

Intelligente Förderung für den Wohnungsneubau und die Sanierung

Manfred Morwinski

2. Norddeutsche Passivhauskonferenz

Neumünster, 01. September 2010

Wirtschaft

Immobilien

Kommunen

Zuschüsse



Ziele erkennen... **Zukunft gestalten**

Agenda



- ▶ **Kurzvorstellung der IB**

- ▶ **Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein**
 - Eigentumsmaßnahmen
 - Mietwohnungsbau

- ▶ **Zwei ausgewählte Dienstleistungsangebote der IB**
 - IB.WEGfinanz
 - IB.ImmobilienCheck



3

- ▶ Zentrales Förderinstitut des Landes Schleswig-Holstein
- ▶ Wirtschaftliche Eckdaten (2009)
 - Bilanzsumme ca. 16,8 Mrd. €
 - Neugeschäftsvolumen ca. 2,67 Mrd. €
 - 460 Mitarbeiter
- ▶ Insgesamt ca. 60 unterschiedlichste Produkte und Dienstleistungen aus den Bereichen
 - Kommunen
 - Wirtschaft
 - Immobilien
 - Arbeitsmarkt- und Strukturförderung
- ▶ Diverse Spezialkompetenzen, z.B.
 - Energieagentur Schleswig-Holstein
 - IB.Europa
 - ÖPP-Kompetenzzentrum

▶ Förderobjekte

- Neubau oder Erwerb eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung
- Wesentliche Änderung oder Erweiterung von Gebäuden um selbst genutzten Wohnraum zu schaffen
- Wesentlicher Ausbau oder Erweiterung zur Anpassung bestehender Eigenheime an die Bedürfnisse Schwerbehinderter

4

► Voraussetzungen

- Für Familien und Alleinerziehende mit mind. 1 Kind; Schwerbehinderte
- Einkommensgrenzen
- Kostengrenzen
- Wohnflächengrenzen
- Tragbarkeit der Belastung
- Eigenbeteiligung von mind. 7,5 % der Gesamtkosten
- Energetische Anforderungen
- Besonderheiten: Kaufvertragsabschluß bzw. Baubeginn erst nach Bewilligung der Fördermittel sowie begrenzte Verfügbarkeit der Mittel

Besondere Voraussetzungen für den Neubau von Wohnraum

- Bei **Neubau oder Neubaukauf** (erstmaliger Erwerb innerhalb von zwei Jahren seit Fertigstellung der Immobilie) gelten die Anforderungen des KfW Effizienzhauses 70 nach der EnEV 2009.
- Bei Antragstellung müssen die aktuellen Werte für den Jahres-Primärenergiebedarf sowie für den Transmissionswärmeverlust nach den Rechenverfahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) nachgewiesen werden.

Besondere Voraussetzungen für den Erwerb vorhandenen Wohnraums

- Gewährleistung einer familiengerechten Wohnsituation
- Haushaltsgerechtes Wohnen ohne nennenswerten Bauaufwand
- Bei Antragstellung müssen für das Erwerbsobjekt die aktuellen Werte für den Jahres-Primärenergiebedarf sowie für den Transmissionswärmeverlust in einem Energieausweis (Bedarfsausweis) nach den Rechenverfahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) nachgewiesen werden.
- Das Objekt muss (auch nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen) mindestens dem Altbau-Standard der EnEV 2009 entsprechen
- Der Darlehenszins richtet sich nach dem (geplanten) energetischen Standard

7

Förderumfang

- ▶ Neubau und Erwerb einer Immobilien

Wo liegt das Förderobjekt?					
Regionalstufe					
I	II	III	I	II	III
„Nicht-Präferenzgemeinde“			Präferenzgemeinde		
Förderhöhe in €					
	36.000		56.000	64.000	70.000

- ▶ Zusatzdarlehen für Schwerbehinderte
 - bei Merkmal „aG“, „Bl“ oder „H“
 - zur Anpassung des Wohnraumes unter besonderen Voraussetzungen

5.100 €
bis max. 7.700 €
- ▶ Zusatzdarlehen für kinderreiche Familien in sozial dringlichen Fällen sind möglich

8

		Nominalzinssatz vom 1. bis zum 10. Jahr	Effektiver Jahreszins nach PANGV
	Neubau	1,50 % p. a.*	1,63% p. a.
E r w e r b	KfW Effizienzhaus 70	1,50 % p. a.*	1,63% p. a.
	KfW Effizienzhaus 100	2,50 % p. a.*	2,65% p. a.
	Altbau-Standard nach EnEV 2009	3,50 % p. a.*	3,69% p. a.

- ▶ Tilgung: 1% zzgl. ersparter Zinsen
- ▶ einmaliges Bearbeitungsentgelt: 1%
- ▶ nachrangige Besicherung

* inkl. 0,5 % Verwaltungskosten

9

▶ Förderobjekte

- Neubau, Ausbau und Erweiterung
- umfassende, neubaugleiche Sanierung
- Modernisierung von Mietwohnungen
- Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum
- Erwerb bestehender Wohnungen durch Genossenschaften

10

Voraussetzungen

- ▶ Einhaltung der Kostengrenzen
- ▶ Mietbindung von 4,85 € bis 5,10 € pro qm/mtl. in ersten 6 Jahren
Die zulässige Bewilligungsmiete erhöht sich für Wohnungen um 0,15 Euro je m² Wohnfläche, wenn die geförderten Wohnungen im Passivhausstandard oder in einem deutlich besseren als dem nach den WFB geforderten Standard errichtet werden
- ▶ Zustimmung der Kommune
- ▶ Eigenbeteiligung des Investors
- ▶ Voraussetzungen nach Energieeinsparverordnung
- ▶ Belegungsbindung
- ▶ Einhaltung von Qualitätszielen (ökologisch, städtebaulich, sozial)

11

- ▶ **Energetischer Standard:**
 - **Neubau, Ausbau und Erweiterung**
 - KfW Effizienzhaus 70
 - **Sanierung**
 - KfW Effizienzhaus 100 und
 - System zur definierten Be- und Entlüftung
 - **Modernisierung**
 - KfW Effizienzhaus 115

12

Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau



	Dauer der Bindung	Fördersätze
Neubau	25 / 35 Jahre	Höchstförderquote 75 % der Gesamtkosten
Sanierung	25 / 35 Jahre	Max. in Höhe der Sanierungskosten
Modernisierung	15 Jahre	500 € / m ²
Erwerb von Belegungsrechten	10 Jahre	Basis 7.700 €, im Einzelfall verhandelbar
Erwerb bestehender Wohneinheiten durch Genossenschaften	25 Jahre	15.000 € je Wohneinheit
Mehrkosten bei besonderen ökologische Maßnahmen, wie Passivhausstandard oder in einem deutlich besseren als dem zu den WFB geforderten Standard		2.500 € je Wohneinheit

Jahr	Kosten p.a.
1. – 6. Jahr	Zinssatz: 0,00 % Verwaltungskosten: 0,50 %
ab 7. Jahr	+ 0,50 bis 2,00 Prozentpunkte alle 3 Jahre

zzgl. Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1,5% der bewilligten Darlehenssumme

13

IB.WEGfinanz - Motivsituation

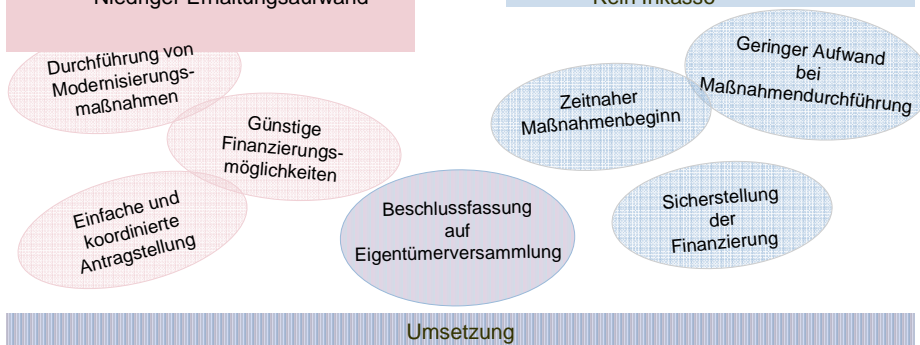


► Wohnungseigentümer

- Werterhaltung der Immobilie
- Einsparung von Energiekosten
- Niedriger Erhaltungsaufwand

► Verwalter

- Erhalt des Mandates
- Wenig Aufwand
- Kein Inkasso



14

► Produktidee: IB.WEGfinanz

- IB als Berater auf Wohnungseigentümersammlungen
- Beratung im Einsatz von Fördermitteln
- Vorstellung des Produktes
- IB kann unterstützend zur Seite stehen (z.B. IB.ImmobilienCheck)
- Reduziertes und vereinfachtes Antragsverfahren
- Schnelle Bearbeitung,
dadurch ist ein zügiger Maßnahmenbeginn möglich
- Kosten der Beratungsdienstleistung: 2 % zzgl. MwSt. (auf die Investitionssumme)

15

► Vorteile für die Wohnungseigentümer

- Modernisierungsmaßnahmen werden möglich
- Keine Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse
- Fördermitteleinsatz wird möglich
- Organisierte Antragstellung
- Keine Grundschuldeintragung bei Darlehen \leq 25.000,00 EUR
- Anforderungen an den Eigenmitteleinsatz werden meist durch bereits erbrachte Rücklage erfüllt

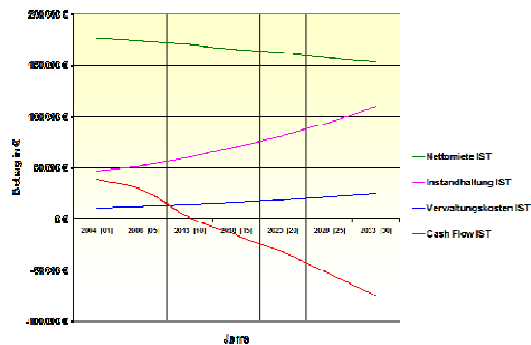
Kosten	Eigenmittel	Darlehensbetrag
\leq 15.000 €	--	max. 15.000 €
\leq 22.200 €	mind. 10 %	max. 20.000 €
\leq 29.400 €	mind. 15 %	max. 25.000 €

- Legitimationsprüfung erfolgt bequem über Postident-Verfahren

16

Ausgangssituation

- ▶ steigende Energiekosten
- ▶ steigende Ansprüche an die Wohnqualität
- ▶ erheblicher Modernisierungsbedarf bei älteren Mietwohnungsbeständen
 - gerade noch ausreichende Objektrentabilität
 - hohe Fluktuation
 - Lage droht zu „kippen“



Was leistet IB.ImmobiliCheck?

- ▶ Analyse der Gebäudehülle und Anlagentechnik des Objektes
- ▶ Erstellen einer Energiebilanz des IST-Zustandes
- ▶ Erarbeiten verschiedener Sanierungsvarianten
- ▶ Neutrale Beratung
- ▶ Diskussion mit den Entscheidungsträger
- ▶ Erstellen eines Energieausweises auf der Grundlage des Bedarfes
- ▶ Aufstellen und unterzeichnen der relevanten Nachweise für die KfW

Betrachtung von Maßnahmen und Kosten

Projekt: Wohngebäude I DV Kellerrichten

- Wirtschaftliche Einzelricht.
- Maßnahmen S1
- Variante 1
- Variante 2
- Variante 3
- Einzelricht. in Reihenbau
- ST: 1.07,45 m², C.00 €
- Variante 2: Typ A, b3, 1.107,45 m², b3, 1.049,13 €
- Variante 3: Typ A, 12,5%, 1.107,45 m², b3, 988,292 / 516
- nichtenergetische Einzelricht.: 531.219,16 €
- Gebäude: 7.243,30 €
- Anlagentechnik: 30.300,00 €
- Steuern/Abgaben

04 Maßnahme

Wärmehaare über Langlaufboiler abkühlen: an

Zirkulationspumpen: an

Zirkulationsleistung: an

Gesamt-Wohnfläche: an 1.107,45 m²

Reinheitsgrad (Anlagen): an 10,15 µm

Kapazität Angabe beheiztes Luftvolumen: an 1.457,31 m³

Beheiztes Luftvolumen: an 1.457,31 m³

Luftdichtheitsnachweis: an 1,4

Service- und Wartung: an 1,4

Preis nach Wärmehaareleistung: an 0,05 W/m²K; Kritische Punkte nach DIN 4103-6

Ergebnisse:
 beheiztes Luftvolumen: 3.457,31 m³
 Typ nach FMV: 1.457,31 m³

Ergebnisse	IST	Variante 1: MP4	Variante 2: Typ A - 5%	Variante 3: Typ A - 12,5%
Bezugfläche AN	1.209,84	1.209,84	1.457,71	1.457,71
Spez. Transm. Verlust	225,37	72,43	64,81	52,74
Transmission	225,37	72,43	64,81	52,74
Lüftung	49,53	49,53	42,50	42,50
Gewinne	61,93	52,15	46,53	47,15
Heizwärmebedarf	212,95	63,96	66,78	45,09
Aufwandseffiz. q _p	1,29	1,17	1,17	1,15
Primärenergiebedarf	306,23	102,02	93,01	109,88
CO ₂ -Einsparung	0,00	33,01	32,15	45,42
CO ₂ -Einsparung (KAV)	0,00	43,07	51,75	36,69
Heizkostenersparnis	0,00	13,53	13,22	15,31

Vergleich der energetischen Ergebnisse

Ergebnisse	IST	Variante 1: MP4	Variante 2: Typ A - 5%	Variante 3: Typ A - 12,5%
Bezugfläche AN	1.209,84	1.209,84	1.457,71	1.457,71
Spez. Transm. Verlust	225,37	72,43	64,81	52,74
Transmission	225,37	72,43	64,81	52,74
Lüftung	49,53	49,53	42,50	42,50
Gewinne	61,93	52,15	46,53	47,15
Heizwärmebedarf	212,95	63,96	66,78	45,09
Aufwandseffiz. q _p	1,29	1,17	1,17	1,15
Primärenergiebedarf	306,23	102,02	93,01	109,88
CO ₂ -Einsparung (KAV)	0,00	33,01	32,15	45,42
CO ₂ -Einsparung (Wol)	0,00	43,07	51,75	36,69
Heizkostenersparnis	0,00	13,53	13,22	15,31

← H_p - EnEV

← Q_p - EnEV

← Einsparung

Vergleich der ökonomischen Ergebnisse

Ergebnisse im Jahr 30	Situation IST	Variante 1 Situation IST	Variante 2 Variante 1	Variante 3 Variante 2	
Vermietete Fläche m. 1. Jahr	1.107,45	1.107,45	1.107,45	1.107,45	
Baukosten	0,00 €	327.825,79 €	130,00 %	531.049,16 €	162,00 %
Eigentum/Neu	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Fremdmittel neu	0,00 €	327.825,79 €	130,00 %	531.049,16 €	162,00 %
Eigentum/gesamt	385.400,00 €	386.400,00 €	100,00 %	386.400,00 €	100,00 %
Fremdmittel/gesamt	15.033,88 €	342.857,66 €	2280,00 %	546.053,04 €	3633,00 %
Interne Zinsfuß v. St.	5,00 %	5,77 %	11,54 %	6,12 %	12,24 %
Interne Zinsfuß v. St	5,00 %	5,77 %	11,54 %	6,12 %	12,24 %
Rendite aus Vermögensoffizien	0,00 %	3,36 %	6,72 %	7,08 %	14,16 %
Gesamterfolg	5,00 %	9,13 %	18,26 %	19,56 %	39,12 %

←

←

Vorteile

- ▶ EDV-gestützte Entscheidungshilfe für Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben im Wohnungsbestand
- ▶ Verknüpfung von technischem sowie finanzwirtschaftlichem Know-How mit umfassender Beratung durch Immobilienspezialisten und Energiemanager der IB
- ▶ Energetische Gebäudequalitäten werden in einem transparenten Prozess dargestellt
- ▶ Ermittlung des optimalen Investitionsumfangs
- ▶ Erkennen des optimalen Investitionszeitpunktes
- ▶ Aufzeigen von Mietpreisänderungsspielräumen
- ▶ Reduzierung von Bewirtschaftungskosten
- ▶ Berücksichtigung aktueller Fördermöglichkeiten im Rahmen der Finanzierung
- ▶ Unterstützung in der Entscheidungsfindung
- ▶ Renditeoptimierung

21

Haben Sie noch Fragen?



22

Wirtschaft

Immobilien

Kommunen

Zuschüsse

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit**



Ziele erkennen... **Zukunft gestalten**