

KfW: Verbesserte Konditionen für energetische Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden

Dipl.-Sparkassenbetriebswirt Willi Plum, Unternehmensberater in Viersen[©]

Die Bundesregierung hat im Rahmen des Bundeshaushaltes für das Jahr 2006 ein „Gesetz zur Förderung von Wachstum und Beschäftigung“ vorgesehen, welches u. a. zu Verbesserungen im sog. CO²-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Förderbank (www.kfw-foerderbank.de) beitragen soll.

Obwohl die Haushaltsberatungen noch lange nicht abgeschlossen sind und demzufolge für die Maßnahme noch keinerlei Bundesmittel bereitstehen, hat die KfW-Förderbank (nachfolgend nur noch KfW genannt) aus hauseigenen Mitteln bzw. Reserven die Möglichkeit geschaffen, dieses Maßnahmenpaket zum 1. Februar 2006 freizuschalten. Mithin können schon ab dem vorgenannten Stichtag die ersten Förderanträge über die Hausbanken gestellt werden. Es gilt auch hier, wie bei allen Förderinitiativen der KfW sowohl für wohnwirtschaftliche als auch gewerbliche Sonderfinanzierungsmittel das strenge Hausbankprinzip.

Dies heißt, obwohl es manchmal fälschlicherweise anders kolportiert wird, die notwendigen Finanzierungsanträge sind immer über die Hausbank und zugleich vor Beginn der Maßnahme zu stellen.

Sehr wichtig ist vor allen Dingen das „Prinzip des ersten Spatenstichs“, d. h., die Beantragung vor Beginn des Vorhabens über eine Bank oder Sparkasse nach eigener Wahl des Antragstellers. Planungs- und Energierberatungsleistungen gelten nicht als Vorhabensbeginn, können und sollten demzufolge vorgeschaltet werden.

Konditionen

Alle noch im Detail aufzuzeigenden Programmteile werden von dem Gedanken getragen „je energiesparender die Maßnahme, desto günstiger der Zinssatz“ und somit sind momentan durchaus Zinssätze von 1,5 %^{*} bei 100 %iger Auszahlung für zehn Jahre fest (gleich effektiv 1,51 % p. a.) darstellbar.

Weiter ist ab dem benannten Stichtag durch die Einführung einheitlicher Förderhöchstbeträge von 50.000 EUR pro Wohneinheit (!) bei energetischen Sanierungsmaßnahmen in der Regel eine Vollfinanzierung aus Förderkrediten möglich (bisher galt im CO²-Gebäudesanierungsprogramm ein Förderhöchstbetrag von 250 EUR/qm Wohnfläche). Abgeschlossene Wohneinheiten können sowohl selbst genutzt als auch vermietet sein.

Für allgemeine - nichtenergetische - Sanierungsmaßnahmen liegt der Betrag sogar bei 100.000 EUR.

Doch nun zu den einzelnen Programmvarianten:

KfW-Co²-Gebäudesanierungsprogramm

Im KfW-CO² - Gebäudesanierungsprogramm werden insbesondere energiesparende Maßnahmen gefördert, die zu einer Reduktion des CO²-Ausstoßes um mindestens 40 kg pro m² und Jahr beitragen. Es

^{*} Zinssatz ab 4. April 2006

soll dann zum Einsatz kommen, wenn die Eigentümer besonders umfangreiche Investitionen zur CO²-Minderung und zur Energieeinsparung an ihren Wohngebäuden planen.

Neu ist in dieser Variante, dass nunmehr alle Wohngebäude gefördert werden, die bis zum 31. Dez. 1983 (bisher 31. Dez. 1978) fertig gestellt wurden.

Ebenso neu: Nach § 2 Nr. 2 Energieeinsparverordnung (EnEV) sind hierunter auch Wohn-, Alten- und Pflegeheime zu subsumieren. Demzufolge sind energetische Sanierungsmaßnahmen gerade für die Träger solcher Einrichtungen von der Finanzierungsseite ab sofort höchst interessant.

Nicht gefördert werden nach wie vor Ferien- oder Wochenendhäuser.

Führt die energetische Sanierung eines Gebäudes zum „Niedrigenergiehaus im Bestand“ (Neubauniveau nach § 3 EnEV), gibt es zusätzlich einen 15%igen Tilgungszuschuss, der 18 Monate nach Prüfung der einzureichenden Bestätigung als Sonder tilgung dem geschuldeten Darlehen gutgeschrieben wird.

Neben privaten Eigentümern kommen ebenso Wohnungsunternehmen oder – genossenschaften, Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände und auch Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts als Träger der Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten bzw. vermieteten Wohngebäuden als Begünstigte in Frage.

Wie meist in derlei Förderprogrammen sind Umschuldungen oder Nachfinanzierungen bereits durchgeführter Investitionen ausgeschlossen.

Die energetischen Sanierungen werden in fünf so genannte Maßnahmenpakete eingebunden, wobei es möglich ist, sofern der Kredithöchstbetrag noch nicht ausge-

schöpft ist, sie jeweils durch weitere CO²-sparende Einzelmaßnahmen zu ergänzen.

Maßnahmepaket 0

Wärmedämmung der Außenwände, des Daches, der Kellerdecke oder von erdberührten Außenflächen beheizter Räume sowie Erneuerung der Fenster.

Maßnahmepaket 1

Austausch der Heizung sowie Wärmedämmung des Daches und der Außenwände.

Maßnahmepaket 2

Austausch der Heizung, Wärmedämmung des Daches und Erneuerung der Fenster sowie Wärmedämmung der Kellerdecke oder von erdberührten Außenflächen beheizter Räume.

Maßnahmepaket 3

Austausch der Heizung, Umstellung des Heizenergieträgers und Erneuerung der Fenster.

Maßnahmepaket 4

Abweichende Maßnahmen oder Maßnahmenkombinationen. Diese können grundsätzlich ebenfalls gefördert werden. Voraussetzung ist die Bestätigung eines im Programm zugelassenen Sachverständigen, dass die Maßnahmen CO²-Einsparungen von mindestens 40 kg pro m² Gebäudenutzfläche und Jahr bewirken.

Sollten die Einsparungen (CO²-Einsparung von weniger als 40 kg pro m²) geringer ausfallen (z. B. Austausch von Altheizungen), können die notwendigen Investi-

tionskosten aus dem KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“ finanziert werden.

Technische Mindestanforderungen bei der Durchführung der Maßnahmen nach Paket 0 bis 3

Wenn im Rahmen dieser Initiative beispielsweise vom Austausch der Heizung gesprochen wird, dann gilt demzufolge der Einbau von Wärmeversorgungsanlagen im Sinne der EnEV (s. o.).

Dazu zählen insbesondere:

- Brennwertkessel u. Niedertemperatur-Heizkessel mit Öl oder Gas,
- Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien,
- Anlagen zur Versorgung mit Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (Einzelanlagen, Nah- u. Fernwärme) und
- Anlagen zur Versorgung mit Wärme aus Fernwärme.
- Holzvergaser sind förderfähig, wenn es sich um eine Zentralheizungsanlage handelt.

Im Maßnahmenpaket 3, bei der Umstellung des Heizenergieträgers, gilt der Wechsel von:

- Strom oder Kohle auf Öl, Gas, Fernwärme, Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung oder auf erneuerbare Energieträger sowie von
- Öl oder Gas auf Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung oder erneuerbare Energien

als förderfähig.

Bei der zusätzlichen Wärmedämmung nach Maßgabe der Maßnahmenpakete beziehen sich die Anforderungen zur Dämmung nur auf die wärmetauschenden Umfassungsflächen.

Die Erneuerung von Fenstern setzt voraus, dass diese mit Mehrscheibenisolierverglasung versehen sind, die spezifische Wärmedurchgangskoeffizienten (U_w höchstens $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$) nicht überschreiten. Der geneigte Leser merkt spätestens an dieser Stelle, dass es nunmehr sehr technisch (bauphysikalisch) wird und daher die dringende Empfehlung, bei all diesen Planungen einen erfahrenen Sachverständigen, Handwerksmeister oder Architekten einschalten, damit derlei energetische Aspekte von vornherein beachtet und richtlinienkonform ausgestaltet werden.

Bezüglich der technischen Details kann sich der Investor ebenso vorab und direkt bei der KfW Förderbank via Internet oder telefonisch im Info-Center (Tel. 01801 – 33 55 77) erkundigen.

Finanzierungsanteil

Bis zu 100 % des Investitionsbetrages einschließlich möglicher Nebenkosten, maximal €50.000 für alle Pakete je Wohneinheit!

Kreditlaufzeit und Tilgung

Das Darlehen kann bis zu 20 Jahre mit mindestens einem und maximal drei tilgungsfreien Anlaufjahren oder bis zu 30 Jahren bei max. fünf tilgungsfreien Jahren beantragt werden.

Nach Ablauf der tilgungsfreien Zeit werden die Darlehen in gleich hohen vierteljährlichen Annuitäten (Zins- u. Tilgung) zurückgeführt, wobei, dies kann sehr interessant sein, eine vorzeitige Tilgung (ganz oder teilweise) jederzeit möglich ist, ohne Berechnung von sog. Vorfälligkeitsentgelten.

Bei den derzeit „extrem“ vorteilhaften Zinskonditionen sollte der Eigentümer jedoch sorgsam überlegen, ob er eine vorzeitige Rückzahlung der langlaufenden

Festzinsdarlehen anstrebt, denn im Zweifel ist eine gegenläufige Geldanlage aufgrund der gebotenen Anlagezinssätze günstiger. Steuerliche Gedanken können selbstredend ein solches Szenario wieder korrigieren.

Die Auszahlung der Darlehen erfolgt zu 100 %.

Interessant sowohl für die finanzierende Bank als auch den Bauherren / Investor, mit dem Programmstart entfielen die ansonsten üblichen sog. Verwendungsnachweise in Formularform. Die Bank Ihres Vertrauens überwacht und dokumentiert (in welcher Form auch immer) den ordnungsgemäßen und fristgerechten Einsatz der Mittel in banküblicher Form. Dadurch sollen zusätzliche administrative Hürden für Bank und Kunden vermieden werden.

Es genügt, der Hausbank Kopien von Rechnungen etc. vorzulegen oder eine tabellarische Übersicht der finanzierten Einzelposten zu fertigen.

Die bewilligten Kreditmittel können in einer Summe oder in Teilbeträgen bis zu zwölf Monaten nach der Darlehenszusage im Zuge der Sanierungsmaßnahmen abgerufen werden.

Sicherheiten

Hierzu macht die KfW keinerlei Vorgaben. Wie meist bei Förderdarlehen obliegt faktisch die Form und der Umfang der möglichen Besicherung allein der Absprache zwischen dem Antragsteller und seiner Hausbank.

Ein Aspekt, der vielfach in Beratungsgesprächen vor Ort seitens der Hausbanken „bewusst“ anders dargestellt wird. Natürlich ist es bei langlaufenden Immobiliendarlehen üblich, dass diese meist durch Grundschulden am Objekt abgesichert werden. Für die Konditionsfindung seitens der hier beschriebenen Programmkredite ist es jedoch völlig unerheblich, ob diese Grundschuld an erster Rangstelle (im um-

gangssprachlichen Terminus meist I. Hypothek genannt) eingetragen wird oder womöglich an letzter Rangstelle gar „über dem Kamin schwebt“.

Es ist dem Geschick des Eigentümers überlassen, dies im Dialog mit seiner Bank oder Sparkasse zu verabreden und seine persönliche Bonität in die Waagschale zu werfen.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Kredit zu günstigen Konditionen
- Möglichkeit eines 15-prozentigen Tilgungszuschusses
- Sichere Kalkulationsbasis durch einen festen Zinssatz für 10 Jahre
- Lange Laufzeit – tilgungsfreie Anlaufzeit
- Kombinationsmöglichkeit mit anderen Fördermitteln
- jederzeitige Teil- oder Vollrückzahlung ohne Kosten und
- Finanzierung von bis zu 100 % der Investitionskosten einschließlich der Nebenkosten.

© **Dipl.-Sparkassenbetriebswirt
Willi Plum Sparkassendirektor
a. D. & Partner Unternehmensberater
in Viersen**

www.williplum.de