

Information für Berater  
zur  
Ermittlung des Zinsvorteils von  
KfW-Förderkrediten  
im  
Muster-Beratungsbericht  
zur  
Vor-Ort-Beratung

gemäß der Richtlinie über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden vor Ort

- Vor-Ort-Beratung -

des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie

vom 11. Juni 2012

Datum: 01.09.2012

## **Hinweise**

Im Muster-Beratungsbericht zur Vor-Ort-Beratung wird in Kap. 5 der Zinsvorteil einer Finanzierung von Energiesparmaßnahmen über zinsvergünstigte Förderdarlehen dargestellt und in der Wirtschaftlichkeitsbewertung der Maßnahmenkombinationen berücksichtigt. Die üblicherweise angewandten statischen oder dynamischen Verfahren zur Wirtschaftlichkeitsbewertung von Energiesparmaßnahmen an Gebäuden sind jedoch nicht in der Lage diesen Zinsvorteil exakt abzubilden. Statische Verfahren beinhalten keine Finanzierungskosten. Dynamische Verfahren bilden die Besonderheiten eines KfW-Förderdarlehens wie tilgungsfreie Anlaufjahre, Tilgungszuschuss oder einen nach Ablauf der Zinsbindung veränderlichen Zinssatz nicht ab. Daher wurde für den Muster-Beratungsbericht zur Vor-Ort-Beratung eine Betrachtung gewählt, welche den Zinsvorteil des Förderdarlehens exakt anhand von Tilgungsplänen ermittelt und in eine statische Wirtschaftlichkeitsbewertung einbezieht.

Damit wird keinesfalls der Anspruch erhoben, dass das dargestellte Verfahren genauer sei als herkömmliche dynamische Verfahren zur Wirtschaftlichkeitsbewertung. Das gewählte Verfahren hat jedoch gegenüber dynamischen Verfahren den Vorteil der höheren Transparenz, die es dem Beratungsempfänger ermöglicht, die Wirtschaftlichkeitsbewertung der Maßnahmen nachzuvollziehen und selbständig an andere Finanzierungsbedingungen bzw. konkrete Finanzierungsangebote anzupassen.

In der vorliegenden Information wird das Verfahren zur Ermittlung des Zinsvorteils kommentiert und erläutert.

## **Herausgeber**

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

Referat 424 Vor-Ort-Beratung

Frankfurter Straße 29-35

65769 Eschborn

## **Redaktion**

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

ECONSULT Lambrecht Jungmann Partnerschaft Physiker und Ingenieur, Rottenburg

## **Stand**

September 2012

**KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“**

[ ... ]

Der Zinsvorteil ergibt sich aus der Zinsvergünstigung der KfW-Darlehen gegenüber marktüblichen Konditionen und wurde durch den Vergleich von Tilgungsplänen einer KfW-geförderten Finanzierung mit marktüblichen Konditionen ermittelt. Die KfW bietet dazu unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de) einen Tilgungsrechner an, mit dem Sie die Zinsbelastung jederzeit nach aktuellen Konditionen selbst ermitteln und vergleichen können. Einen Tilgungsplan zu aktuellen marktüblichen Konditionen kann Ihnen die finanzierende Bank erstellen.

Mit dem KfW-Tilgungsrechner kann die Laufzeit des zinsvergünstigten KfW-Darlehens von max. 10 Jahren betrachtet werden. Dabei erstellt der Tilgungsrechner einen Tilgungsplan über die gesamte Laufzeit und gibt Auskunft über insgesamt gezahlte Tilgung und Zinsen sowie die Restschuld nach Ende der Zinsbindung.

**Tilungsfreie Anlaufjahre**

MONAT	TILGUNG	ZINSEN	ANNUITÄT	RESTSCHULD
1 – 12	0,00	125,00	125,00	150.000,00
<b>Zwischensumme</b>	<b>0,00</b>	<b>1.500,00</b>	<b>1.500,00</b>	<b>150.000,00</b>

**Tilgungsperiode bis Zinsbindungsende**

MONAT	TILGUNG	ZINSEN	ANNUITÄT	RESTSCHULD
13	607,02	115,63	722,65	138.142,98
14	607,53	115,12	722,65	137.535,45
<hr/>				
119	663,06	59,59	722,65	70.844,56
120	663,61	59,04	722,65	70.180,95
<b>Gesamtsumme</b>	<b>68.569,05</b>	<b>10.976,72</b>	<b>79.545,77</b>	<b>70.180,95</b>

Tilgungsplan KfW-Darlehen bis Zinsbindungsende

Die Restschuld wird als Kreditbetrag in eine Anschlussfinanzierung bis zum Ende der Finanzierungslaufzeit übernommen. Die Laufzeit der Anschlussfinanzierung beträgt im Beispiel des Muster-Beratungsberichts 10 Jahre (Laufzeit KfW-Darlehen abzüglich Zinsbindungsfrist). Die Konditionen der Anschlussfinanzierung müssen prognostiziert werden und wurden mit einem Zinssatz von 4,5 % angenommen. Für die Berechnung der Anschlussfinanzierung

## Information für Berater zum Muster-Beratungsbericht

eignen sich eine Reihe frei im Internet verfügbarer Tilgungsrechner wie beispielsweise der Kreditrechner unter [www.zinsen-berechnen.de/kreditrechner.php](http://www.zinsen-berechnen.de/kreditrechner.php).

### Anschlussfinanzierung bis zur vollständigen Tilgung

MONAT	TILGUNG	ZINSEN	ANNUITÄT	RESTSCHULD
121	464,17	263,18	727,34	69.716,79
122	465,91	261,44	727,34	69.250,88
239	721,92	5,42	727,34	724,63
240	724,63	2,72	727,34	0,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>70.180,95</b>	<b>17.100,35</b>	<b>87.281,31</b>	<b>0,00</b>

Tilgungsplan Anschlussfinanzierung bis zur vollständigen Tilgung

Der Zinsvorteil wurde unter den folgenden zum Beratungszeitpunkt aktuellen Konditionen beispielhaft für einen Kreditbetrag von 150.000 € ermittelt. Die Zinseinsparung kann für die verschiedenen Maßnahmenkombinationen über den Kreditbetrag linear skaliert werden. Der Kreditbetrag entspricht den angenommenen förderfähigen Investitionskosten.

Aus den Tilgungsplänen können alle für die folgende Tabelle benötigten Ergebnisse einer Finanzierungsvariante übernommen werden. Die wichtigsten Ergebnisse sind die Zinsen und die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung. In obigem Beispiel wurden Tilgungspläne für die Variante KfW 85 dargestellt.

	Einzelmaßnahmen	KfW 85	marktübliche Konditionen
<b>Konditionen</b>			
Kreditbetrag	150.000 €		
Auszahlung	100 %		
Laufzeit	20 Jahre		
tilgungsfreie Anlaufjahre	1	1	0
Zinsbindung	10 Jahre		
Sollzins [%]	1,0	1,0	2,5
Tilgungszuschuss [%]	-	7,5	-
Turnus der Zahlungen	monatlich		
<b>Monatsrate während der Zinsbindung</b>			
Anlaufjahre [€/Monat]	125,00	125,00	794,85
Folgejahre [€/Monat]	722,65	722,65	794,85

Fortsetzung auf der folgenden Seite

Information für Berater zum Muster-Beratungsbericht

	Einzelmaßnahmen	KfW 85	marktübliche Konditionen
<b>Gesamtzahlungen nach Ende der Zinsbindung <sup>1</sup></b>			
Zinsen [€]	12.035,72	10.976,72	29.699,39
Tilgung [€]	67.510,05	68569,05	65.683,13
Tilgungszuschuss [€]	-	11.250	-
<b>Anschlussfinanzierung bis Ende der Laufzeit</b>			
Restschuld [€]	82.489,95	70.180,95	84.316,87
Sollzins [%]	4,5		
Monatsrate [€/Monat]	854,91	727,34	873,85
Zinsen [€]	20.099,58	17.100,35	20.544,73
<b>Zinseinsparung gegenüber marktüblichen Konditionen</b>			
Zinseinsparung gesamt [€]	18.108,83	22.167,05	-

<sup>1</sup> bei Gutschrift des Tilgungszuschusses 1 Jahr nach Kreditzusage

Die Berechnung der Tilgungspläne muss für alle Finanzierungsvarianten (Einzelmaßnahmen, KfW 85, marktübliche Konditionen) analog durchgeführt werden. Die Berechnung einer Finanzierung nach marktüblichen Konditionen kann in der Regel nicht mit dem KfW-Tilgungsrechner erfolgen. Sie muss komplett unter Annahme der Kreditkonditionen mit einem anderen Tilgungsrechner durchgeführt werden. Die Laufzeiten der ersten Finanzierung und der Anschlussfinanzierung müssen dabei nicht zwingend gleich sein wie bei KfW-Finanzierung. Um eine gute Vergleichbarkeit der Finanzierungsvarianten zu ermöglichen, sollte jedoch eine gleiche Gesamtlaufzeit der Finanzierung gewählt werden. So könnte bei den derzeitigen marktüblichen Konditionen durchaus auch eine erste Finanzierung mit längerer Zinsbindung und entsprechend kürzerer Laufzeit der Anschlussfinanzierung betrachtet werden.

Die **Zinseinsparung** durch ein KfW-Darlehen ergibt sich aus der Differenz der nach Abschluss der Finanzierung insgesamt bezahlten Zinsen unter marktüblichen Konditionen zu einer Finanzierung mit KfW-Darlehen:

Zinsen unter marktüblichen Konditionen		Zinsen bei Finanzierungsvariante KfW 85		<b>Zinsvorteil</b>
Zinsbindungs- frist	Anschluss- finanzierung	Zinsbindungs- frist	Anschluss- finanzierung	
(29.699,39 €	+ 20.544,73 €)	-	(10.976,72 € + 17.100,35 €)	<b>= 22.167,05 €</b>

[ ... ]