



# Finanzierung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

**Berliner- Impulse / Seminarreihe Sanierungswissen kompakt**  
Veranstaltung am: 15. Juni 2010

**Ernst Saric**  
Betreuung Immobilienkunden  
Tel.: 2125 2633

## **Kurzvorstellung der IBB / Geschäftsfeld Immobilien- und Stadtentwicklung**

Förderungen von KfW und IBB in Berlin

Kurzübersicht und Änderungen ab dem 01.07.2010  
in den KfW-Sanierungsprogrammen

Finanzierungsanforderungen der IBB

# Rechtlicher Rahmen der IBB

## Gesellschafter

Land Berlin zu 100%

## Organe

Verwaltungsrat und der Vorstand

## Haftungs- verhältnisse

Anstalt des öffentlichen Rechts  
Anstaltslast und Refinanzierungsgarantie des Landes Berlin

## Aufgaben

Wohnungsbauförderung, Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Außenwirtschaft, Umweltschutz, Energieeinsparung und erneuerbare Energien etc.

## Rechtliche Grundlage

IBB Gesetz vom 30.05.2004

## IBB – kurz in Wort und Zahl –

- Über 80 Jahre Erfahrung in der Finanzierung und der Förderung des Berliner Wohnungsbaus
- Einzigartige Marktdurchdringung mit über 25.000 Bestandskunden und über 1 Mio. geförderten Wohnungen (von 1,9 Mio. Wohnungen in Berlin)
- Wir bieten Ihnen eine seriöse fachliche Begleitung bei der Beratung und Durchführung Ihrer Investition an

<b>- Auszug -</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Bilanzsumme	20.401 *	20.468 *
Eigenkapital	584 *	613 *
Kundenforderungen	12.781 *	13.216 *
Jahresüberschuss	42 *	29 *
Mitarbeiter	671	671

\* Gerundet in Mio. EUR (Geschäftsbericht 2009 IBB)

# Förderprodukte der IBB / 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 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>

Kurzvorstellung der IBB / Geschäftsfeld Immobilien- und Stadtentwicklung

**Förderungen von KfW und IBB in Berlin**

Kurzübersicht und Änderungen ab dem 01.07.2010  
in den KfW-Sanierungsprogrammen

Finanzierungsanforderungen der IBB

# IBB - Sanierung Kooperation mit der Berliner Energieagentur

Im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zu energetischen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen kooperieren die IBB und die Berliner Energieagentur (BEA).

Die IBB übernimmt dabei den  
Teil der Finanzierung der  
Maßnahme ...

 **Investitionsbank  
Berlin**



... und die BEA übernimmt die  
Beratung des Kunden aus  
energetischer Sicht.

 **Investitionsbank  
Berlin**



# KfW-Förderprogramme

## Wesentliche Eckpunkte für Sanierung

- Ein Programm für Sanierung (Einzelmaßnahmen + Komplettsanierung) \*
- \* dabei freie Kombination der Einzelmaßnahmen*
- Für Gebäude, deren Bauantragstellung vor dem 01.01.1995 liegt
- Der Förderhöchstbetrag beträgt EUR 75.000
- Die Förderung von Heizungserneuerung auf Basis erneuerbarer Energien als Einzelmaßnahme ist nicht möglich
- Anpassung der Effizienzniveaus an die jeweils gültige EnEV
- Bei Wiederbeantragung von bereits zugesagten und nicht in Anspruch genommenen Darlehen gilt eine Sperrfrist von 6 Monaten

# KfW / IBB Energetische Gebäudesanierung

<u>Antragsstellung:</u>	Grundsätzlich vor Baubeginn
<u>Zinssätze:</u>	gemäß KfW Tabelle / IBB Tabelle, soweit mit IBB-Förderung
<u>Auszahlung:</u>	100 %
<u>Tilgung:</u>	Rückführung muss in der vereinbarten Laufzeit erfolgen; wobei min. 1 Jahr bis max. 5 Jahre tilgungsfrei (IBB max. 1 Jahr)
<u>Laufzeit:</u>	10, 20 oder 30 Jahre
<u>Zinsbindung:</u>	5, 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 Bereitstellungsziins, Verlängerung um weitere 24 Monate möglich, mit 0,25 % p. m. Bereitstellungsziins ab dem 13. Monat
<u>Mittelverwendung:</u>	Innerhalb von drei Monaten nach Abruf

Baubeginn: Grundsätzlich erst nach Antragstellung,  
frühestens aber nach Erstberatung durch Bank

Achtung: Nicht mehr als 50 % der Bauleistung dürfen  
bei Antragseingang in KfW erbracht sein

Gestaffelter

Tilgungszuschuss: Als Zuschuss zum Darlehen wird die Laufzeit verkürzt

Flächenerweiterung: Finanzierung in Zusammenhang mit Sanierung im  
Programm „Energieeffizient Sanieren“ möglich

- Sondertilgungen während der 1. Zinsbindung jederzeit in Teilbeträgen / komplett kostenfrei möglich
- Bauantrag für die Immobilie wurde vor dem 01.01.1995 gestellt
- Kombination mit anderen Förderprogrammen ist möglich

# KfW / IBB Energetische Gebäudesanierung

## KfW Effizienzhaus – Stand am 14.06.2010 – www.ibb.de

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 – Stand am 14.06.2010 – www.ibb.de

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  
100% Auszahlung

## Konditionen ab 01.07.2010

17,5 % max.	13.125 EUR / WE bei Energieeffizienzhaus	55
15,0 % max.	11.250 EUR / WE bei Energieeffizienzhaus	70
12,5 % max.	9.375 EUR / WE bei Energieeffizienzhaus	85
10,0 % max.	7.500 EUR / WE bei Energieeffizienzhaus	100
7,5 % max.	5.625 EUR / WE bei Energieeffizienzhaus	115

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 kann gestellt werden durch Eigentümer selbstgenutzter / vermieteter ETW oder von Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern

- Alle Details entnehmen Sie bitte dem Merkblatt der KfW (KfW-Programm-Nr. 430)

## 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

- Alle Details entnehmen Sie bitte dem Merkblatt der KfW (KfW-Programm-Nr. 431)

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
- Ansprechpartner ist die Kebab gGmbH, ein Kooperationspartner der IBB

Kurzvorstellung der IBB / Geschäftsfeld Immobilien- und Stadtentwicklung

Förderungen von KfW und IBB in Berlin

**Kurzübersicht und Änderungen ab dem 01.07.2010  
in den KfW-Sanierungsprogrammen**

Finanzierungsanforderungen der IBB

# Kurzübersicht und Änderungen in den KfW-Sanierungsprogrammen - AUSZUG -

**Ab dem 01.07.2010**

## **Energieeffizientes Sanieren**

- Einführung der Förderstufe KfW-Effizienzhaus 55 und KfW-Effizienzhaus 70 im Programm Energieeffizient Sanieren
- **Wegfall der Förderstufe KfW-Effizienzhaus 130 im Programm Energieeffizient Sanieren**
- Bei gleichzeitiger Reduzierung der Tilgungszuschüsse
- Anrechnung des Tilgungszuschuss nur noch auf die nach Tilgungsplan zuletzt fälligen Raten (Annuitäten bleiben gleich = die Gesamtlaufzeit verkürzt sich).
- **Gestrichen wird die Möglichkeit der Anrechnung des Tilgungszuschusses auf die laufenden Raten (die Annuitäten sinken = die Gesamtlaufzeit bleibt gleich)**

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

- Alle Details entnehmen Sie bitte dem Merkblatt der KfW (KfW-Programm-Nr. 151 und 152)

# IBB und KfW-Förderprogramme

## Sanierung - Barrierereduzierung - Modernisierung

### Darstellung der Förderprogramme (Programmnummer in Klammern > ohne Neubauprogramme)

KfW-Programme über die IBB ab dem 01.07.2010	Zuschüsse von der KfW	IBB fördert zusätzlich durch Zinsermäßigung
Energieeffizient Sanieren (151) - KfW-Effizienzhaus 55	12,5 % Tilgungszuschuss	+ zusätzlich zum Tilgungszuschuss bis zu 0,60 % Preisvorteil (bonitätsabhängig)
Energieeffizient Sanieren (151) - KfW-Effizienzhaus 70	10,0 % Tilgungszuschuss	
Energieeffizient Sanieren (151) - KfW-Effizienzhaus 85	7,5 % Tilgungszuschuss	
Energieeffizient Sanieren (151) - KfW-Effizienzhaus 100	5,0 % Tilgungszuschuss	
Energieeffizient Sanieren (151) - KfW-Effizienzhaus 115	2,5 % Tilgungszuschuss	
Energieeffizient Sanieren (152) - Einzelmaßnahmen/-kombination	Keine Zuschüsse	aber bis zu 0,60 % Preisvorteil (bonitätsabhängig)
Altersgerecht Umbauen (155)	Keine Zuschüsse	
Wohnraum Modernisieren (141) Standard	Keine Zuschüsse	bestimmte Maßnahmenkombination aber mit bis zu 0,60 % Preisvorteil (bonitätsabhängig)

- Alle Details entnehmen Sie bitte dem Merkblatt der KfW (KfW-Programm-Nr. 151, 152, 155 und 141)

# IBB und KfW-Förderprogramme

## Sanierung - Barrierereduzierung - Modernisierung

Programm 151/152 Anforderungen	KfW-Effizienzhaus (151 = sanieren) mit Tilgungszuschuss	Einzelmaßnahmen (152 = modernisieren) ohne Tilgungszuschuss
	<p>Bauantrag/-anzeige vor dem 01.01.1995</p> <p>Gefördert werden alle Maßnahmen, die dazu beitragen, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses zu erreichen.</p> <p><b>KfW-Effizienz-Haus 55 bis zu 55 % des gemäß EnEV<sub>2009</sub> zulässigen Höchstwertes eines analogen Neubaus (Jahres-Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust)</b></p> <p><b>Analoge Anwendung auf KfW-Effizienz-Haus 70, 85, 100 und 115 !</b></p> <p><b>Bestätigung des Sachverständigen über das Erreichen des KfW-Effizienzhaus-Standards nur noch bei dem KfW-Effizienz-Haus 55 zwingend! Bei KfW-Effizienz-Haus 70 und nunmehr empfohlen.</b></p>	<p>Bauantrag/-anzeige vor dem 01.01.1995</p> <p>Wärmedämmung der Außenwände Wärmedämmung des Daches/oberste Geschossdecke Wärmedämmung der Kellerdecke Einbau einer Lüftungsanlage Fenstererneuerung Austausch der Heizung *</p> <p>* Austausch von Heizungen auf Basis Brennwerttechnologie oder Nah-/Fernwärme, Ergänzung von Anlagen auf Basis Erneuerbarer Energien (Wärmepumpe, Biomasseanlage usw.) möglich</p> <p>Technische Mindestanforderungen gemäß Programm-Merkblatt Bestätigung zum Kreditantrag bei Antragstellung und nach Ende der Investition</p>

- Alle Details entnehmen Sie bitte dem Merkblatt der KfW (KfW-Programm-Nr. 151 und 152)

# IBB und KfW-Förderprogramme

## Sanierung - Barrierereduzierung - Modernisierung

Programm 151/152 KfW-Konditionen	KfW-Effizienzhaus (151) mit Tilgungszuschuss *	Einzelmaßnahmen (152) ohne Tilgungszuschuss *
<b>Zins</b>	www.kfw.de oder www.ibb.de beachte Fußnote *	www.kfw.de oder www.ibb.de beachte Fußnote *
<b>Zinsfestschreibung</b>	10 Jahre	10 Jahre
<b>Laufzeit</b>	max. 30 Jahre	max. 30 Jahre
<b>Finanzierungsanteil</b>	100 % der förderfähigen Kosten	100 % der förderfähigen Kosten
<b>Abruffrist</b>	Maximal 36 Monate	Maximal 36 Monate
<b>tilg.freie Anlaufjahre</b>	1 Jahr bis 5 Jahre (laufzeitabhängig) *	1 Jahr bis 5 Jahre (laufzeitabhängig) *
<b>Förderhöchstbetrag</b>	75.000 € je Wohneinheit	50.000 € je Wohneinheit
<b>Bereitstellungsprov.</b>	0,25 % p.M. ab dem 13. Monat	0,25 % p.M. ab dem 13. Monat
<b>Auszahlung</b>	100 %	100 %
<b>vorz. Rückzahlung</b>	jederzeit kostenfrei und in Teilbeträgen	jederzeit kostenfrei und in Teilbeträgen
<b>Kombination</b>	möglich mit anderen Förderkrediten	möglich mit anderen Förderkrediten

\* Zinsvorteil bei der IBB von bis zu 0,60 % (bonitätsabhängig)

\* Zinsfestschreibung bei der IBB 10 Jahre

\* Tilgungsfreiheit bei der IBB maximal 1 Jahr

# IBB und KfW-Förderprogramme Sanierung - Barrierereduzierung - Modernisierung

Programm 141/155 Anforderungen	Wohnraum Modernisieren (141) Standard	Altersgerecht Umbauen (155 – Barrieren reduzieren)
	<p>Keine technischen Mindestanforderungen !</p> <p>Alle förderfähigen Maßnahmen können der Liste der förderfähigen Kosten entnommen werden !</p> <p>z. B.:</p> <p>Maßnahmen zur Gebrauchswertverbesserung Wohnungszuschnitt, Sanitärinstallationen, Wasserversorgung usw.</p> <p>Instandsetzungsmaßnahmen Elektroerneuerung, Instandsetzung von Fußböden usw.</p> <p>Verbesserung von Außenanlagen bei mehr als 3 Wohnungen: Grünanlagen, Spielplätze</p>	<p>Technische Mindestanforderungen !</p> <p>Alle Maßnahmen haben die Mindestanforderungen des Programm-Merkblattes sowie der Anlage Technische Mindestanforderungen für Altengerechtes Umbauen einzuhalten (DIN E 18040 = Anforderungen Neubau)</p> <p>Ab dem 01.07.2010 entfallen die Förderbausteine = es gelten die technischen Mindestanforderungen für „Altersgerechtes Umbauen“.</p> <p>Außerdem wird ab 01.07.2010 der Erwerb entsprechend sanierter Wohnungen gefördert.</p> <p>Nicht für Heime, die unter § 1 HeimG fallen !</p>

- Alle Details entnehmen Sie bitte dem Merkblatt der KfW (KfW-Programm-Nr. 141 und 155)

# IBB und KfW-Förderprogramme

## Sanierung - Barrierereduzierung - Modernisierung

Programm 141/155 KfW Konditionen	Wohnraum Modernisieren (141) Standard	Altersgerecht Umbauen (155)
<b>Zins</b>	www.kfw.de oder www.ibb.de beachte Fußnote *	www.kfw.de oder www.ibb.de beachte Fußnote *
<b>Zinsfestschreibung</b>	5 oder 10 Jahre *	5 oder 10 Jahre *
<b>Laufzeit</b>	max. 30 Jahre	max. 30 Jahre
<b>Finanzierungsanteil</b>	100 % der förderfähigen Kosten	100 % der förderfähigen Kosten
<b>Abruffrist</b>	Maximal 36 Monate	Maximal 36 Monate
<b>tilg.freie Anlaufjahre</b>	1 Jahr bis 5 Jahre (laufzeitabhängig) *	1 Jahr bis 5 Jahre (laufzeitabhängig) *
<b>Förderhöchstbetrag</b>	100.000 € je Wohneinheit	50.000 € je Wohneinheit
<b>Bereitstellungsprov.</b>	0,25 % p.M. ab dem 5. Monat	0,25 % p.M. ab dem 13. Monat
<b>Auszahlung</b>	96 %	100 %
<b>vorz. Rückzahlung</b>	jederzeit kostenfrei und in Teilbeträgen	jederzeit kostenfrei und in Teilbeträgen
<b>Kombination/ Kumul.</b>	möglich mit anderen Förderkrediten	möglich mit anderen Förderkrediten

\* Zinsvorteil bei der IBB von bis zu 0,60 % (bonitätsabhängig)

\* Zinsfestschreibung bei der IBB 10 Jahre

\* Tilgungsfreiheit bei der IBB maximal 1 Jahr

Kurzvorstellung der IBB / Geschäftsfeld Immobilien- und Stadtentwicklung

Förderungen von KfW und IBB in Berlin

Kurzübersicht und Änderungen ab dem 01.07.2010  
in den KfW-Sanierungsprogrammen

**Finanzierungsanforderungen der IBB**

## Die Betriebswirtschaftlichkeit der Maßnahme

Ziele energetischer Maßnahmen an Wohnimmobilien sind:

- Aktiver Beitrag zum Umweltschutz durch Schaffung der Voraussetzungen für die Senkung des Energieverbrauchs
- Aufgrund der Reduzierung der „zweiten“ Miete für die Mieter Steigerung der Attraktivität und damit des Wertes der energetisch sanierten Immobilie
- Abbau etwaiger auf die Höhe der „zweiten“ Miete begründbarer Leerstände und damit eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und des Wertes der Immobilie

**Die IBB unterstützt im Sinne der Beauftragung durch das Land Berlin Investoren durch Bereitstellung eines attraktiven Darlehensprogramms.**

## Wesentliche Parameter für eine Kreditentscheidung

- Bonität (in der Regel 3 Jahresvergleich)
- Förderfähigkeit gemäß KfW-Vorgaben einhalten (keine Doppelförderungen oder Förderungen oberhalb der Kosten der nachgewiesenen förderfähigen Maßnahmen)
- Wirtschaftlichkeit der Immobilie muss gegeben sein (Kapitaldienstfähigkeit)
- Sicherheit gemäß den Beleihungsgrundsätzen der Bank müssen geleistet werden

## Wesentliche Ansätze für den Parameter „Wirtschaftlichkeit“

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

**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  
Bundesallee 210, 10719 Berlin  
Tel. 030 / 2125 2662  
[www.ibb.de](http://www.ibb.de)

KfW – Bankengruppe  
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)

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,  
Steinstraße 104-106, 14480 Potsdam  
Tel. 0331 / 660-0  
[www.ilb.de](http://www.ilb.de)