KfW-Programme zur Sanierung des Wohnungsbestandes

Martina Kley

Zweiter Baustelleninfotag am 05. März 2004

Pilotprojekt „Am Forsthaus 12 / 14“ in Hofheim am Taunus

Wohnungsbau: Einflussgrößen und Entwicklungsperspektiven

- geringes Bevölkerungswachstum
- stetiger Anstieg der Anzahl der Wohnungshaushalte
- weiterer Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner
- tendenzielle Entspannung des Wohnungsmarktes für Nachfrager
- Zunahme regionaler Unterschiede zwischen expandierenden Ballungszentren und strukturschwachen Regionen
- Neubaubedarf insbesondere in und um Ballungszentren
- Zunahme der Modernisierungsinvestitionen gegenüber dem Neubau

Ziele und Angebot der KfW-Förderung

Ziele	Angebot
	KfW-Award
Förderung von Investitionen - zur Energieeinsparung und - zum Klimaschutz - bei Neubauvorhaben und - im Wohnungsbestand	KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramm KfW-Programm zur CO_2-Minderung
Förderung der Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes	KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003
Förderung von Wohneigentum	KfW-Wohneigentumsprogramm

KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramm

- Langfristige Finanzierung
  - besonders umfangreicher Investitionen zur CO_2- Minderung und zur Energieeinsparung in Wohngebäuden, die vor 1979 fertig gestellt wurden, mit einem Einspareffekt von i. d. R. 40 kg CO_2 pro m^2 Gebäudenutzfläche und Jahr.
  - zur Erreichung des „Niedrigenergiehaus im Bestand“ - Niveaus
  - zum Austausch von Altheizungen
  - von KfW-Energiesparhäusern 40 einschließlich Passivhäusern (Neubau)
- bis zu 100 % der Investitionskosten
- Zinsverbilligung in den ersten 10 Jahren der Darlehenslaufzeit
- Teilschulderlass möglich

KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramm
Maßnahmepakete 0 – 3 (MP 0 – 3)

	MP 0	MP 1	MP 2	MP 3
Wärmedämmung Außenwände	✓	✓		
Wärmedämmung Dach	✓	✓	✓	
Wärmedämmung Kellerdecke oder erdberührte Außenflächen	✓		✓	
Erneuerung der Fenster	✓		✓	✓
Austausch Heizung		✓	✓	✓
Umstellung Heizenergieträger				✓

KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramm Maßnahmenpaket 4 (MP 4)

- Abweichende Maßnahmen / Maßnahmenkombinationen,

  sofern durch die Investitionen eine CO_2-Einsparung von 40 kg (mind. 30 kg) pro Gebäudenutzfläche und Jahr erreicht wird.

- unterschiedliche Förderhöchstbeträge je nach Höhe der CO_2-Einsparung

- Nachweis der CO_2-Einsparung durch einen Sachverständigen, das sind:

  - nach Landesrecht Bauvorlageberechtigte
  - Staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmschutz
  - in Bundes- oder Landesprogrammen für den Gebäudebereich als Energieberater zugelassene Ingenieure

KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramm Maßnahmenpaket 5 (MP 5)

- Austausch von
  - Kohle-, Öl- und Gaseinzelöfen, Nachtspeicherheizungen sowie Kohlezentralheizungen durch Wärmeversorgungsanlagen im Sinne der EnEV
  - Standardöl- und Gaskessel, die vor dem 01.06.1982 eingebaut wurden, durch Öl- oder Gas-Brennwertkessel in Kombination mit Solarkollektoranlagen oder durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Biomasse, Umweltwärme)
- Keine Kombinierbarkeit mit den anderen Maßnahmenpaketen!

KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramm
Förderhöchstbeträge

MP 0-3	min. 40 kg/m²**	250 EUR je m² Wohnfläche*	Teilschulderlass des KfW-Kredits möglich, wenn „Niedrigenergie-haus im Bestand“ -Niveau erreicht wird
MP 4	min. 40 kg/m²**	250 EUR je m² Wohnfläche*	
	min. 35 kg/m²**	200 EUR je m² Wohnfläche*	
	min. 30 kg/m²**	150 EUR je m² Wohnfläche*	
MP 5		80 EUR je m² Wohnfläche	

* i.S. der II. Berechnungsverordnung / Wohnflächenverordnung **CO_2-Einsparung in kg je m² Gebäudenutzfläche/Jahr

KfW-Programm zur CO_2-Minderung

- Langfristige Finanzierung
  - von Investitionen zur CO_2- Minderung und zur Energieeinsparung in bestehenden Wohngebäuden
  - von Investitionen zur Nutzung erneuerbarer Energien an bestehenden und neuen Wohngebäuden
  - von KfW-Energiesparhäusern 60 (Neubau)
- bis zu 100 % der Investitionskosten, i. d. R. maximal 5 Mio. EUR
- Zinsverbilligung in den ersten 10 Jahren der Darlehenslaufzeit

KfW-Programm zur CO_2-Minderung

Investitionen an <u>bestehenden</u> Gebäuden	Investitionen an <u>bestehenden und neuen</u> Gebäuden
Verbesserung des Wärmeschutzes der Gebäudeaußenhülle: • Dach, Keller, Außenwände, Fenster Erneuerung der Heiztechnik: • Brennwert- und Niedertemperaturkessel • Wärmeübergabestationen für Nah- und Fernwärmeversorgung aus Heiz- oder Blockheizkraftwerken • solar unterstützte Nahwärmestationen	• Blockheizkraftwerke • Wärmepumpen • solarthermische Anlagen • Photovoltaik-Anlagen • Biomasse-und Biogasanlagen • geothermische Anlagen • Wärmetauscher • Wärmeübergabestationen • Wärmerückgewinnungsanlagen • Holzvergaser

KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003

- Langfristige Finanzierung
  - der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden
  - der Verbesserung des Wohnumfeldes bei Mehrfamilienhäusern
  - von Maßnahmen zum Rückbau von leer stehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Mietwohngebäuden in den neuen Bundesländern
- bis zu 100 % der Investitionskosten
- 250 EUR/m² bestehender Wohnfläche bzw.
  125 EUR/ m² rückgebauter Wohnfläche
- Zinsverbilligung in den ersten 3 Jahren der Darlehenslaufzeit

Konditionen (Stand: 05. März 2004)

	KfW-Wohnraum-Modernisierungs-programm 2003			KfW-Programm zur CO_2-Minderung			KfW-CO_2-Gebäudesanierungs-programm	
Auszahlung	100			96			100	
Laufzeit / Freijahre (Zinsbindung)	20/5 (5)	20/5 (10)	30/5 (10)	10/2 (10)	20/3 (10)	30/5 (10)	20/3 (10)	30/5 (10)
Zinssatz nominal (in % p. a.)	während der Zinsverbilligung						MP 0 - 5	
	2,6	3,05	3,05				2,1	2,4
	nach der Zinsverbilligungsphase						MP 6	
	4,6	5,05	5,05	3,15	3,65	3,85	3,1	3,4
außerplanm. Tilgung	teilweise ohne Kosten			ohne Kosten			ohne Kosten	

Vorteile der KfW-Förderung

- Sehr günstige Zinsen senken die Finanzierungskosten.
- Lange Laufzeiten und Zinsbindungsfristen erhöhen die Planungssicherheit.
- Tilgungsfreie Anlaufjahre ermöglichen eine finanzielle Entlastung in den ersten Jahren der Darlehenslaufzeit.
- Außerplanmäßige Tilgungen sind (teilweise) ohne Mehrkosten möglich.
- Durch die mögliche Kumulierung der verschiedenen Programme können bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten abgedeckt werden.
- Die Programmvolumina sind ausreichend bemessen und ermöglichen damit ein langfristiges Förderangebot.

Finanzierungsbeispiel

Gesamtwohnfläche: **300 m²** Wohneinheiten: **3** Baujahr: **1920**

Investitionsplan

• Erneuerung der Heizung	40.000 EUR
• Wärmedämmung der Dächer	40.000 EUR
• Wärmedämmung der Außenwände	40.000 EUR
• Erneuerung der Fenster	40.000 EUR
Zwischensumme	160.000 EUR
• Sanitär / Elektroinstallation / Badmodernisierung	40.000 EUR
Gesamt	200.000 EUR

Finanzierungsbeispiel

Finanzierungsplan

KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramm Maßnahmepaket 1 (max. 300 m² * 250,- EUR)	75.000 TEUR
KfW-Wohnraum-Modernisierung 2003 (max. 300 m² * 250,- EUR)	75.000 TEUR
KfW-Programm zur CO_2-Minderung (Restfinanzierung)	50.000 TEUR
Summe:	200.000 TEUR

Antragsverfahren

- Antragsberechtigt sind alle Träger der Investitionen, z. B.
  - Private,
  - Wohnungsunternehmen und - genossenschaften,
  - Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände sowie Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts.
- Kreditdurchleitung über Banken / Sparkassen bei privaten Investoren
- Direktkredit bei
  - Gebietskörperschaften
  - Eigengesellschaften der Gebietskörperschaften / andere öffentl.-rechtl. Antragsteller mit 100 % modifizierter kommunaler Ausfallbürgschaft
- standardisierte Antragsformulare
- schnelle und „schlanke“ Kreditprüfung

Erfolge der KfW-Förderung

- Seit 1990 hat die KfW Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen in 4,7 Mio. Wohnungen gefördert.
- In den neuen Bundesländern wurde mehr als ein Drittel des Wohnungsbestandes mit KfW-Mitteln saniert.
- In 1,8 Mio. der mit KfW-Mitteln modernisierten Wohnungen wurden Maßnahmen zur Energieeinsparung und CO_2-Minderung durchgeführt.
- Zusagen im Jahr 2003:

KfW-CO_2-Gebäudesanierungs-programm	1,2 Mrd. EUR
KfW-Programm zur CO_2-Minderung	0,8 Mrd. EUR
KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003	2,1 Mrd. EUR, davon ca. 1/3 für Investitionen zur Energieeinsparung und CO_2-Minderung

Erfolge der KfW-Förderung

- Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung in Wohngebäuden
  - Reduzierung des CO_2-Ausstoßes um rund 4 Mio. Tonnen bis 2005
- Gesamtwirtschaftliche Nachfrage- und Beschäftigungsimpulse
  - Sicherung von ca. 96.000 Arbeitsplätzen in der Baubranche für ein Jahr
  - Unterstützung der lokalen mittelständischen Bauwirtschaft, da überwiegend kleine Investitionsvorhaben gefördert werden

➡ Erhöhung der Qualität des Wohnungsbestandes!
Gewinn für Ökologie und Ökonomie!

Zweiter KfW-Award
Europäisch Leben - Europäisch Wohnen

- Motto: „Wohneigentum mit Zukunft – Modernisieren und Energie sparen“
- Auszeichnung kreativer Beispiele für kostenbewusste ökologische Sanierungen und Modernisierungen
- Geldpreise im Wert von insgesamt 27.000 EUR
- Zielgruppe: Eigentümer von Wohnobjekten in Deutschland, die vor 1979 erbaut und innerhalb der zurückliegenden 3 Jahre unter energiesparenden Gesichtspunkten modernisiert wurden
- Einsendeschluss: 04. April 2004 (Poststempel)
- KfW-Medienpartner: ZDF WISO, FOCUS

Kontakt zur KfW

Persönliche Beratung

zu Ihren konkreten Vorhaben

KfW Bankengruppe
NL Berlin
Charlottenstrasse 33/33a
10117 **Berlin**
030 – 202 64 – 50 50

Infocenter der KfW Förderbank:01801 335577

E-mail : infocenter@kfw.de