

DAS RATGEBERMAGAZIN DER KfW BANKENGRUPPE

Chancen

SPEZIAL

KfW-EFFIZIENZHAUS

Jetzt Superzinsen
und attraktive
Zuschüsse sichern!

Sanieren und Heizkosten sparen!

- Beginnen Sie Ihre persönliche Energiewende
- Nutzen Sie die günstigen KfW-Konditionen
- Arbeiten Sie mit ausgewiesenen Experten



ENERGIEWENDE.
WIR FÖRDERN DAS.
KfW



Clever sanieren, günstig finanzieren

ENERGIEEFFIZIENT SANIEREN Fast 90 % der Energie in deutschen Haushalten wird für Heizung und Warmwasser verbraucht. Wer energieeffizient saniert, kann kräftig sparen. Das rechnet sich – auch weil die KfW mit zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen hilft.

Energiekosten senken, den Wert der Immobilie steigern und den Wohnkomfort verbessern – es gibt viele gute Gründe, jetzt über eine Sanierung der eigenen vier Wände nachzudenken. Und auch die Finanzierung ist so günstig wie nie zuvor.

Das hat auch Jürgen Daamen erkannt – und ein altes Siedlungshaus in Bad Godesberg, Baujahr 1958, vom Keller bis zum Dachstuhl runderneuert. „Wir haben alles gemacht, wo man nur ansetzen kann“, sagt er. „Das Dach und die Außenwände bis in den Keller neu gedämmt, den Kellerboden gedämmt, neue Fenster und Türen eingebaut, genauso wie eine neue Heizung mit 800 Liter Warmwasserspeicher, ergänzt durch Solarthermie und durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.“

Insgesamt hat Daamen fast so viel in sein neues altes Haus investiert, wie ihn ein Standard-Neubau gekostet hätte. Dafür bekam er allerdings eine höhere staatliche Förderung. Außerdem wurden Ressourcen geschont. So hat sich der Aufwand gelohnt. „Durch den Erhalt der Substanz haben wir tonnenweise Steine, Beton, Holz, Metalle, Wasser und sonstige Baustoffe gespart“, sagt er. Das Geld, das er sonst dafür hätte aufbringen müssen, konnte er stattdessen konsequent in Energieeffizienz und Haustechnik anlegen.

Und auch Sie können aus Ihrer Immobilie ein KfW-Effizienzhaus machen. In diesem Ratgebermagazin finden Sie fünf Bausteine, mit deren Hilfe Sie Ihre ganz persönliche Energiewende realisieren können – mit Beispielen aus der Praxis, Tipps zur Finanzierung und zur Baubegleitung. ■



Viel Holz verleiht dem Haus der Daamens Wärme. Nicht nur beim Innenausbau, sondern auch dank Pelletheizung. Warmes Wasser erzeugt die Familie mit Solarthermie.



BAUSTEIN 1: ENERGIEBERATER EINBINDEN

Jedes Haus ist anders – und die wenigsten Immobilienbesitzer sind Architekten oder Bauingenieure. Darum ist es immer sinnvoll, vor und während einer Sanierung auf die professionelle **Hilfe von Sachverständigen** zu vertrauen. Auch Jürgen Daamen hat sich von einem qualifizierten Energieberater helfen lassen. Denn erst eine entsprechende Beurteilung macht eine Finanzierung mit KfW-Förderung überhaupt möglich – sowohl bei Komplettsanierungen als auch bei Einzelmaßnahmen. In einer Anlage zum Antrag bestätigt der Bausachverständige, dass die geplanten Maßnahmen angemessen sind, um eine Energieeinsparung zu erzielen oder einen KfW-Effizienzhausstandard zu erreichen. „Das ist eine der wenigen Bedingungen, an die ein KfW-Kredit geknüpft ist“, sagt Daamen. Qualifizierte Energieberater finden Sie unter www.energie-effizienz-experten.de.

ENERGETISCHE SANIERUNG: DER EINZELNE PROFITIERT – DIE GESAMTWIRTSCHAFT AUCH

Eine energetische Sanierung bringt für den Einzelnen vielfachen Nutzen: von niedrigen Energiekosten über Wertsteigerung des Hauses bis zu höherem Wohnkomfort. Ein qualifizierter Sachverständiger kann im Einzelfall beurteilen, welche Form der energetischen Sanierung sich lohnt. In der Regel amortisieren sich Sanierungen mit einem Förderkredit oder Zuschuss aus Energieeffizient Sanieren in weniger als 20 Jahren. Neben diesen einzelwirtschaftlichen Vorteilen sind die gesamtwirtschaftlichen Effekte einer Sanierung groß. So erzielen die seit 2006 in den KfW-Programmen Energieeffizient Bauen und Sanieren geförderten Baumaßnahmen inzwischen CO₂-Minderungen von mehr als 7 Mio. Tonnen jährlich. Damit treiben sie sowohl Energiewende als auch Klimaschutz deutlich voran.



Experten beraten: beim Tausch der Heizung oder bei der Elektrik.

BAUSTEIN 2: BESTANDSAUFNAHME

„Der Vorteil bei unserem Haus war, dass wir es mehr oder weniger zum Grundstückspreis kaufen konnten“, sagt Daamen. Zunächst habe er auch über einen Abriss mit anschließendem Neubau nachgedacht. Nach einer gründlichen Bestandsanalyse war allerdings klar: „Mit einer Sanierung sind wir nicht nur 30% energieeffizienter als ein Standard-Neubau.“ Der Neubau wäre außerdem für den Familienvater nicht bezahlbar gewesen. Zwar hätte er ihn auch mit einem KfW-Kredit finanzieren können. Weil der Staat aber vor allem Verbesserungen im Bestand fördern möchte, sind die Zinsen und Zuschüsse im Programm Energieeffizient Sanieren noch attraktiver.

Deshalb lohnt sich bei jedem Vorhaben ein genauer Blick auf das, was möglich ist. Auch für Bauherren, die eigentlich „nur“ neu dämmen, die Fenster austauschen, eine neue Heizung oder eine Lüftung einbauen wollen. Unter Umständen können auch sie schon mit vergleichsweise geringem Mehraufwand – etwa durch die **Kombination mehrerer Maßnahmen** – einen Effizienzhausstandard erreichen und so noch günstigere Fördermittel erhalten.

DAS PRINZIP EFFIZIENZHAUS

Die Formel hinter der KfW-Förderung ist ganz einfach: Je energieeffizienter ein Haus oder eine Wohnung nach Abschluss der Bauarbeiten dasteht, desto attraktiver ist der Investitionszuschuss zum Eigenkapital beziehungsweise der Tilgungszuschuss beim Kredit.

Gemessen wird die energetische Qualität dabei anhand der Referenzgrößen „Primärenergiebedarf“ und „Transmissionswärmeverlust“. Für sie definiert die Energieeinsparverordnung (EnEV) Höchstwerte, die ein vergleichbarer Neubau einhalten muss. Aus dem Vergleich erfolgt die Zuordnung in einen der Förderstandards. Ein KfW-Effizienzhaus 100 entspricht zum Beispiel den Vorgaben der EnEV. Ein KfW-Effizienzhaus 85 benötigt 85% der Energie eines vergleichbaren Neubaus nach EnEV, ein KfW-Effizienzhaus 55 sogar nur 55%.

Mit diesen Maßnahmen können Sie bei optimalen Voraussetzungen beispielhaft folgende Effizienzhausstandards erreichen:

Effizienzhaus 115:

- Gas-Brennwertheizung mit Solaranlage für Trinkwassererwärmung
- Außenwanddämmung
- Dachdämmung
- Neue Fenster mit Doppelverglasung

115 Bis zu 5.625 EUR Tilgungszuschuss beziehungsweise 7.500 EUR Investitionszuschuss möglich.

Effizienzhaus 85:

- Gas-Brennwertheizung mit großer Solaranlage für Trinkwassererwärmung und Heizungsunterstützung
- Außenwanddämmung
- Dachdämmung
- Neue Fenster mit Dreifachverglasung

85 Bis zu 9.375 EUR Tilgungszuschuss beziehungsweise 11.250 EUR Investitionszuschuss möglich.

Effizienzhaus 55:

- Holzpellet- oder Biomasseheizung oder Wärmepumpe
- Solaranlage für Trinkwassererwärmung
- Außenwanddämmung
- Dachdämmung und neue Fenster mit Dreifachverglasung und Spezialrahmen

55 Bis zu 16.875 EUR Tilgungszuschuss beziehungsweise 18.750 EUR Investitionszuschuss möglich.

VORTEILHAFTHE FINANZIERUNG

Tilgungszuschuss: Die KfW fördert Sanierer mit einem Tilgungszuschuss von bis zu 22,5%. Das bedeutet, 22,5% der Kreditsumme müssen nicht zurückgezahlt werden.

Dabei gilt: Je besser der energetische Standard der Immobilie, desto höher ist der Tilgungszuschuss. Bei einer Sanierung zum Effizienzhaus 55 und zum Beispiel einem Kredit in Höhe von 60.000 EUR, schießt die KfW einen Betrag von 13.500 EUR zu.

Die Kosten:

Wärmeschutzfenster	35.000 EUR
Neue Heizung	25.000 EUR
Kosten gesamt	60.000 EUR

Gewünschter Kreditbetrag 60.000 EUR

Die KfW-Finanzierung:

Kredit "Energieeffizient Sanieren" (151)	60.000 EUR
Tilgungszuschuss (22,5% von 60.000 EUR)	13.500 EUR

Effektiv zurückzahlender Kreditbetrag 46.500 EUR



BAUSTEIN 3: FÖRDERMÖGLICHKEITEN AUSLOTEN

Das Siedlungshaus von Jürgen Daamen benötigt nach dem Abschluss aller Arbeiten nur noch 70% der Energie, die ein vergleichbarer Neubau nach EnEV verbraucht. Damit gilt es heute als KfW-Effizienzhaus 70 und Daamen konnte die Umbauten entsprechend günstig im KfW-Programm Energieeffizient Sanieren finanzieren. Weil noch eine kleine Einliegerwohnung vorhanden ist, erhielt er 150.000 EUR (75.000 EUR je Wohneinheit) sowie den doppelten Tilgungszuschuss. Bei einem Neubau hätte er lediglich 100.000 EUR über die KfW finanzieren können und für einen Tilgungszuschuss mindestens ein Effizienzhaus 55 bauen müssen.

PROGRAMMDETAILS: ENERGIEEFFIZIENT SANIEREN

Was: Energetische Sanierung von Wohngebäuden, für die vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt wurde.

Wer: Eigentümer von selbst genutztem oder vermietetem Wohnraum, Käufer von frisch sanierten Wohngebäuden.

Wie: Komplettsanierung zum Effizienzhaus 115, 100, 85, 70 oder 55 sowie zum Effizienzhaus Denkmal. Alternativ finanziert die KfW auch Investitionen in eine oder mehrere Einzelmaßnahmen.

VARIANTE: KREDIT

Wie viel: Bis zu 75.000 EUR pro Wohneinheit bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus, bis zu 50.000 EUR bei Einzelmaßnahmen. Bei Sanierungen zum Effizienzhaus gewährt die KfW außerdem je nach erreichtem Standard einen Tilgungszuschuss von bis zu 22,5%.

Welche Konditionen: Sehr günstiger Förderzins, zurzeit 0,75% effektiv bei zehnjähriger Zinsbindung. Außerplanmäßige Tilgungen sind innerhalb der ersten zehn Jahre kostenfrei möglich.

Wo: Antrag bei Ihrem Finanzierungspartner.

VARIANTE: ZUSCHUSS FÜR SELBSTFINANZIERER

Wie viel: Private Wohneigentümer, die eine Sanierung mit eigenen Mitteln finanzieren, erhalten einen Investitionszuschuss von bis zu 18.750 EUR, abhängig von der erreichten Energieeinsparung.

Welche Voraussetzungen: Bei einem KfW-Effizienzhaus 55 beträgt der Zuschuss 25% der förderfähigen Sanierungskosten, maximal 18.750 EUR je Wohneinheit. Bei Einzelmaßnahmen oder deren Kombination bezuschusst die KfW bis zu 10% der Sanierungskosten, maximal 5.000 EUR pro Wohneinheit.

Wo: Antrag direkt bei der KfW.

BAUSTEIN 4: FINANZIERUNGSGESPRÄCH

Während der Investitionszuschuss direkt bei der KfW beantragt werden kann, erhalten Bauherren Kredite aus dem Programm Energieeffizient Sanieren über ihren Finanzierungspartner. Sie beantragen den Kredit bei Sparkassen, Volks-, Raiffeisen- oder Geschäftsbanken vor Ort. Als Finanzierungspartner reicht dieser den Kreditantrag sowie die Online-Bestätigung zum Antrag bei der KfW ein und leitet den Kredit anschließend weiter.

Eine anschauliche Erklärung finden Sie in unserem Film „So beantragen Sie Ihren Kredit“.

 www.kfw.de/sanieren



Jürgen Daamen empfiehlt, sich vor dem Termin mit einem Finanzierungspartner auf jeden Fall selbst schon über mögliche Förderangebote zu informieren, etwa im KfW-Infocenter oder im Internet. Wer vorher bereits mit einem Energieberater gesprochen hat, kann die entsprechende Bestätigung gleich zum Gespräch mit dem Finanzierungspartner mitbringen. Einmal auf eine KfW-Finanzierung angesprochen, sei aber auch seine Finanzierungspartnerin eine gute und kompetente Hilfe gewesen, sagt Daamen. „Ursprünglich wollten wir den möglichen Höchstbetrag gar nicht ausschöpfen. Aber die Beraterin hat uns empfohlen, die maximal möglichen 150.000 EUR zu beantragen. Das hat uns am Ende sehr geholfen.“

So erreichen Sie die KfW-Experten:

Haben Sie Fragen zu Konditionen, Anforderungen oder zur Vorbereitung Ihres Bankgesprächs? Unsere Experten im **Infocenter der KfW** helfen Ihnen gerne weiter. Unter der kostenfreien Servicenummer **0800 5399002*** (montags bis freitags von 8 bis 18 Uhr) oder per E-Mail an:

 infocenter@kfw.de

Ausführliche Infos zum Energieeffizienten Bauen und Sanieren unter  www.kfw.de/bauen-und-sanieren

* kostenfreie Rufnummer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER KfW Bankengruppe, Kommunikation, Palmengartenstraße 5-9, 60325 Frankfurt **VERANTWORTLICH** Dr. Michael Helbig (V.i.S.d.P.), Anja Leven **VERLAG** corps. Corporate Publishing Services GmbH, Düsseldorf **REDAKTION** Christian Raschke (Leitung), Florian Flicke **BILDREDAKTION** Barbara Brower-Rabinowitsch **PROJEKTLEITUNG** fischerAppelt AG, Berlin **ART-DIRECTION** Guido Koch **LITHOGRAFIE** fischerAppelt AG, Berlin **DRUCK** Buersche Druck- und Medien GmbH, Bottrop **AUFLAGE** 30.000, ISSN 1866-3230, Stand: April 2015



BAUSTEIN 5: BAUBEGLEITUNG

Nachlässigkeiten und kleine Baumängel können später sehr teuer werden. Oder aber die Bauherren sparen nicht so viel Energie ein wie eigentlich geplant. Diese Erfahrung blieb Jürgen Daamen zum Glück erspart. Denn er hat eine kompetente energetische Planung und während der Umbauten eine Baubegleitung durch einen Sachverständigen in Anspruch genommen, die ihm geholfen hat, Handwerkerleistungen einzuschätzen und Pusch am Bau rechtzeitig zu erkennen. „Energieeffizientes Sanieren braucht Fachkompetenz“, sagt Oliver Völksch, Berater für Energie und Wohnungsbau bei der KfW. „Diese Hilfe sollte jeder in Anspruch nehmen.“ Zumal die KfW auch die Kosten für eine Baubegleitung bezuschusst. Sie übernimmt bis zu 50 % des Sachverständigenhonorars, maximal 4.000 EUR pro Vorhaben – und das nicht nur bei Komplettsanierungen, sondern auch bei Einzelmaßnahmen.

BERATERSUCHE LEICHT GEMACHT

Wenn neu gebaut oder ein vorhandenes Haus energieeffizient saniert werden soll, sind vor der Antragstellung eines KfW-Förderkredits unabhängige Sachverständige einzubinden. Um Bauherren die Suche nach geeigneten Energieberatern als Sachverständige für die KfW-Programme zu erleichtern, hat die KfW mit dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle und den zuständigen Bundesministerien eine bundesweite Expertenliste eingeführt, die online abgerufen werden kann. Die hier gelisteten Sachverständigen erfüllen die hohen Ansprüche, die Fachleute für hocheffiziente Neubauten und Sanierungen sowie für Vor-Ort-Energieberatungen mitbringen müssen. Hierzu werden sie einer umfangreichen Qualitätsprüfung unterzogen.

 www.energie-effizienz-experten.de



Auf den KfW-Kredit können Sie auch bauen

ENERGIEEFFIZIENT BAUEN Bereits jede zweite neue Wohnung befindet sich in einem von der KfW geförderten KfW-Effizienzhaus. Aus gutem Grund: Auch beim **Neubau rechnet sich** Energieeffizienz nicht erst nach dem Einzug, sondern **schon bei der Finanzierung**.

Ein Haus oder eine Wohnung gehört zu den größten Anschaffungen im Leben. Jeder dritte Deutsche träumt laut einer Umfrage des Marktforschungsinstituts Forsa von den eigenen vier Wänden. Die entscheidende Hürde ist oft allerdings die Finanzierung. Kaum einer besitzt das nötige Kapital, um den Kaufpreis aus eigener Kraft zu zahlen. Die meisten ergänzen ihre Ersparnisse um eine klassische Baufinanzierung. Jeder Fünfte, so die Umfrage, will die Anschaffung sogar mit einer hundertprozentigen Finanzierung stemmen.

Dabei lohnt sich ein genauerer Blick auf die Angebote der KfW. Denn der Staat unterstützt Bau- und Kaufwillige über die Förderbank mit zinsgünstigen Konditionen. Vor allem wenn die Immobilien energieeffizient gebaut werden.

„Ideal ist eine Mischung aus KfW-Programmen und Krediten von Finanzierungspartnern“, sagt KfW-Wohnbauexperte Ralf Preußner, „damit können Sie sehr viel Geld sparen.“ Wie, das rechnet er an einem Beispiel vor: Eine Familie baut auf einem geerbten Grundstück ein Wohnhaus, ein-

schließlich einer Einliegerwohnung zur Vermietung. Dafür muss sie etwa 200.000 EUR finanzieren. Weil das Haus als KfW-Effizienzhaus 70 gebaut wird, gibt es je Wohneinheit 50.000 EUR aus dem Programm Energieeffizient Bauen. Nochmals 50.000 EUR werden über das KfW-Wohneigentumsprogramm finanziert. Die Restsumme von 50.000 Euro bestreiten die Bauherren mit Eigenmitteln und einem ergänzenden Kredit ihres Finanzierungspartners. ■

PROGRAMMDETAILS: KREDIT ENERGIEEFFIZIENT BAUEN

Was: Neubau oder Ersterwerb von energieeffizientem Wohnraum.

Wie: Die Projekte müssen eines der drei KfW-Effizienzhaus-Niveaus 40, 55 oder 70 oder Passivhausstandard erreichen. Entsprechende Werte zum Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust muss ein Sachverständiger bei der Antragstellung bestätigen.

Wie viel: Bis zu 100% der Bauwerkskosten (ohne Grundstück), maximal 50.000 EUR pro Wohneinheit. KfW-Effizienzhäuser 40 und 55 erhalten einen Tilgungszuschuss von 10 beziehungsweise 5%.

Wo: Antrag bei Ihrem Finanzierungspartner.

Welche Konditionen: Günstiger Förderzins, verschiedene Laufzeitvarianten mit tilgungsfreien Anlaufjahren und Zinsbindung für die ersten zehn Jahre.



BILDNACHWEISE

TITEL Quelle: istockphoto SEITE 2–5 Quelle: KfW-Bildarchiv, Urheber: Homann SEITE 6–7 Quelle: istockphoto SEITE 8 Quelle: KfW Bankengruppe, Urheber: Steffen Jagenburg

»» Wir investieren lieber ins Haus als in die Heizkosten.

Mit einer KfW-Förderung für energieeffizientes Bauen oder Sanieren.

Clever sein und gleich auch fürs Alter umbauen: mit dem Kredit oder Zuschuss „Altersgerecht Umbauen“

Es gibt viele Wege, das eigene Zuhause energieeffizient zu gestalten. Als größte deutsche Förderbank unterstützt die KfW den Kauf, den Bau oder die Sanierung eines energieeffizienten Eigenheims mit staatlich geförderten Krediten und Zuschüssen. Und wenn Sie zusätzlich heute schon fürs Alter umbauen möchten, z.B. Schwellen reduzieren oder das Bad modernisieren, gibt es auch dafür eine KfW-Förderung – unabhängig von Ihrem Alter. Mehr Informationen bei Ihrem Finanzierungspartner* oder direkt Beratungstermin anfragen unter: kfw.de/terminanfrage

Jetzt energieeffizient sanieren und altersgerecht umbauen ab 0,75 % eff. p.a.**

Bank aus Verantwortung

KfW

* Bei den Finanzierungspartnern der KfW handelt es sich um Geschäftsbanken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Direktbanken, Bausparkassen und Versicherer.
 ** Für einen Kredit Energieeffizient Sanieren (151) in Höhe von 75.000 EUR gelten folgende Konditionen: 0,75% p.a. Sollzins und 0,75% p.a. Effektivzins bei 30 Jahren Laufzeit, 5 tilgungsfreien Anlaufjahren und 10 Jahren Zinsbindung. Für einen Kredit Altersgerecht Umbauen (159) in Höhe von 50.000 EUR gelten folgende Konditionen: 0,75% p.a. Sollzins und 0,75% p.a. Effektivzins bei 10 Jahren Laufzeit, 2 tilgungsfreien Anlaufjahren und 10 Jahren Zinsbindung. Stand: 23.01.2015.