



RATGEBER ENERGETISCHES SANIEREN

Energetisch
profitieren

Kaum ein Thema ist derzeit wichtiger als die Energiewende - einen wesentlichen Beitrag dazu liefern energieeffiziente Gebäude.

Dieser Ratgeber gibt Ihnen einen kurzen Einblick in das Thema der energetischen Sanierung und einen Überblick über die Möglichkeiten, Ihre Bestandsimmobilie in ein Effizienzhaus zu verwandeln und welche Förderungen Sie dafür in Anspruch nehmen können.



Vorteile einer energetischen Sanierung

Grundsätzlich lässt sich sagen- eine energetische Sanierung kommt nicht nur der Umwelt zu Gute, sondern spart auf lange Sicht Geld.

Die Knappheit und Nachfrage an fossilen Brennstoffen und die CO₂-Steuer sind nicht rückläufig und damit sind kontinuierlich steigende Kosten verbunden.



Der Energiebedarf und die Wärmeverluste einer Immobilie können durch eine energetische Sanierung effizient gesenkt werden und machen sich, neben dem positiven Einfluss auf die Umwelt, im Geldbeutel langfristig bemerkbar.

Die Möglichkeiten zur energieeffizienten Sanierung sind weitreichend und die Auswirkungen zeigen sich ggf. schon durch einzelne Maßnahmen.

Große Wirkung haben bspw. der Einbau von mehrfach verglasten Fenstern, Dach- und Fassadedämmung oder der Austausch einer alten Heizungsanlage gegen eine Wärmepumpe. Die Amortisationszeit beträgt je nach Sanierungsmaßnahme etwa 7-15 Jahre, steigert aber auch zugleich unmittelbar den Wert Ihrer Immobilie.

Der Einbau neuer Fenster gegen veralteter Fenster ohne Mehrfachverglasung spart im Schnitt zwischen 10- 20 % an Heizkosten und deckt die Investitionen nach 8 bis 15 Jahren.

Mit dem Ziel Deutschlands zügig klimaneutral zu werden und den damit verbunden Förderungen, macht es Sinn, diese Möglichkeiten durchzurechnen und falls die Anforderungen erfüllbar sind auch in Ansprache zu nehmen.

Förderprogramme

Förderungen durch die KfW

Möchten Sie eine Wohnimmobilie in ein Effizienzhaus verwandeln oder ein frisch saniertes Effizienzhaus erwerben, dann können Sie eine KfW-Förderung in Anspruch nehmen. Die Förderung beinhaltet niedrige Kreditzinsen oder einen Tilgungszuschuss.

Bei der Berechnung werden von der KfW alle energetischen Baumaßnahmen sowie Baunebenkosten und Wiederherstellungskosten berücksichtigt.

Eine zusätzliche Förderung kann für die erforderliche Planung und Beratung durch einen Energieeffizienzberater/in oder Akustiker/in beantragt werden. Durch die KfW werden auch denkmalgeschützte Gebäude und Immobilien mit besonders schützenswerter Bausubstanz (bspw. Gebäude in der Altstadt) gefördert.

! Förderungen durch die KfW und BAFA können nicht kombiniert werden.



Förderung KfW- Wohngebäude Kredit 261

Der Kredit beträgt bis zu 150.000 € für ein Energieeffizienzhaus, bei einer Zinsbindung von 10 Jahren und einer tilgungsfreien Anlaufzeit von 1 bis 5 Jahren, je nach Kreditlaufzeit. Der effektive Jahreszins beläuft sich je nach Kreditlaufzeit von 0,03 % (bei 4 -10 Jahren Kreditlaufzeit) bis zu 1,15 % (bei 21 bis 30 Jahren Kreditlaufzeit). ⁽¹⁾

Pro Wohneinheit können durch die KfW-Förderung 5 bis 45 % der Kreditsumme, begrenzt auf bis zu 37.500 € Tilgungszuschuss, gespart werden. Der Zuschuss reduziert die zurückzuzahlende Summe und somit die Kreditlaufzeit. Die Einstufung in eine bessere Effizienzstufe steigert die zu erwartende Zuschusssumme.

Tip Für die Förderung über den Kauf einer energetisch frisch sanierten Wohneinheit bzw. Hauses, müssen die Kosten der energetischen Sanierung gesondert festgehalten werden, bspw. im Kaufvertrag.

Energieeffizienzhaus

Das Effizienzhaus wird in verschiedene Stufen eingeteilt. Es gilt als Maßstab für energiesparende Gebäude und wird aus zwei Kennzahlen berechnet: aus dem Gesamtenergiebedarf der Immobilie und der Wärmedämmung der Gebäudehülle. Umso kleiner die Kennzahl der Stufe, desto geringer der Energieverbrauch der Immobilie und wiederum umso höher die Förderungssumme. Als Kennzahlen werden die Nummern Effizienzhaus 40, 55, 70 und 85 verwendet.

Besondere Zuschüsse der KfW

Worst Performing Buildings

Bis zu 15.000 € für Worst Performing Buildings und 10 % auf die zurückzuzahlende Kreditsumme. Zu dieser Immobilienkategorie gehören Gebäude durch deren Sanierung ein hohes Potential einer wirkungsvollen energetischen Sanierung besteht und die Sanierungssituation zu den schlechtesten 25 % der Gebäude in Deutschland gehört.

Serielle Sanierung

Verwenden Sie vorgefertigte Bauteile für bspw. Dach oder Fassade und erreichen durch die Sanierung ein Effizienzhaus der Stufe 40 oder 55, so können Sie mit einem 15% Nachlass auf die zurückzuzahlende Kreditsumme rechnen.

Tipp: Die beiden Sonderzuschläge können kombiniert werden, begrenzen sich dann aber auf einen Zuschuss von 20 %.

Ablauf einer KfW Förderung

Wichtig: Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen und Beauftragungen muss der Förderantrag gestellt werden. Die Förderung kann nicht für bereits bestehende Kredite also Umschuldungen oder Nachfinanzierungen verwendet werden.

1. Für die Baubegleitung ist ein Energieeffizienzexperte/in zwingend notwendig und sollte der erste Ansprechpartner für Ihr Sanierungsvorhaben sein. Diese verfügen über das benötigte Fachwissen und beraten Sie bei der Sanierungskostenplanung. Die Kosten der fachkundigen Beratung werden mit 50 %, bis max. 4.000 €, durch die KfW bezuschusst. Gefördert und zugelassen sind ausschließlich Energieeffizienzexpert/innen, welche in der Expertenaufstellung für Förderprogramme des Bundes bei der Deutschen Energie-Agentur, kurz dena, aufgeführt sind.

2. Der KfW Antrag wird durch Ihre gewünschte Hausbank beantragt. Sollten Sie bereits alle notwendigen Daten und Unterlagen zum Finanzierungsgespräch zur Hand haben und es keiner weiteren Prüfungen bedarf, so erhält die Bank eine sofortige Rückmeldung von der KfW.

3. Kreditvertrag unterschreiben- Mit der rechtsgültigen Unterschrift Ihres Kredites können Sie bereits Handwerker beauftragen und Baumaterialien bestellen, bzw. Ihre Sanierungsimmobilie erwerben.

4. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird durch Ihren Energieeffizienzberater/in ein Schreiben zur Bestätigung der Durchführung des Baumaßnahmen ausgestellt, welche Sie bei Ihrer kreditgebenden Bank hinterlegen. Nach der Bestätigung durch die KfW wird Ihnen der Kreditzuschuss ausbezahlt.

KfW Kredit 297,298 | Klimafreundlicher Neubau-Wohngebäude

Seit dem 01.03.2023 ist der Kredit für den Neubau und Erstkauf von energieeffizienten Häusern und Wohnungen in Kraft getreten.

Der Neubau wird mit 0,28 % effektivem Jahresszins und einer Kreditsumme von bis zu 150.000 € pro Wohneinheit gefördert. Ein Neubau erreicht die Anforderungen für die Kreditbewilligungen, wenn er die Kriterien für ein Effizienzhaus 40, also der besten Energieeffizienzklasse erfüllt und er nicht mit Gas, Öl oder Biomasse beheizt wird.

Zusätzlich muss er die Anforderungen für das „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus oder Premium“ erfüllen. Bestätigt muss dies durch ein Nachhaltigkeitszertifikat werden.

Dieses Zertifikat beinhaltet den Nachweis der Erfüllung allgemeiner und besonderer Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden.

Für die Beratung nehmen Sie einen Energieeffizienzexperte/in oder ein/e Berater/in für Nachhaltigkeit in Anspruch.

Gefördert werden der Bau und der Kauf einschließlich der Kaufnebenkosten, die Planung und Beratung durch die Energie- und Nachhaltigkeitsexperten sowie die Nachhaltigkeitszertifizierung.

Tipp Für den Umbau einer unbeheizten Nichtwohnfläche in einem bestehenden Gebäude kann diese Förderung ebenfalls in Anspruch genommen werden

KfW Förderung Erneuerbare Energien Standard 270

Für Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme, zur Eigennutzung oder für Netze kann ebenfalls ein Kredit durch die KfW gefördert werden. Dazu zählen Photovoltaik-, Wind, Wasser- und Biogasanlagen.

Der Kredit ist neben Privathaushalten auch Unternehmen vorbehalten und kann mit bis zu 50 Millionen Euro bezuschusst werden.

Sie profitieren von einem Kredit mit effektivem Jahresszins ab 4,15 %. Der Kredit kann mit anderen Förderungen kombiniert werden.



Förderungen über die BAFA

Durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) können Förderungen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude, kurz BEG, beansprucht werden.

Dabei handelst es sich um Zuschüsse in Form von Einzelmaßnahmen. Verschiedene Bafa Förderungen können, im Gegensatz zur KfW Förderung, kombiniert werden.

Gefördert werden alle Maßnahmen, die die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert, wie den Einsatz und Optimierung von Heizanlagen und Wärmezeugern, Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Einsatz optimierter Anlagentechnik.

Die Planung und Baubegleitung wird ebenfalls mit 50 % bezuschusst. (Maximal 5.000 € pro Kalenderjahr für Ein- bis Zweifamilienhäusern)

Konditionen der versch. Maßnahmen im Überblick

- **Einzelmaßnahme an der Gebäudehülle**
(Dämmung, Fenster, Türen): Zuschuss von 15% der förderfähigen Kosten bis 60.000 € pro Wohneinheit und Kalenderjahr.

Besonderheit: Ein + 5 % zusätzlicher Förderbonus ist bei der Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme als Teil eines, im Förderprogramm Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude geförderten individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP), möglich.

- **Einzelmaßnahme an Heizungsanlagen**
durch erneuerbare Energien:
Zuschuss von 10-40 %

- **Einzelmaßnahme Solarthermie:**
Zuschuss von 25 %

Tipp 50% der Kosten des Energieeffizienzexperten sind im Jahr des Abschlusses der Maßnahme steuerlich absetzbar!

Ablauf einer BAFA Förderung

1. Über Ihren Spezialisten für Energieeffizienz oder Berater für Nachhaltigkeit wird eine „Bestätigung zum Antrag“ gestellt. Zugelassen sind dabei nur Spezialisten, welche in der Expertenaufstellung für Förderprogramme des Bundes bei der dena aufgeführt sind.
2. Über Ihren Finanzierungspartner wird der Antrag gestellt. Dies kann Ihre bevorzugte Bank oder eine Versicherung sein.
3. Nach erfolgter Zusage kann es losgehen. Sie können den Kreditvertrag abschließen und Baumaßnahmen vornehmen.
4. Nach Abschluss Ihres Bauvorhabens reichen Sie bei Ihrem Finanzierungspartner die „Bestätigung nach Durchführung ein“. Diese stellt Ihnen Ihr Berater für Energieeffizienz bzw Nachhaltigkeit aus.



Unser Service für Sie

Sie interessieren sich für den Einbau neuer, energieeffizienter Fenster und Türen oder ein Rollladensystem in Ihrer Immobilie. Weser Baudienste unterstützt Sie bei der Beratung, informiert Sie über die BAFA Förderung und Auswahl geeigneter Türen und Fenstern und baut diese für Sie ein.

Melden Sie sich gerne für ein unverbindliches Angebot.

WESER
BAUDIENSTE

Kontakt

Web www.weser-baudienste.de
Mail kontakt@weser-baudienste.de
Telefon 05151 / 71 06 729
Mobil 0176 / 64 98 10 49



Kontaktieren Sie uns gerne, um Ihren individuellen Wohnraum zu realisieren. Wir begleiten Sie von der Suche nach der Traumimmobilie bis zum Abschluss des Kaufvertrages und Beginn der Baumaßnahmen.

WESER
IMMOBILIEN

Rene-Marcel Bögeholz
Immobilienmakler
Weser Immobilien

Tel. 05154 / 70 999 40
kontakt@immobilien-weser.com

