



# Horizonte20xx

DR. KLEIN Wohnungswirtschaftsplattform

## SPECIAL

18. April 2016

FINANZIERUNG

## KfW-Energieeffizienz-Programme für die Wohnungswirtschaft – wie geht es weiter?

Seit  
01.04.2016 für  
Neubauten:

Verdoppelung des Förderbetrages  
auf 100.000 EUR / WE

Zinsbindung bis  
20 Jahre



# KfW-Energieeffizienz-Programme für die Wohnungswirtschaft – wie geht es weiter?

Von Arne Benning

Die seit Mai 2014 gültige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) hat mit Wirkung zum 01.01.2016 auch die Anforderungen für Neubauvorhaben erhöht. Der zulässige Höchstwert für den Jahres-Primärenergiebedarf eines Gebäudes ist somit um 25 Prozent gesunken. Diese Änderung hat für Wohnungsunternehmen wesentlichen Einfluss auf die Planungen für Neubauten: Was gesetzlich gefordert wird, darf nicht mehr gefördert werden! Der bisher sehr beliebte Förderstandard der KfW „Effizienzhaus 70“ entfällt ab dem 01.04.2016, da dieser nahezu nur noch den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

**S**tetigen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen folgen auch Anpassungen in den Förderprogrammen. Die KfW möchte dabei mit einigen Programmverbesserungen die Attraktivität der Bundesförderung hoch halten.

Bleiben wir zunächst beim Neubau. Hier ist das Programm Energieeffizient Bauen (Programmnummer 153) mit seinen Bedingungen ab 01.04.2016 maßgeblich. Mit dem Wegfall der Förderstufe „Effizienzhaus 70“ wird ein neuer Standard „Effizienzhaus 40 Plus“ eingeführt. Zeitgleich wird der Förderhöchstbetrag um 50.000 Euro auf 100.000 Euro je Wohneinheit angehoben und zusätzlich eine 20-jährige Zinsbindung angeboten.

Aber auch in der Förderung von Bestandsobjekten hat sich bei der KfW im Programm Energieeffizient Sanieren (Programmnummern 151/152) seit dem 01.08.2015 einiges getan. Hier gab es ebenfalls eine Erhöhung des Förderhöchstbetrages bei den Effizienzhaushäusern (151) von 25.000 Euro auf 100.000 Euro je Wohneinheit und die Einführung eines Tilgungszuschusses auch bei Einzelmaßnahmen (152) in Höhe von 7,5 Prozent. Des Weiteren gibt es seit Jahresbeginn die Möglichkeit der Förderung von sogenannten „Heizungs- und Lüftungspaketen“. Während im „Heizungspaket“ Wärmeerzeuger auf Basis fossiler Energien, die nicht auf Brennwerttechnik basieren und nicht der gesetzlichen Austauschpflicht unterliegen, ersetzt werden können, werden im „Lüftungspaket“ Lüftungsanlagen in Kombination mit einer Maßnahme zur Verbesserung der Energieeffizienz an der Gebäudehülle gefördert. Der Anreiz für diese Maßnahmenpakete liegt im Tilgungszuschuss von 12,5 Prozent.

Für energieeffiziente Maßnahmen im Neubaubereich als auch beim Sanieren gilt: Die technischen Mindestanforderungen an die energetische Fachplanung und Baubegleitung sind durch einen Sachverständigen abzudecken. Dieses kann ebenfalls über einen Baubegleitungszuschuss (Programmnummer 431) gefördert werden. Der Mitteleinsatz muss jetzt erst in den folgenden sechs Monaten nach Abruf erfolgen.

Die aktuellen Konditionen sind in der nebenstehenden Grafik abgebildet. Eine 20-jährige Zinsbindung bietet die KfW nur für die Neubauprogramme bei einem Volltilger zu einem Sollzinssatz von 1,30 Prozent an. Bei einer unterstellten Laufzeit von 30 Jahren beträgt der Zinssatz für 20 Jahre Zinsbindung 1,5 Prozent. Nach Ablauf der Zinsbindung verbleibt allerdings ein Zinsanpassungsrisiko für die Restschuld von 20 – 45 Prozent, je nach Tilgungsfreijahren und Tilgungszuschuss. Für alle Konditionen gilt weiterhin, dass es sich um maximale Endkreditnehmersätze handelt. Bei guter Bonität und einem Beleihungsauslauf bis 60 Prozent bzw. 80 Prozent gewähren viele durchleitende Kreditinstitute Zinsnachlässe auf den Maximalsatz. Die Gewährung von Tilgungszuschüssen bis zu 27,5 Prozent in Abhängigkeit der Energieeffizienz der durchgeführten Maßnahme runden die Förderungsbausteine ab.

Dr. Klein steht Ihnen zudem bei Ihren Bauvorhaben gerne mit Rat und Tat zur Seite. Sprechen Sie Ihren Regionalleiter für eine ganzheitliche Beratung rund um das Thema KfW-Fördermittel an. Wir unterstützen Sie von der Auswahl der Mittel über die Beantragung bis hin zu der Abwicklung. Die Antragstellung und die Beschaffung der Nachweise sind zudem weit weniger kompliziert, als häufig angenommen wird.

Die wesentlichen Änderungen bei den KfW-Programmen 151/152 und 153 finden Sie übersichtlich in den Grafiken auf Seite 4. ■



ARNE BENNING, Dr. Klein & Co. AG  
Leiter Finanzierungsmanagement und Spezialist  
für KfW-Programme  
Tel.: 0451-1408 8205

## KfW-Konditionen

Zinssätze und Laufzeiten für Energieeffizientes Bauen und Sanieren

Stand: 1. April 2016

Sollzins (Effektivzins) p.a.	Laufzeit (Jahre)	Zinsbindung	Tilgungsfreie Anlaufzeit
<b>als ANNUITÄTENDARLEHEN</b>			
0,75 % (0,75 %)	4 bis 10	10 Jahre	1 bis 2 Jahre
0,75 % (0,75 %)	11 bis 20	10 Jahre	1 bis 3 Jahre
0,75 % (0,75 %)	21 bis 30	10 Jahre	1 bis 5 Jahre
1,30 % (1,31 %)	11 bis 20	20 Jahre (nur Energieeff. Bauen)	1 bis 3 Jahre
1,50 % (1,51 %)	21 bis 30	20 Jahre (nur Energieeff. Bauen)	1 bis 5 Jahre
<b>als ENDFÄLLIGES DARLEHEN</b>			
0,75 % (0,75 %)	4 - 10 Jahre		

## DEED<sup>o</sup> Konditionen für Neubau und Modernisierung

Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen

	DEED 15	DEED 20	DEED „K“	DEED 25
Gesamtlaufzeit	ca. 15 Jahre	ca. 20 Jahre	ca. 24 Jahre	ca. 25 Jahre
DEED-Zinssatz*	1,09%	1,14%	1,46%	1,48%
Annuität p.a. (Jahr 1 - 10** / Jahr 11 - X)	5,17 % 11,65 %	6,45%/0,75 % 5,88 %	4,93 %	5,09 % 4,54 %

Als Grundlage dieser Beispielberechnungen dient die KfW-Laufzeitvariante 10/10/10 (10 Jahre Darlehenslaufzeit, 10 Jahre Tilgungsfreiheit, 10 Jahre Zinsbindung).

**Hinweis:** Der aktuelle KfW-Zinssatz in den Programmen 151/152 (Energieeffizient Sanieren) & 153 (Energieeffizient Bauen) beträgt unter Berücksichtigung der besten Energieeffizienz eines Energieeffizienzhauses 0,75% p.a..

\* DEED-Zinssatz: p.a. Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und gleichen Zahlungsströmen.

\*\* Bei der Variante DEED20 wird zwischen dem 9. und 10. Laufzeitjahr nur der KfW-Zins bezahlt.

Stand: 1. April 2016



### Unser Tipp

Vergleichen Sie die Zinsbindungs- und Tilgungsvarianten. Neben der neuen Zinsbindung von 20 Jahren für Neubauten kann Zinssicherheit noch günstiger mit dem Dr. Klein-Energie-EffizienzDarlehen (DEED) geschaffen werden. Im Gegensatz zum Annuitätendarlehen der KfW senkt ein Tilgungszuschuss beim DEED nicht nur den Zinsanteil, sondern den gesamten Kapitaldienst.

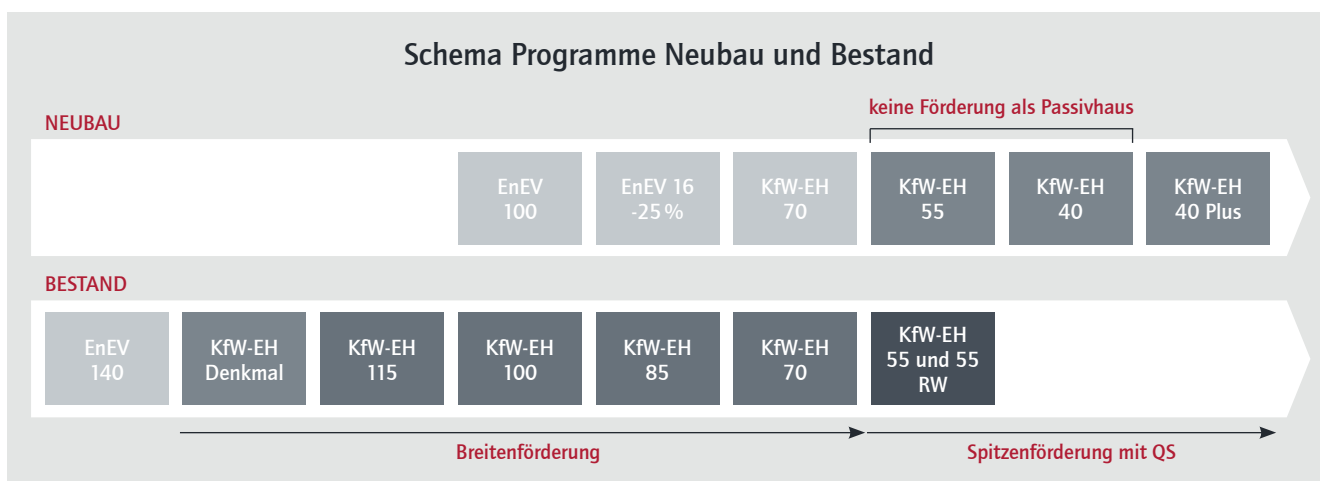
Bei Neubauten ergeben sich durch die höheren Förderbeträge andere Beleihungsstrukturen für KfW- und ergänzende Kapitalmarktdarlehen. Achten Sie auf Bereitstellungszinsen, die bei KfW-Darlehen bereits nach 12 Monaten mit 0,25 Prozent

monatlich entstehen! Die besten Konditionen können unter Einbringung von Zusatzsicherheiten aus dem Objektbestand erzielt werden.

Prüfen Sie auch bei Teilmodernisierungen unbedingt die Möglichkeiten zur Förderung von Einzelmaßnahmen und Maßnahmenpaketen, denn der Effektivzins liegt bei Berücksichtigung des Tilgungszuschusses unter 0,0 Prozent!

Sichern Sie sich für Ihr Neubau- oder Modernisierungsvorhaben den Baubegleitungszuschuss von bis zu 4.000 EUR über Programm 431.

## Schema Programme Neubau und Bestand



## Übersicht Änderungen KfW-Programme

	Wohngebäude NEUBAU		Wohngebäude BESTAND	
	Programm	Tilgungs- zuschüsse in Prozent des Kreditbetrages	Programm	Tilgungs- zuschüsse in Prozent des Kreditbetrages
KfW-Förderprogramm/ KfW-Effizienzhaus	Energieeffizient Bauen	-	Energieeffizient Sanieren	-
Programm-Nr.	153, <a href="http://www.kfw.de/153">www.kfw.de/153</a>	-	151/152, <a href="http://www.kfw.de/151">www.kfw.de/151</a> und <a href="http://www.kfw.de/152">www.kfw.de/152</a> sowie 430, <a href="http://www.kfw.de/430">www.kfw.de/430</a>	-
40Plus	neu ab 1.4.2016	15,0%	-	-
40	bleibt unverändert	10,0%	-	-
55	bleibt, neue Variante „KfW-Effizienzhaus 55 nach Referenzwerten“ ab 1.4.2016	5,0%	bleibt unverändert	27,5%
70	Wegfall ab 1.4.2016	-	bleibt unverändert	22,5%
85	-	-	bleibt unverändert	17,5%
100	-	-	bleibt unverändert	15,0%
115	-	-	bleibt unverändert	12,5%
Denkmal	-	-	bleibt unverändert	12,5%
Einzelmaßnahmen	-	-	bleibt unverändert	7,5%
Planung und Baubegleitung (431), <a href="http://www.kfw.de/431">www.kfw.de/431</a>	erforderlich und förderfähig ab 1.4.2016 in 431	-	erforderlich und förderfähig in 431	-
	ab 1.4.2016: Erhöhung des Förderhöchstbetrags von 50 000 auf 100 000 Euro je Wohneinheit, 20-jährige Zinsbindungsvariante, Mittelsatz von 3 auf 6 Monate verlängert		ab 1.8.2015: Erhöhung des Förderhöchstbetrags von 75 000 auf 100 000 Euro je Wohneinheit, förder- fähig: ab Bauantrag/Bauanzeige 1. Februar 2002 (zuvor 1. Januar 1995), Mittelsatz von 3 auf 6 Monate verlängert	

in Anlehnung an [www.geb-info.de](http://www.geb-info.de)

### IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Dr. Klein & Co. AG, Klosterstraße 71, 10179 Berlin / Tel.: 030 420 86 -12 00 / Fax: -12 98 / [www.drklein.de](http://www.drklein.de) / [horizonte20xx@drklein.de](mailto:horizonte20xx@drklein.de)  
 V.i.S.d.P.: Hans Peter Trampe / Redaktion und Konzept: Nadine Winkelmann / Bildnachweise: Shutterstock.com