnahmen förderfähig

- **Bestätigung eines Sachverständigen**

- (1) bei Antragstellung
- (2) nach Durchführung der Maßnahmen → **Buchung Tilgungszuschuss**

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Hinweise zu Kategorie B



	<u>MP 0</u>	<u>MP 1</u>	<u>MP 2</u>	<u>MP 3</u>	<u>MP 4</u>
Wärmedämmung Außenwände	✓	✓		✓	3 aus 6
Wärmedämmung Dach oder oberste Geschossdecke	✓	✓	✓		
Wärmedämmung Kellerdecke oder erdberührte Außenflächen	✓		✓		plus
Erneuerung der Fenster	✓		✓	✓	SV*
Austausch der Heizung mit hydraulischem Abgleich		✓	✓	✓	
Einbau Lüftungsanlage mit WRG**					

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm



Konditionen

Zins*:	ab 2,07% effektiv p.a.
Zinsfestschreibung:	10 Jahre
Laufzeit:	max. 30 Jahre
Finanzierungsanteil:	100% der förderfähigen Kosten
Abruffrist:	12 Monate
tilgungsfreie Anlaufjahre:	1 Jahr bis 5 Jahre (laufzeitabhängig)
Förderhöchstbetrag:	50.000 € je Wohneinheit
Bereitstellungsprovision:	keine
Auszahlung:	100%
vorzeitige Rückzahlung:	jederzeit kostenfrei und in Teilbeträgen
Kombination/ Kumulierung:	möglich mit anderen Förderkrediten

**Plus Tilgungszuschuss
in Höhe von 5% oder 12,5%
auf den Darlehensbetrag**

Wohnraum Modernisieren **STANDARD & ÖKO-PLUS**

Zinsgünstige Darlehen für die Modernisierung von Wohngebäuden



Wohnraum Modernisieren (Nr. 141/143) Programmstruktur



STANDARD Maßnahmen



- Modernisierung und Instandsetzung
- Verbesserung Außenanlagen

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 (Einbau Aufzüge, Anbau Balkone)
 - Alten- und behindertengerechter Umbau von Wohnungen
- **Verbesserung der Außenanlagen bei Mehrfamilienhäusern**



Wohnraum Modernisieren ÖKO-PLUS-Maßnahmen



- **Wärmeschutz der Gebäudeaußenhülle**
 - Dämmung Außenwände
 - Dämmung Dach
 - Dämmung oberste Geschossdecke
 - Dämmung der Kellerdecke



Wohnraum Modernisieren ÖKO-PLUS-Maßnahmen



- **Erneuerung von Heizungstechnik**
 - Auf Basis erneuerbarer Energien
 - BHKW, Nah- und Fernwärme
 - Austausch energieintensiver Heiztechnik
 - Austausch von Kohle-, Öl- und Gaseinzelöfen sowie Nachtspeicherheizungen



Wohnraum Modernisieren



Konditionen		STANDARD	ÖKO-PLUS
Zins*:		ab 4,95 % eff. p.a.	ab 3,39 % eff. p.a.
Zinsfestschreibung:		5 Jahre oder 10 Jahre	
Laufzeit:		max. 30 Jahre	
Finanzierungsanteil:		100% der förderfähigen Kosten	
Abruffrist:		12 Monate	
tilgungsfreie Anlaufjahre:		1 Jahr bis 5 Jahre (laufzeitabhängig)	
Förderhöchstbetrag:		100.000 € je Wohneinheit	50.000 € je Wohneinheit
Bereitstellungsprovision:		0,25 % p.m. ab 5. Mon. ab Zusage	keine
Auszahlung:		96 %	100 %
vorzeitige Rückzahlung:		jederzeit kostenfrei und in Teilbeträgen möglich	
Kombination/ Kumulierung:		möglich mit anderen Förderkrediten	

Ökologisch Bauen

Zinsgünstige Darlehen für KfW-Energiesparhäuser, Passivhäuser und Heiztechnik für Neubauten



Ökologisch Bauen (Nr. 144/145) Programmstruktur



Energiesparhaus 40



- Jahres-Primärenergiebedarf
< 40 kWh je m²
Gebäudenutzfläche

und

- spezifischer
Transmissionswärmeverlust
mindestens 45% kleiner als
der Höchstwert nach EnEV

Passivhaus



- Jahres-Primärenergiebedarf
< 40 kWh je m²
Gebäudenutzfläche

und

- Jahres-Heizwärmebedarf
< 15 kWh je m² Wohnfläche

Energiesparhaus 60



- Jahres-Primärenergiebedarf
< 60 kWh je m²
Gebäudenutzfläche

und

- spezifischer
Transmissionswärmeverlust
mindestens 30% kleiner als
der Höchstwert nach EnEV

Einbau von Heizungstechnik

... auf Basis
erneuerbarer Energien



- Wärmepumpen
- solarthermische Anlagen
- Heizungseinbau mit
solarthermischen Anlagen
- Lüftungsanlagen mit
Wärmerückgewinnung
- Biomasseanlagen
- ...

Ökologisch Bauen

Hinweise



- **Antrag und begleitende Unterlagen**

Antragsformular und vom Antragsteller und Sachverständigen unterschriebene Bestätigung zum Kreditantrag 144/145

- **Nachweis Mittelverwendung**

Innerhalb von neun Monate nach Vollauszahlung des Darlehens gegenüber der Hausbank

- **Nachweis Energiesparhaus bzw. Passivhaus**

Innerhalb von neun Monaten nach Vollauszahlung des Darlehens gegenüber der KfW durch Vorlage der Bestätigung des Sachverständigen nach Errichtung oder Herstellung von KfW-Energiesparhäusern 40 und 60 sowie Passivhäusern

Ökologisch Bauen



Konditionen

Zins:

Zinsfestschreibung:

Laufzeit:

Finanzierungsanteil:

Abruffrist:

tilgungsfreie Anlaufjahre:

Förderhöchstbetrag:

Bereitstellungsprovision:

Auszahlung:

vorzeitige Rückzahlung:

Kombination/ Kumulierung:

ESH 40/ Passivhaus

ESH 60/ Heizung

ab 3,39 % eff. p.a.*

ab 4,95 % eff. p.a.*

10 Jahre

max. 30 Jahre

100% der förderfähigen Kosten

12 Monate

1 Jahr bis 5 Jahre (laufzeitabhängig)

50.000 € je Wohneinheit

keine

100 %

96 %

jederzeit kostenfrei und in Teilbeträgen möglich

möglich mit anderen Förderkrediten

Programmbedingungen und Antragstellung



Wohnwirtschaftliche Programme

Attraktive Programmbedingungen



- Förderhöchstbetrag richtet sich nach Anzahl der Wohneinheiten
- Günstige Zinsen und Tilgungszuschüsse
- Lange Laufzeiten und Zinsbindungsfristen, tilgungsfreie Anlaufjahre
- KfW-Zusage für 1 Jahr verbindlich ohne Nichtabnahmekosten
- Keine Bereitstellungsprovision in den Programmen CO₂-Gebäudesanierung, Wohnraum Modernisieren ÖKO-PLUS, Ökologisch Bauen
- Außerplanmäßige Tilgungen jederzeit ohne zusätzliche Kosten
- Keine Bindung hinsichtlich Miete, Belegung oder Veräußerung

Wohnwirtschaftliche Programme

Antragstellung



- **Antragsunterlagen** → es genügen wenige Unterlagen!
 - Kreditantrag und ggf. Bestätigung zum Kreditantrag
- **Zeitpunkt Antragstellung**
 - Vor Vorhabensbeginn (1. Spatenstich) oder
 - nach Vorhabensbeginn, wenn ein dokumentiertes Finanzierungsgespräch mit der Hausbank erfolgte und der Kreditantrag innerhalb von 3 Mon. bei der KfW eingeht
 - oder das Vorhaben bei Antragsingang KfW zu weniger als 50% realisiert ist
- **Zusage und Auszahlung durch KfW**
 - Zusage innerhalb von wenigen Tagen (3 bis 8 Bankarbeitstage)
 - Auszahlung der Darlehensmittel über durchleitende Bank

Praxisbeispiel



Praxisbeispiel



- **JOSEPH-STIFTUNG Kirchliches Wohnungsunternehmen in Bamberg**
- **Die Stiftung**
 - ... ist ein Wohnungs- und Siedlungsunternehmen
 - ... wurde 1948 als Stiftung des bürgerlichen Rechts gegründet
 - ... "Zweck ... angemessene und sozial vertretbare Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere von Katholiken und Familien ..."
 - ... wurde in 2008 mit den Zukunftspreis „Profession Wohnen“ der Deutschen Immobilienwirtschaft ausgezeichnet ... Stiftung verfolgt das Unternehmensziel "innovativ denken, sozial und ökologisch handeln"

Beispiel 1



- **Sanierung**

- Ort: Ansbach, Dollmannstraße
- Wohneinheiten: 24
- Baukosten: 992.000 €
- Zusagevolumen KfW: 992.000 €
- Maßnahmen
 - Erneuerung Heizung und Fenster
 - Dämmung Dach, Außenwände, Keller
 - Einbau Lüftungsanlage
- Status Bauvorhaben: abgeschlossen
- **KfW-Förderprogramm: CO₂-Gebäudesanierungsprogramm**



Beispiel 2



- **Neubau**

- Ort: Bamberg, Andreas-Hofer-Str.
- Wohneinheiten: 29
- Baukosten: 2.900.000 €
- Zusagevolumen KfW: 1.450.000 €
- Maßnahme: Energiesparhaus 40
- Status Bauvorhaben: in Durchführung
- **KfW-Förderprogramm: Ökologisch Bauen**



Beispiel 3



- **Sanierung (Modellvorhaben)**
 - Ort: Nürnberg, Meuchelstraße
 - Wohneinheiten: 57
 - Baukosten: 3.480.912 €
 - Zusagevolumen KfW: 1.850.000 €
 - Maßnahme: Sanierung auf Passivhausstandard
 - Status Bauvorhaben: in Durchführung
 - **KfW-Förderprogramm:**
CO₂-Gebäudesanierungsprogramm



JOSEPH-STIFTUNG Kirchliches Wohnungsunternehmen



- **Die Freigabe der Bilder und Informationen erfolgte mit freundlicher Unterstützung der**

JOSEPH-STIFTUNG Kirchliches Wohnungsunternehmen
Hans-Birkmayr-Straße 65
96050 Bamberg

Telefon: (09 51) 91 44-0

Internet: www.joseph-stiftung.de

Finanzierungsbeispiel

Energetische Sanierung, Modernisierung und Erweiterung eines Wohn-, Alten- und Pflegeheims



Finanzierungsbeispiel (Seite 1)



Beispiel: Wohngebäude mit 40 Wohneinheiten wird saniert und um 10 Wohneinheiten erweitert (Anbau)

Maßnahmen

Energetische Sanierung (Dämmung, Austausch Heizung, Erneuerung Fenster)
Modernisierung (Erneuerung Bäder, Elektrik, Treppenhaus, Außenanlagen)
Anbau (10 Wohneinheiten auf Basis KfW-Energiesparhaus 40)

Investitionsplan

Energetische Sanierung	1.000.000 €
Allgemeine Modernisierung	500.000 €
Anbau/Neubau	500.000 €

Finanzierungsplan

CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm, Kategorie A, Neubau-Niveau -30%	1.000.000 €
Programm Wohnraum Modernisieren STANDARD	500.000 €
Programm Ökologisch Bauen	500.000 €

Finanzierungsbeispiel (Seite 2)



Kalkulationsgrundlage: 20 J. Laufzeit, 10 J. Zinsbindung, 1 J. tilgungsfrei

Konditionen	KfW			Markt
	CO ₂ -Gebäude- sanierung Kategorie A	Wohnraum Modernisieren STANDARD	Ökologisch Bauen ESH 40	Markt Darlehen*
Zinssatz nom./eff. p.a.	2,55%/2,57%	4,30%/4,95%	3,85%/3,91%	4,99%/5,09%
Darlehensbetrag	1.000.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	2.000.000,00 €
Vierteljährliche Annuität	16.642,87 €	9.661,80 €	9.306,22 €	38.950,00 €
Tilgungszuschuss (12,5%)	125.000,00 €	-	-	-
Summe Zins+Tilg. nach 10 J.	624.643,32 €	369.324,80 €	354.273,92 €	1.545.016,67 €
Restschuld nach 10 J.	433.757,88 €	312.769,18 €	307.753,62 €	1.292.442,91 €
			KfW Darlehen gesamt	
			-	
			2.000.000,00 €	
			35.610,89 €	
			125.000,00 €	
			1.348.242,04 €	
			1.054.280,68 €	
				Vorteil mit KfW!
				238.162 €

Zusammenfassung



Zusammenfassung



- **Attraktive Förderprogramme**
 - Niedrige Zinsen
 - Tilgungszuschuss im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm
 - Einfache Beantragung
- **Klarer Finanzierungsvorteil mit KfW-Förderung**



KfW-Kreditprogramme für
Energieeffizientes Bauen und Sanieren

Bundesverband Deutscher Stiftungen
Forum Stiftungsvermögen
Klosterkammer Hannover, 27.11.2008

Vielen Dank.