

# Die Staatsbank glänzt noch

**Modernisierung.** Die KfW-Bank hat die Bedingungen für ihre Förderkredite verschärft. Doch sie bleibt erste Wahl für alle, die modernisieren oder bauen möchten.

**M**anchem Hauseigentümer ist die Lust aufs Modernisieren vielleicht schon vergangen. Die Meldungen über schlechtere Förderbedingungen reißen nicht ab.

Bereits seit Juni müssen Eigentümer den Energieverbrauch ihres Gebäudes stärker als zuvor begrenzen, wenn sie mit Fördermitteln der staatlichen KfW bauen oder modernisieren wollen. Zudem hat die Bank die Zinsen erhöht und die Zuschüsse gesenkt.

Am 1. September kam die nächste Kürzung. Geld aus dem Sanierungsprogramm gibt es seitdem nur noch für einen aufwendigen Umbau zum „KfW-Effizienzhaus“.

Für den Einbau einer neuen Heizung oder andere Einzelarbeiten bekommen Hauseigentümer nur noch Kredite aus dem Programm „Wohnraum modernisieren“. Weil der Bund dafür keine Mittel bereitstellt, sind die Zinssätze in diesem Programm nur wenig günstiger als die für einen normalen Bankkredit.

Im kommenden Jahr will die Bundesregierung die Mittel für die Programme „Energieeffizient sanieren“ und „Energieeffizient bauen“ von 1,35 Milliarden Euro im Jahr 2010 auf 0,94 Milliarden Euro im Jahr 2011 verringern. Ihre ursprünglichen Pläne, die Zu-

schüsse auf nur noch 0,44 Milliarden Euro zu stützen, sind damit zwar vom Tisch. Im Vergleich zum Vorjahr bleibt aber immer noch ein deutlicher Rückgang der Förderung um rund 30 Prozent.

## Topzinsen für Komplettsanierung

Trotz der Kürzungen: Wer seine Immobilie klimafreundlich baut oder umrüstet, kann durch die KfW-Förderung immer noch einige tausend Euro sparen.

Die höchste Förderung gibt es für die Sanierung eines Hauses aus der Zeit vor 1995 zum KfW-Effizienzhaus.

Der Eigentümer muss den Energiebedarf so weit senken, dass er den Höchstwert für einen Neubau um nicht mehr als 15 Prozent übersteigt. Um das zu erreichen, muss der Sanierer an mehreren Stellen ansetzen, etwa Dach und Außenwände dämmen, Fenster austauschen und die Heizung erneuern.

Der Lohn für den Aufwand sind niedrigere Heizkosten, mehr Wohnkomfort und ein besonders günstiger Kredit der KfW-Bank.

Die Bank finanziert bis zu 75 000 Euro zu einem Zins von 2,30 bis 2,85 Prozent bei zehn Jahren Zinsbindung (Stand: 7. Oktober). Und sie erlässt dem Hauseigentümer 2,5 bis 12,5 Prozent der Kreditsumme. Je kleiner der Energiebedarf des Gebäudes nach der Sanierung, desto höher ist der Tilgungszuschuss.

**Beispiel** Der Eigentümer will sein 1980 gebautes Haus auf Neubauniveau bringen. Er nimmt einen Förderkredit in Höhe von 50 000 Euro für die Sanierung auf. Tilgt er den Kredit innerhalb der zehnjährigen Zinsbindung, muss er dafür nur 2,30 Prozent Zinsen im Jahr zahlen.

Sobald die Hausbank und der beauftragte Architekt den Abschluss der Sanierung bestätigen, zieht die KfW 2 500 Euro von den Schulden ab. Der Effektivzins für das Darlehen sinkt dadurch auf 1,33 Prozent.

**Das aufwendig restaurierte Foyer der Berliner KfW-Niederlassung bekommt kaum ein Kunde der Staatsbank zu sehen. Sie vergibt ihre Förderkredite nicht selbst, sondern lässt sie gegen Provision von Banken und Sparkassen vermitteln. Diese legen fest, welche Sicherheiten der Kunde stellen muss, und schließen den Kreditvertrag ab.**



FOTO: KfW

**Finanztest** Modernisieren und Energie sparen mit der staatlichen Förderbank KfW<sup>1)</sup>

Programm	Was wird gefördert?	Wie wird gefördert?
<b>Energieeffizient bauen</b>	Bau oder Ersterwerb eines Hauses, dessen Energiebedarf maximal 70 Prozent vom zulässigen Höchstwert eines vergleichbaren Neubaus beträgt (nach Energieeinsparverordnung 2009).	Darlehen bis 50 000 Euro pro Wohnung <sup>2)</sup> . Je nach Energieeffizienz des Gebäudes zusätzlich Tilgungszuschuss bis zu 10 Prozent des Darlehens.
<b>Energieeffizient sanieren<sup>3)</sup></b> (Sanierung zum KfW-Effizienzhaus)	Umfangreiche Sanierungen, die den Energiebedarf eines Hauses so weit senken, dass er maximal 115 Prozent vom Höchstwert eines Neubaus beträgt (nach Energieeinsparverordnung 2009). Gefördert wird auch der Ersterwerb nach Sanierung. Der Bauantrag für das Gebäude muss vor 1995 gestellt worden sein.	<b>Kreditvariante:</b> Darlehen bis 75 000 Euro pro Wohnung <sup>2)</sup> . Je nach der durch die Sanierung erreichten Energieeffizienz Tilgungszuschuss von 2,5 bis 12,5 Prozent des Darlehens. <b>Zuschussvariante:</b> Je nach erreichter Energieeffizienz einmaliger Zuschuss von 7,5 Prozent (maximal 5 625 Euro) bis zu 17,5 Prozent (maximal 13 125 Euro) der Sanierungskosten.
	Sonderförderung: Baubegleitung der Sanierung durch einen Sachverständigen.	Zuschuss in Höhe von 50 Prozent der Kosten, maximal 2 000 Euro
<b>Wohnraum modernisieren</b>	Instandhaltung und Modernisierung, zum Beispiel Verbesserungen des Wohnungszuschnitts, neue Sanitärinstallationen, Wärmedämmung, Austausch der Heizung. Gefördert wird auch der Kauf einer neu modernisierten Wohnung.	Darlehen bis 100 000 Euro pro Wohnung <sup>2)</sup> .
<b>Altersgerecht umbauen</b>	Durch einen Umbau werden Barrieren vermindert oder entfernt. Gefördert wird auch der Ersterwerb einer altersgerecht sanierten Wohnung.	<b>Kreditvariante:</b> Darlehen bis 50 000 Euro pro Wohnung <sup>2)</sup> . <b>Zuschussvariante:</b> Ab 6 000 Euro Umbaukosten 5 Prozent der Kosten, maximal 5 000 Euro.

Weitere Informationen gibt es unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) und vom KfW-Infotelefon (0 180 1/33 55 77).

- 1) Für alle Förderungen gilt: Kredite müssen über ein Kreditinstitut beantragt werden, Zuschüsse direkt bei der KfW. Anträge sind vor Beginn der Bauarbeiten zu stellen.
- 2) Zinssätze siehe Tabelle unten. Die Darlehen sind in vierteljährlichen Raten zurückzuzahlen. Das erste Jahr ist tilgungsfrei. Je nach Laufzeit kann die Tilgung für maximal zwei bis fünf Jahre ausgesetzt werden. Die Laufzeit beträgt bis zu 30 Jahre, die Zinsbindung

- 10 Jahre, im Programm Wohnraum modernisieren auch 5 Jahre. Sondertilgungen sind möglich.
- 3) Für Umbauarbeiten, die in diesem Programm gefördert werden, sind Steuerermäßigungen für Handwerkerarbeiten ausgeschlossen.

Stand: 7. Oktober 2010

**Unser Rat**

**Beratung.** Suchen Sie vor einer größeren Sanierung einen Energieberater auf. Die Beratung mit Gutachten kostet für ein Einfamilienhaus etwa 700 Euro, davon zahlt das Bundesamt für Wirtschaft 300 Euro. Zugelassene Berater in Ihrem Ort finden Sie unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de) („Energie“).

**Bank.** Wenn Sie einen KfW-Kredit wollen, wenden Sie sich zuerst an Ihre Hausbank. Will sie den Kredit nicht geben, nutzen Sie unsere Liste von Banken, die KfW-Darlehen vermitteln ([www.test.de/kfw](http://www.test.de/kfw)).

**Finanztest** Die Zinssätze für KfW-Darlehen

	Effektivzins <sup>1)</sup> für 10 Jahre Zinsbindung und Laufzeit		
	10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre
<b>Modernisierung</b>			
Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 55 <sup>2)</sup>	-0,39	0,82	1,18
Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 70 <sup>2)</sup>	0,22	1,22	1,54
Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 85 <sup>2)</sup>	0,79	1,60	1,89
Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 100 <sup>2)</sup>	1,33	1,97	2,23
Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 115 <sup>2)</sup>	1,84	2,33	2,56
Wohnraum modernisieren	2,79	3,16	3,22
Altersgerecht umbauen	1,61	1,91	2,02
<b>Neubau</b>			
KfW-Effizienzhaus 40 <sup>2)</sup>	0,75	1,76	2,03
KfW-Effizienzhaus 55 <sup>2)/Passivhaus</sup>	1,88	2,53	2,73
KfW-Effizienzhaus 70 <sup>2)</sup>	2,88	3,24	3,39

- 1) Ein eventueller Tilgungszuschuss ist im Effektivzins berücksichtigt, das kann zu negativen Zinsen führen.
- 2) Die Zahl steht für den maximalen Energiebedarf des Gebäudes in Prozent des für einen Neubau zulässigen Höchstwertes nach der Energieeinsparverordnung 2009. „KfW-Effizienzhaus 70“ heißt: Das Haus benötigt höchstens 70 Prozent der Energie, die ein Neubau braucht, der nur die Mindestanforderungen erfüllt. **Stand: 7. Oktober 2010**

Im Vergleich zu einem normalen Bankkredit (Zinssatz 3,5 Prozent) spart der Hauseigentümer rund 7 200 Euro.

Statt des Darlehens könnte der Eigentümer auch 5 000 Euro Zuschuss direkt bei der KfW beantragen. Die Sanierung müsste er dann aber aus eigenen Mitteln oder über einen Bankkredit finanzieren.

**Altersgerecht umbauen**

Ähnlich günstig sind die KfW-Kredite im Programm „Altersgerecht umbauen“. Darin unterstützt die KfW viele Ein- und Umbauten, die das Wohnen im Alter erleichtern. Einen Kredit oder einen Zuschuss gibt es bei-

spielsweise, wenn Bad und WC umgebaut werden sollen oder der Wohnungsgrundriss verändert werden muss, um mehr Bewegungsfreiheit zu schaffen.

Auch Verbesserungen im Wohnumfeld finanziert die KfW. Der Eigentümer kann mit dem Geld zum Beispiel Zugangswege verbreitern, Schwellen beseitigen oder durch Rampen überbrücken.

**Instandhaltung und Modernisierung**

Am längsten ist die Liste der von der KfW finanzierten Umbauten im Programm „Wohnraum modernisieren“. Bis zu 100 000 Euro Kredit vergibt die Bank für alle gängi-

gen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten vom Verputzen bis zum neuen Bad oder zum Austausch der Heizung.

Für diese Darlehen gibt es aber weder eine staatliche Zinsverbilligung noch einen Zuschuss. Die KfW besorgt sich das Geld für die Kredite wie andere Banken auch ausschließlich am Kapitalmarkt.

Allerdings kann sich die KfW als Staatsbank am Kapitalmarkt besonders günstig Geld leihen. Und sie verzichtet auf die üblichen Kleinsummenaufschläge für Immobilienkredite unter 50 000 Euro. Vor allem deshalb sind auch diese Darlehen meist etwas günstiger als die anderer Banken. ■