

Chancen

DAS RATGEBERMAGAZIN DER KfW BANKENGRUPPE

SPEZIAL

EFFIZIENZHAUS

Jetzt Superzinsen
und attraktive
Zuschüsse sichern!

Sanieren statt frieren!

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





Clever sanieren, günstig finanzieren

ENERGIEEFFIZIENT SANIEREN

Fast 90 Prozent der Energie in deutschen Haushalten wird für Heizung und Warmwasser verbraucht. Wer energieeffizient saniert, kann mehr als die Hälfte einsparen. Das rechnet sich – auch weil die KfW mit zinsgünstigen Darlehen 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 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. ■

ENERGIEEFFIZIENT SANIEREN



ENERGIEEFFIZIENT BAUEN



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 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 ge-

planten Maßnahmen angemessen sind, um eine Energieeinsparung zu erzielen oder einen KfW-Effizienzhausstandard zu erreichen. „Das ist eine der wenigen Bedingungen, an die ein KfW-Darlehen geknüpft ist“, sagt Daamen, der die Zusammenarbeit allerdings nicht als Verpflichtung betrachtet, sondern als Unterstützung.

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

DIE DREI GRÖSSTEN IRRTÜMER

Warum die Zusammenarbeit mit Sachverständigen so wichtig ist, erklärt Oliver Völksch, Berater für Energie und Wohnungsbau bei der KfW. Sein Motto: Sanieren mit Weitblick. Damit Sie diese „Bausünden“ garantiert vermeiden:

EINZELMASSNAHMEN sind weniger komplex – da brauche ich keinen Sachverständigen.

NUR ERNEUERBARE ENERGIETRÄGER wie machen unabhängig von steigenden Kosten.

Wer richtig ENERGIE SPAREN will, muss doch ein kleines Vermögen investieren.



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 Prozent energieeffizienter.“ Ein Neubau wäre außerdem für den Familienvater nicht bezahlbar gewesen. Zwar hätte er ihn auch mit einem KfW-Darlehen 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. Oft können sie schon mit geringem Mehraufwand, etwa durch die Kombination mehrerer Maßnahmen, einen Effizienzhausstandard erreichen und so noch günstigere Fördermittel erhalten.



Fotos: KfW/Homann

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

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 Darlehen.

Gemessen wird die energetische Qualität dabei anhand der Referenzgrößen „Primärenergiebedarf“ und „Transmissionswärmeverlust“. Für sie definiert die Energieeinsparverordnung 2009 (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 verbraucht 85 Prozent der Energie eines vergleichbaren Neubaus nach EnEV, ein KfW-Effizienzhaus 55 sogar nur 55 Prozent.

Mit diesen Maßnahmen erreichen Sie beispielhaft folgende Effizienzhausstandards:

Effizienzhaus 115:

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

Bis zu **1.875 Euro** Tilgungszuschuss beziehungsweise **7.500 Euro** Investitionskostenzuschuss möglich.

Effizienzhaus 85:

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

Bis zu **5.625 Euro** Tilgungszuschuss beziehungsweise **11.250 Euro** Investitionskostenzuschuss möglich.

Effizienzhaus 55:

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

Bis zu **9.375 Euro** Tilgungszuschuss beziehungsweise **15.000 Euro** Investitionskostenzuschuss möglich.



VORTEILHAFTE FINANZIERUNG

Tilgungszuschuss: Die KfW fördert Sanierer mit einem Tilgungszuschuss von bis zu 12,5 Prozent. Das bedeutet, 12,5 Prozent der Darlehenssumme müssen nicht zurückgezahlt werden. Dabei gilt: Je besser der energetische Standard der Immobilie, desto höher ist der Tilgungszuschuss. Bei einer Sanierung zum Effizienzhaus 85 und einem Darlehen über 60.000 Euro zum Beispiel, schießt die KfW 4.500 Euro zu.

Günstiger Förderzins: Im Vergleich zu einem Hausbankdarlehen mit marktüblichem Zinssatz von 3,25 Prozent zahlen KfW-Kunden innerhalb der ersten zehn Jahre deutlich weniger. Bei einem Darlehen aus dem Programm Energieeffizient Sanieren über 60.000 Euro sparen sie derzeit etwa 11.860 Euro Zinsen – auch weil die Rückzahlung durch den Tilgungszuschuss niedriger ausfällt.



Foto: KfW/Hornemann

BAUSTEIN 3: FÖRDERMÖGLICHKEITEN AUSLOTEN

Das Siedlungshaus von Jürgen Daamen benötigt nach dem Abschluss aller Arbeiten nur noch 70 Prozent der Energie, die ein vergleichbarer Neubau nach EnEV 2009 verbraucht. Damit gilt es heute als 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 Euro (75.000 Euro je Wohneinheit) sowie den doppelten Tilgungszuschuss. Bei einem Neubau hätte er lediglich 100.000 Euro 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 1. Januar 1995 der Bauantrag gestellt wurde.

Wer: Eigentümer von selbst genutztem oder vermietetem Wohnraum, Mieter in Absprache mit dem Vermieter, Käufer von frisch sanierten Wohngebäuden.

Wie: Komplettsanierung zum Effizienzhaus 115, 100, 85, 70 oder 55 sowie zum Effizienzhaus Denkmal³. Alternativ finanziert die KfW auch Investitionen in eine oder mehrere Einzelmaßnahmen.

VARIANTE: KREDIT

Wie viel: Bis zu 75.000 Euro pro Wohneinheit (bis zu 50.000 Euro bei Einzelmaßnahmen). Bei Sanierungen zum Effizienzhaus gewährt die KfW je nach erreichtem Standard einen Tilgungszuschuss von bis zu 12,5 Prozent vom Darlehensbetrag.

Welche Konditionen: Sehr günstiger Förderzins mit zehn Jahren Zinsbindung und bis zu 30 Jahren Laufzeit. Zudem sind außerplanmäßige Tilgungen kostenfrei möglich.

Wo: Antrag bei der Hausbank.

VARIANTE: ZUSCHUSS FÜR SELBSTFINANZIERER

Wie viel: Wohneigentümer, die eine Sanierung mit eigenen Mitteln finanzieren, erhalten von der KfW einen Investitionszuschuss von bis zu 15.000 Euro, abhängig von der erreichten Energieeinsparung.

Welche Voraussetzungen: Bei einem KfW-Effizienzhaus 55 beträgt der Zuschuss 20 Prozent der förderfähigen Sanierungskosten von maximal 75.000 Euro. Bei Einzelmaßnahmen oder deren Kombination bezuschusst die KfW bis zu fünf Prozent der Sanierungskosten, maximal 2.500 Euro pro Wohneinheit.

Wo: Antrag direkt bei der KfW.

³ Ab 1. April 2012

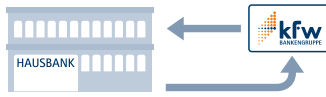


BAUSTEIN 4: BANKGESPRÄCH

Während der Investitionszuschuss direkt bei der KfW beantragt werden kann, erhalten Bauherren ein Darlehen aus dem Programm Energieeffizient Sanieren über ihre Hausbank. Das heißt, sie beantragen die Kredite bei Sparkassen, Volks-, Raiffeisen- oder Geschäftsbanken vor Ort. Als Hausbank reichen diese dann einen Kreditantrag bei der KfW ein und leiten das Darlehen anschließend an die Kunden weiter.

Eine anschauliche Erklärung finden Sie im Film „Der Weg zum Förderkredit“ auf

 www.youtube.com/kfw



Jürgen Daamen empfiehlt, sich vor dem Banktermin 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 Bankgespräch mitbringen. Einmal auf eine KfW-Finanzierung angesprochen, sei aber auch seine Bankberaterin eine gute und kompetente Hilfe

So erreichen Sie die KfW-Experten:

Haben Sie Fragen zu Konditionen, Anforderungen oder zur Vorbereitung Ihres Bankgesprächs? Unsere Experten im **KfW-Infocenter** helfen Ihnen gerne weiter. Unter der kostenfreien Servicenummer **0800 539 9002** (Montag bis Freitag 8:00 bis 17:30 Uhr) oder per E-Mail an:  infocenter@kfw.de

Fordern Sie außerdem Ihr kostenloses Infopaket an:  <https://energieeffizient-sanieren.kfw.de>

gewesen, sagt Daamen. „Ursprünglich wollten wir den möglichen Höchstbetrag gar nicht ausschöpfen. Aber die Beraterin hat uns empfohlen, die maximal möglichen 150.000 Euro zu beantragen. Das hat uns am Ende sehr geholfen.“

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 ist der Empfehlung der KfW gefolgt und hat auch während der Umbauten einen Sachverständigen hinzugezogen, der ihm geholfen hat, Handwerkerleistungen einzuschätzen und Pfusch am Bau rechtzeitig zu erkennen. „**Energieeffizientes Bauen und Sanieren braucht Fachkompetenz**“, sagt Oliver Völksch, Berater für Energie und Wohnungsbau bei der KfW. „Diese Hilfe sollte wirklich jeder in Anspruch nehmen.“ Zumal die Förderbank die Kosten für eine Baubegleitung ebenfalls



Foto: istockphoto

bezuschusst. Sie übernimmt bis zu 50 Prozent des Sachverständigenhonorars, maximal 2.000 Euro pro Vorhaben – und das nicht nur bei Neubauten oder Komplett-sanierungen auf einen Effizienzhausstandard, sondern auch bei Einzelmaßnahmen.

BERATERSUCHE LEICHT GEMACHT

Um Bauherren die Suche nach geeigneten Energieberatern und Sachverständigen zu erleichtern, hat die KfW mit dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle und den Bundesministerien für Wirtschaft und Technologie sowie für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Mitte Dezember 2011 eine bundesweite Expertenliste eingeführt. In dem von der Deutschen Energie-Agentur betreuten Verzeichnis sind nur qualifizierte und nach strengen Vorgaben zertifizierte Berater gelistet. Anhand von Referenzen können Bauherren einschätzen, wo die jeweiligen Stärken liegen und ob diese zum geplanten Vorhaben passen, etwa ob ein Berater auf Heizungen und Haustechnik oder aber auf Maßnahmen an der Gebäudehülle spezialisiert ist.  www.energie-effizienz-experten.de

Auf den KfW-Kredit können Sie auch bauen

ENERGIEEFFIZIENT BAUEN Bereits die Hälfte aller neu gebauten Häuser und Wohnungen in Deutschland sind KfW-Effizienzhäuser. Aus gutem Grund: Auch beim **Neubau rechnet sich** Energieeffizienz nicht erst nach dem Einzug, sondern **schon bei der Finanzierung**.

Ein Haus oder eine Wohnung gehören 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 Hausbankkrediten“, 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, einschließlich einer Einliegerwohnung zur Vermietung. Dafür muss sie etwa 200.000 Euro finanzieren. Weil das Haus als KfW-Effizienzhaus 70 gebaut wird, gibt es je Wohneinheit 50.000 Euro aus dem Programm Energieeffizient Bauen. Nochmals 50.000 Euro werden über das KfW-Wohneigentumsprogramm finanziert. Die Restsumme von 50.000 Euro bestreiten die Bauherren mit Eigenmitteln und einem ergänzenden Hausbankdarlehen. „Bei dieser Kombination sparen sie in den zehn Jahren der Zinsbindung mehr als 12.000 Euro gegenüber einer Finanzierung ohne KfW-Förderung“, so Preußner. Zusätzlich ist die Tilgungsleistung um rund 4.500 Euro höher und fällt bei einer Verlängerung des Darlehens nicht weiter ins Gewicht. ■



Foto: iStockphoto

PROGRAMMDETAILS: ENERGIEEFFIZIENT BAUEN

Was: Neubau oder Ersterwerb von energieeffizientem Wohnraum.

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

Wie viel: Bis zu 100 Prozent der Bauwerkskosten (ohne Grundstück), maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit. KfW-Effizienzhäuser 40 und 55 erhalten einen Tilgungszuschuss von zehn beziehungsweise fünf Prozent.

Wir empfehlen: Die Zusammenarbeit mit einem Sachverständigen – nicht nur vor, sondern auch während der Bauphase.

Wo: Antrag bei der Hausbank.

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

IMPRESSUM

HERAUSGEBER KfW Bankengruppe, Kommunikation, Palmengartenstraße 5-9, 60325 Frankfurt **VERANTWORTLICH** Michael Seyler (V.i.S.d.P.), Lena Henke, Anja Leven **VERLAG** corps. Corporate Publishing Services GmbH, Düsseldorf **REDAKTION** Christian Raschke (Leitung), Florian Flicke **BILDREDAKTION** Barbara Brower-Rabinowitsch **OBJEKTL EITUNG** Jan Leiskau **ART-DIRECTION** Guido Koch **LITHOGRAFIE** TiMe GmbH, Mülheim a. d. Ruhr Stand: Januar 2012