

Förderprogramme bei Immobilien

Instandsetzung und Modernisierung dank Förderung

Roman Sostin, Syndikusrechtsanwalt Haus & Grund Bayern

Immobilieigentum ist eine teure Angelegenheit. Egal, ob es um den Kauf eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung geht, um die Instandsetzung bzw. Modernisierung einer Bestandsimmobilie oder um den Wunsch nach einem Ausbau oder mehr Unabhängigkeit durch Photovoltaik. Gut, dass es staatliche Fördermöglichkeiten gibt. Doch teilweise ist das Angebot von Bundesanstalten wie der KfW unüberschaubar. Hinzu kommen Angebote der Bundesländer und der Kommunen. In dieser Serie stellen wir Ihnen daher jeden Monat Förderprogramme für bestimmte Projekte vor. In dieser Ausgabe stehen Programme zu Instandsetzungen und Modernisierungen im Blickpunkt.

Auch bei Sanierungen: Energieeffizienz lohnt sich!

Wie beim Kauf oder Bau eines Hauses lohnt es sich auch bei Sanierungen, auf die Energieeffizienz zu achten. Denn nicht nur der Kauf eines KfW-Effizienzhauses wird gefördert, sondern auch die Sanierung einer Bestandsimmobilie auf dieses Niveau wird von der KfW bezuschusst. Detailliertere Informationen zum KfW-Effizienzhaus finden Sie im ersten Teil dieser Serie in der vergangenen Ausgabe (BHZ 7/2020). Wurde der Bauantrag für das Gebäude vor dem 1. Februar 2020 gestellt und soll nun durch eine energetische Sanierung einer der KfW-Standards erreicht werden, bietet die KfW einen Förderkredit an, der mit 0,75 Prozent effektivem Jahreszins verzinst wird. Aber auch wenn der KfW-Effizienzhaus-Standard nicht angestrebt wird, ist eine Förderung möglich. Die KfW unterstützt die Eigentümer auch bei der Durchführung von Einzelmaßnahmen wie der Wärmedämmung von Wänden oder Geschossdecken, der Erneuerung der Fenster und Außentüren oder der Optimierung der Heizungsanlage. Allerdings lohnt sich auch hier der Blick auf das Effizienzhaus. Denn anders als beim Neubau werden Sanierungsmaßnahmen auch dann gefördert, wenn nur ein geringerer Standard erreicht wird. So existieren neben den energetisch hocheffizienten KfW-Standards 55 oder 40 auch Standards zu KfW-Häusern 85 oder sogar 115. Bei Ersterem liegt also der Energiebedarf des Hauses lediglich 15 Prozent unter dem eines Neubaus nach Energieeinsparverordnung (EnEV). Bei dem KfW-Effizienzhaus 115 ist der Energiebedarf sogar um 15 Prozent schlechter als bei einem Neubau, der lediglich die Vorgaben der EnEV erfüllt. Somit können bereits geringe Maßnahmen in ihrer Gesamtheit zu einem neuen Effizienzstandard führen. Für das Effizienzhaus 85 kann beispielsweise eine Kombination aus einer Außendämmung von 14 cm, einer Dachdämmung von 20 cm, einer Kellerdämmung von 8 cm, doppelverglasten Fenstern, einer Gas-Brennwertheizung sowie einer Solaranlage den Standard bereits erfüllen.

Förderkredite zwischen 50.000 und 120.000 Euro

Die Höhe des Kredits beläuft sich dabei für eine Komplettsanierung zum Effizienzhaus auf bis zu 120.000 Euro bzw. für Einzelmaßnahmen auf maximal 50.000 Euro. Wie bei den Förderkrediten beim Hauskauf gibt es auch bei den Sanierungskrediten eine sogenannte tilgungsfreie Anlaufzeit. In dieser Zeit müssen lediglich die Zinsen bezahlt werden. Erst nach Ablauf der Anlaufzeit wird der eigentliche Kredit in gleichbleibenden Raten beglichen. Je nach Laufzeit des Kredits beträgt die Anlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren. Nach erfolgreichem Abschluss des Sanierungsvorhabens bietet die KfW darüber hinaus auch einen Tilgungszuschuss. Dieser prozentuale Anteil wird vom Darlehensbetrag abgezogen, muss also nicht zurückbezahlt werden. Wird beispielsweise durch die Maßnahme das Effizienzhaus 55

erreicht, beträgt der Tilgungszuschuss 40 Prozent. Ausgehend von dem maximalen Kreditbetrag von 120.000 Euro ergibt sich somit ein Tilgungszuschuss von insgesamt 48.000 Euro. Bei Einzelmaßnahmen beträgt der Zuschuss 20 Prozent.

Effizienzexperten finden und Kredit beantragen

Wichtig ist hier: Bevor die Förderung beantragt werden kann, muss ein Experte für Energieeffizienz eingeschaltet werden. Dieser berät den Bauherren zu den geplanten Maßnahmen und bestimmt, ob diese auch zu dem gewünschten Ergebnis führen. Schließlich stellt der Experte eine Bestätigung aus, die der kreditgebenden Bank vorgelegt wird. Nach der Durchführung der Arbeiten stellt der Effizienzexperte auch die Bestätigung der Durchführung aus, mit der der Tilgungszuschuss angefordert werden kann. Hierbei sollte darauf geachtet werden, gleichzeitig den Zuschuss für die Baubegleitung der KfW zu beantragen. Dieser übernimmt 50 Prozent der Kosten für die Beauftragung des Effizienzexperten, maximal aber 4.000 Euro.

Alternativ: Zuschuss für Sanierungsarbeiten

Wer sich nicht über einen Kredit finanziell binden möchte, kann alternativ auch einen Finanzierungszuschuss von der KfW erhalten. Auch hier gilt: Je besser der erreichte Effizienzstandard, umso höher fällt der Zuschuss aus. So erhält der Bauherr für die Sanierung seiner Bestandsimmobilie zum Effizienzhaus 55 40 Prozent der förderfähigen Kosten. Maximal ansetzbar sind dabei Kosten in Höhe von 120.000, sodass der Zuschuss maximal 48.000 Euro beträgt. Einzelmaßnahmen werden bis zu einer Höhe von 50.000 Euro mit 20 Prozent bezuschusst. Hier ist demnach ein maximaler Förderbetrag von 10.000 Euro möglich. Neben den eigentlichen Bauarbeiten sind dabei auch Baunebenkosten wie die Baustelleneinrichtung oder die Gerüstarbeiten förderfähig.

Erst sanieren, dann kassieren

Anders als beim Förderkredit wird der Zuschuss erst ausbezahlt, wenn die Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden. Auch hier muss vor Beginn der Arbeiten und nach ihrer Fertigstellung ein Effizienzexperte eingeschaltet werden. Erst mit der von ihm ausgestellten Bestätigung nach Durchführung kann der Investitionszuschuss eingeholt werden.

Auch Barrierefreiheit wird gefördert

Soll neben der energetischen Sanierung die Wohnung auch barrierefrei gestaltet werden, lassen sich die genannten Förderprodukte auch mit anderen Zuschüssen bzw. Krediten kombinieren. In diesem Bereich fördert die KfW eine Vielzahl von Maßnahmen. So zum Beispiel den rollstuhlgerechten Umbau von Wegen zum Gebäude oder zur Garage, den Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe oder die Schaffung einer größeren Bewegungsfläche im Eingangsbereich. Auch im Inneren des Wohngebäudes sind Maßnahmen wie ein behindertengerechter Umbau des Bades, die Verbreiterung von Türdurchgängen, der Einbau von Stützeinrichtungen oder sogenannten Panikschaltern, die nach Betätigung automatisch den Notruf verständigen, förderungsfähig. Der Kredit, der mit einem effektiven Jahreszins von 0,78 Prozent verzinst wird, beträgt dabei maximal 50.000 Euro. Auch hier sieht die KfW eine tilgungsfreie Anlaufzeit vor, in der nur die Zinsen beglichen werden müssen. Ein Tilgungszuschuss existiert allerdings nicht. Alternativ zahlt die KfW einen Investitionszuschuss für Einzelmaßnahmen zur Barrierefreiheit in Höhe von 10 Prozent der Kosten, maximal 5.000 Euro, aus. Daneben existiert, ähnlich wie das Effizienzhaus, auch ein Standard für ein altersgerechtes Haus. Wird dieser Standard erreicht,

zahlt die KfW einen Zuschuss in Höhe von 12,5 Prozent der Kosten, maximal 6.250 Euro. Der Antrag für den Zuschuss muss zwingend vor Beginn der Arbeiten gestellt werden. Nach der Umsetzung können die Gesamtkosten online erfasst und die Rechnungen in ein Portal geladen werden. Nach der Prüfung dieser Unterlagen wird der Zuschuss ausbezahlt.

Mit Förderung zu mehr Einbruchschutz

Einbrüche zählen neben Bränden zu den größten Alpträumen eines Eigenheimbesitzers. Wer sich dagegen absichern möchte, kann auf eine Vielzahl von Maßnahmen zurückgreifen. Zu denken ist beispielsweise an zusätzliche Türschlösser, einbruchhemmende Türen und Garagentore oder Alarmanlagen. Betragen die Kosten hierfür mehr als 500 Euro, bezuschusst die KfW auch diese Arbeiten. Bei Kosten zwischen 500 und 1.000 Euro beträgt die Förderung 20 Prozent der Kosten, zwischen 1.000 und 15.000 Euro sind es 10 Prozent. Liegen die Kosten höher als 15.000 Euro, ist eine Bezuschussung nicht möglich. Hilfestellung bei der Entscheidung, welche Maßnahmen sinnvoll sind, findet der Immobilieneigentümer bei der Polizei. Der Antrag für den Zuschuss muss sodann vor Durchführung der Arbeiten gestellt werden. Sind die Maßnahmen abgeschlossen, können die Kosten online eingetragen werden. Nach der Prüfung zahlt die KfW den Zuschuss aus.

SO

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Homepage der KfW

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/>

Auf der Homepage der Deutschen Energieagentur finden Sie einen Effizienzexperten in Ihrer Nähe

<https://www.energie-effizienz-experten.de/>

Informationen zum Einbruchschutz und zu beratenden Dienststellen der Polizei erhalten Sie unter

<https://www.k-einbruch.de/>