

# Digitaler Themenabend: Fördermittel für Modernisierung und Neubau

Änderungen bei der KfW-Förderung

Wir machen den Weg frei.



## Baufinanzierung ist Vertrauenssache.

Wir begleiten Sie bei allen Finanzfragen rund um Ihre Immobilie.



Ganzheitliche und  
bedarfsgerechte  
Finanzierungsberatung

Individuelle  
Finanzierungslösungen



Qualifizierte Fachberater  
„Aus der Region für die  
Region“

Ein zentraler Ansprech-  
partner für Ihr Vorhaben



Starke und verlässliche  
Verbundpartner

Einbindung von  
staatlichen Förder-  
mitteln und Zuschüssen



## Die DZ-Bank ist Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.





## Steffen Münch

**DZ-BANK AG, Investitionsförderung**

**Seniorbetreuer Fördermittel  
Unterfranken / Oberfranken**



**DZ BANK**  
Die Initiativbank

## Verschärfung der Neubauanforderungen

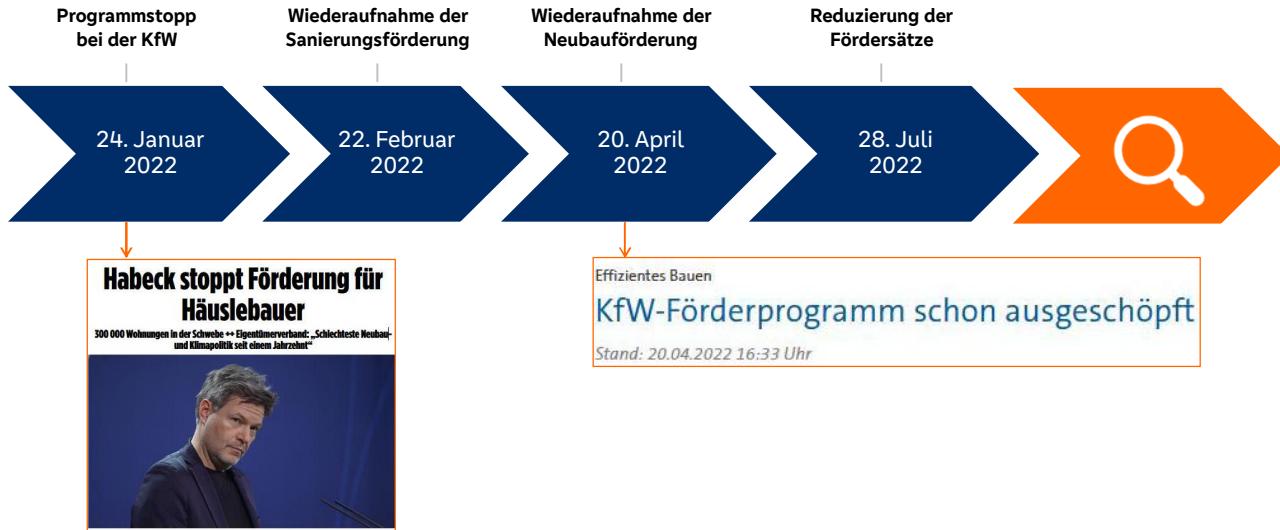
Die Ampel-Koalition hat mit dem Koalitionsvertrag und dem „Entlastungspaket“ vom 24.03.2022 beschlossen, die **energetischen Anforderungen für Neubauten** im Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu verschärfen.

- **Seit 2016** mussten Neubauten bereits so errichtet werden, dass der **Primärenergiebedarf maximal 75 % eines Referenzgebäudes** beträgt.
- **Zum 01.01.2023** wurde der Neubaustandard auf den früheren Einstiegs-Förderstandard „**Effizienzhaus 55**“ verschärft, allerdings nur beim Primärenergiebedarf, nicht bei der Wärmedämmung.
- **Ab 2025** soll der bisherige Förderstandard „**Effizienzhaus 40**“ zum verpflichtenden Neubaustandard werden.



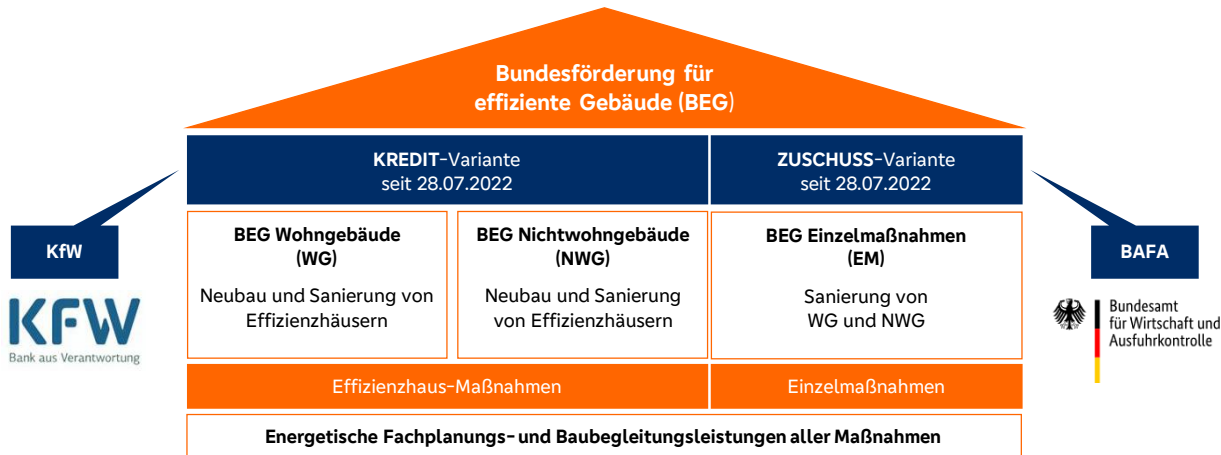
## KfW Bundesförderung für effiziente Gebäude

### Ein Drama in mehreren Akten



## Förderlandschaft BEG

### Förderung für Gebäude





 **DZ BANK**  
Die Initiativbank

**VR-Bank  
Würzburg**   
*Gemeinsam. Zukunft. Gestalten.*

# Änderungen zum 01.01.2023

## Bundeshförderung für effiziente Gebäude

Neue BEG-Richtlinien zum 01.01.2023

### Grundlegende Anpassungen ( Neubau + Sanierung)

- Neu** Alle Investoren sind wieder antragsberechtigt (nicht mehr nur Eigentümer, Pächter & Mieter).
- Neu** Materialkosten bei Eigenleistungen sind wieder förderfähig (EEE bestätigt fachgerechte. Durchführung).
- Neu** Wegfall der Mitförderung von PV-Anlagen (auch bei kompl. Eigenversorgung)

### Anpassungen in der Sanierung

- Neu** Erhöhung Bonus für Worst Performing Building (WPB) von 5% auf 10%
- Neu** Ausweitung Bonus Worst Performing Building (WPB) von EH-Standards 40 + 55 auf EH-Standard 70 EE
- Neu** Einführung Bonus für Serielle Sanierung von Wohngebäuden (+15 % bei EH-Standards 40 + 55)





 **DZ BANK**  
Die Initiativbank

**VR-Bank  
Würzburg**   
*Gemeinsam. Zukunft. Gestalten.*

# Sanierung eines Wohngebäude

## KfW

## Bundesförderung für effiziente Gebäude

### Sanierung zum Effizienzhaus im Wohnungsbau

#### Wohngebäude

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Förderhöchstbetrag | bis zu 120.000,00 EUR pro Wohneinheit |
|--------------------|---------------------------------------|

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Bei ergänzendem EE-Paket | bis zu 150.000,00 EUR pro Wohneinheit |
|--------------------------|---------------------------------------|



| Baubegleitung               | Höchstgrenze förderfähige Kosten | Höchstgrenze Kreditbetrag | Förderquote Tilgungszuschuss             |
|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 10.000,00 EUR                    | 10.000,00 EUR             | jeweils 50% auf die förderfähigen Kosten |
| Mehrfamilienhäuser          | 4.000,00 EUR pro Wohneinheit     | 40.000,00 EUR             |                                          |

## Sanierung zum Effizienzhaus von Wohngebäuden

### Fördersätze

| Effizienzhaus-Standard                           | Tilgungszuschuss |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Denkmal                                          | 5%               |
| 85                                               | 5%               |
| 70                                               | 10%              |
| 55                                               | 15%              |
| 40                                               | 20%              |
| + EE-Paket                                       | + 5%             |
| + WPB-Bonus<br>(bei EH 40 + 55 + 70 EE)          | + 10%            |
| + Serielle Sanierung Bonus *<br>(bei EH 40 + 55) | + 15%            |



Deckelung in Summe  
auf max. 20%

\* ab 23.02.2023

Eine „Serielle Sanierung“ liegt vor, wenn die energetische Sanierung von bestehenden Gebäuden unter Verwendung abseits der Baustelle vorgefertigter Fassaden- bzw. Dachelemente sowie deren Montage an bestehenden Gebäude durchgeführt wird. Die abseits der Baustelle vorgefertigten Elemente weisen dabei einen so hohen Vorfertigungsgrad auf, dass sich im Vergleich zur herkömmlichen Sanierung der handwerkliche Aufwand vor Ort deutlich reduziert



 **DZ BANK**  
Die Initiativbank

**VR-Bank  
Würzburg**   
*Gemeinsam. Zukunft. Gestalten.*

# Sanierung von Einzelmaßnahmen

## BAFA

## Bundesförderung für effiziente Gebäude

### Sanierung von Einzelmaßnahmen (Wohngebäude)

#### Wohngebäude

|                    |                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Förderhöchstbetrag | bis zu 60.000,00 EUR<br>pro Wohneinheit <b>und</b> Kalenderjahr |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------|



| Baubegleitung               | Höchstgrenze<br>förderfähige Kosten | Förderquote<br>Investitionszuschuss         |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 5.000,00 EUR                        | jeweils 50% auf die<br>förderfähigen Kosten |
| Mehrfamilienhäuser          | 2.000,00 EUR<br>pro Wohneinheit     |                                             |

## Bundesförderung für effiziente Gebäude

### Neue Fördersätze BAFA – Einzelmaßnahmen (seit dem 15.08.2022)

| Einzelmaßnahme                        | Zuschuss | Heizungs-<br>Tausch-Bonus | Wärmepumpe/<br>Biomasse Bonus | Max. Fördersatz | Fachplanung |
|---------------------------------------|----------|---------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------|
| Solarthermie                          | 25 %     |                           |                               | 25 %            | 50%         |
| Biomasse                              | 10 %     | 10 %                      | 5 %                           | 25 %            |             |
| Wärmepumpe                            | 25 %     | 10%                       | 5 %                           | 40 %            |             |
| Innovative Heizungstechnik            | 25 %     | 10 %                      |                               | 35 %            |             |
| EE-Hybrid ohne<br>Biomasseheizung     | 25 %     | 10 %                      | 5 %                           | 40 %            |             |
| EE-Hybrid mit<br>Biomasseheizung      | 20 %     | 10 %                      | 5 + 5 %                       | 40 %            |             |
| Wärmenetzanschluss                    | 25 %     | 10 %                      |                               | 35 %            |             |
| Gebäudenetzanschluss                  | 25 %     | 10 %                      |                               | 35 %            |             |
| Gebäudenetz<br>Errichtung/Erweiterung | 25 %     |                           |                               | 25 %            |             |

## Bundesförderung für effiziente Gebäude

Neue Fördersätze BAFA – Einzelmaßnahmen (seit dem 15.08.2022)

| Einzelmaßnahme      | Zuschuss | iSFP-<br>Bonus<br>(WG) | Heizungs-<br>Tausch-<br>Bonus | Wärmepumpe<br>/Biomasse<br>Bonus | Max.<br>Fördersatz | Fach-<br>planung |
|---------------------|----------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|
| Gebäudehülle        | 15 %     | 5 %                    |                               |                                  | 20 %               | 50 %             |
| Anlagentechnik      | 15 %     | 5 %                    |                               |                                  | 20 %               |                  |
| Heizungsoptimierung | 15 %     | 5 %                    |                               |                                  | 20 %               |                  |



 **DZ BANK**  
Die Initiativbank

**VR-Bank  
Würzburg**   
*Gemeinsam. Zukunft. Gestalten.*

# Neubau von Wohngebäuden

## KfW

## Start „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) zum 01.03.2023

### Zuständigkeiten & Haushaltsmittel



© BMWK / Dominik Butzmann

#### Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz

Bundesförderung für  
effiziente Gebäude

BEG Sanierung



**13  
Mrd. EUR**



© Bundesregierung /Schacht

#### Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Bundesförderung für  
effiziente Gebäude

Klimafreundlicher Neubau

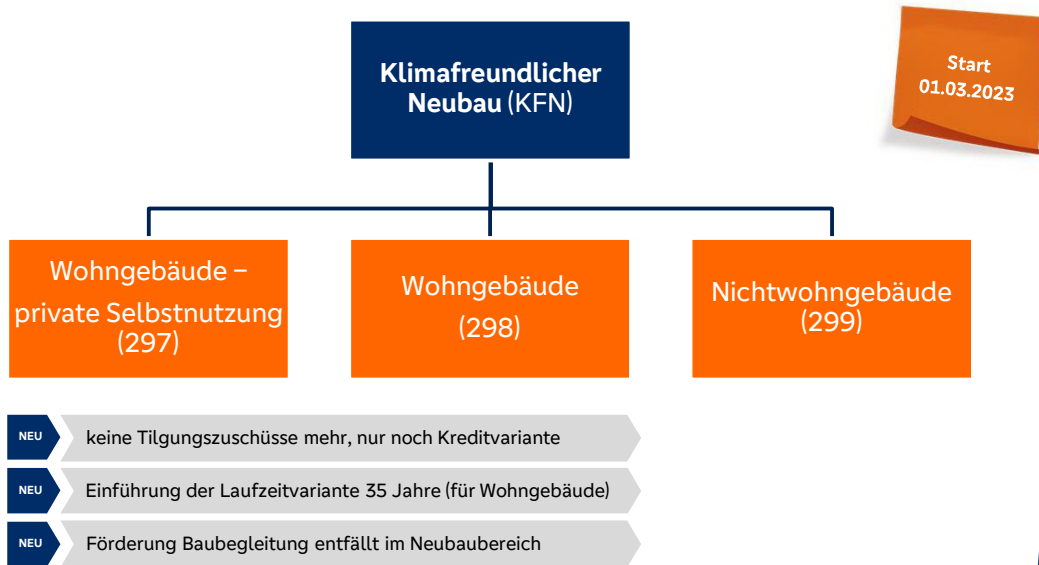


**1,1  
Mrd. EUR**



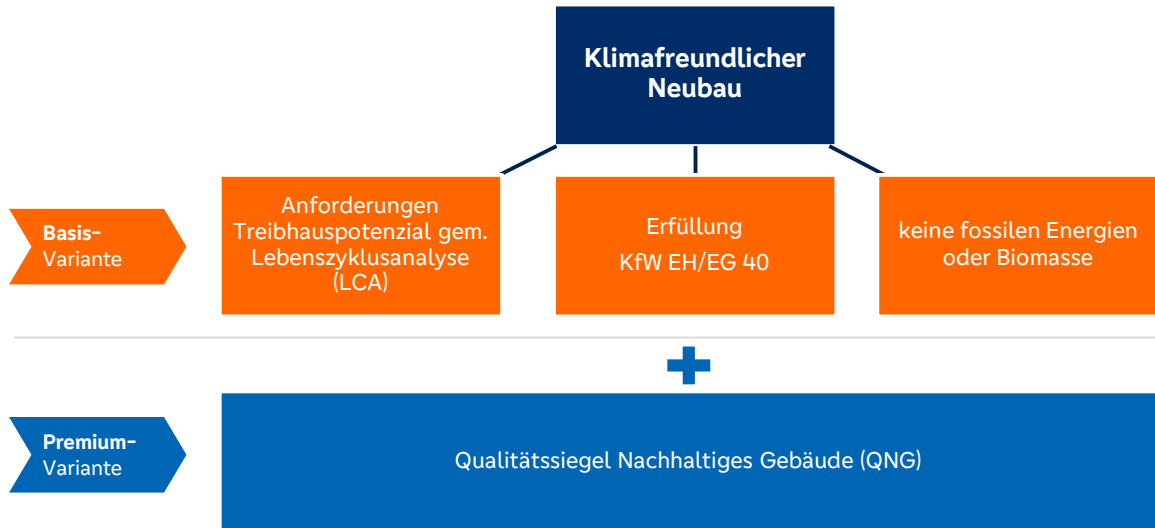
## Start „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN)

Änderungen zum 01.03.2023 in der Neubauförderung



## „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN)

### Was wird gefördert?



## Bundesförderung für effiziente Gebäude

### Förderung Neubau von Wohngebäuden

#### Effizienzhaus-Standard

#### Förderhöchstbetrag

Klimafreundliches Wohngebäude

bis zu 100.000,00 EUR pro Wohneinheit

Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG

bis zu 150.000,00 EUR pro Wohneinheit

Zinsbindung max. 10 Jahre

NEU

Einführung der Laufzeitvariante 35 Jahre

12 Monate bereitstellungsfreie Zeit



## Ausblick

### Wohneigentumsförderung für Familien (Ersatz für Baukindergeld)



geplanter  
Start zum  
01.06.2023

## Ausblick

### Wohneigentumsförderung für Familien (Ersatz für Baukindergeld)

#### Förderhöchstbeträge für Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude“

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 1 oder 2 Kinder | bis zu 140.000,00 EUR |
| 3 oder 4 Kinder | bis zu 165.000,00 EUR |
| ab 5 Kinder     | bis zu 190.000,00 EUR |

#### Förderhöchstbeträge für Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG“

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 1 oder 2 Kinder | bis zu 190.000,00 EUR |
| 3 oder 4 Kinder | bis zu 215.000,00 EUR |
| ab 5 Kinder     | bis zu 240.000,00 EUR |

geplanter  
Start zum  
01.06.2023





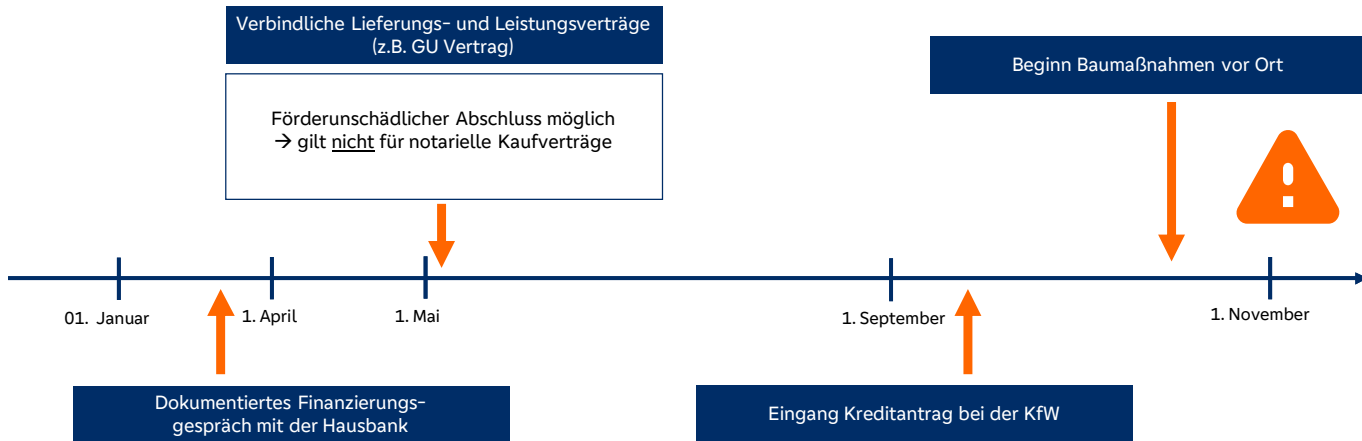
 **DZ BANK**  
Die Initiativbank

**VR-Bank  
Würzburg**   
*Gemeinsam. Zukunft. Gestalten.*

# Vorhabensbeginn

## KfW

## Der Vorhabensbeginn in den BEG / KfN Kreditvarianten



### Merke:

- Grundstückskaufvertrag = kein Vorhabenbeginn
- Erwerb unsaniertes Gebäude = kein Vorhabenbeginn



## Michael Buchmann

VR-Bank Würzburg

Spezialberater Baufinanzierung



VR-Bank  
Würzburg



 **DZ BANK**  
Die Initiativbank

**VR-Bank  
Würzburg**   
*Gemeinsam. Zukunft. Gestalten.*

# Praxisbeispiele

## Einbindung von Fördermitteln

## Aktuelle Zinskonditionen KfW-Förderung

Stand 06.03.2023

### Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (KfN / KfN mit QNG – 297/298)

| Laufzeit      | Zinsbindung | Tilgungsfreie Anlaufjahre | Sollzins<br>(effektiver Jahreszins) |
|---------------|-------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 4 – 10 Jahre  | 10 Jahre    | 1 – 2 Jahre               | 0,01 % ( 0,01 % )                   |
| 11 – 25 Jahre | 10 Jahre    | 1 – 3 Jahre               | 0,70 % ( 0,70 % )                   |
| 26 – 35 Jahre | 10 Jahre    | 1 – 5 Jahre               | 0,90 % ( 0,90 % )                   |
| 10 Jahre      | 10 Jahre    | 10 Jahre                  | 1,01 % ( 1,01 % )                   |



## Aktuelle Zinskonditionen KfW-Förderung

Stand 06.03.2023

### Bundesförderung für effiziente Gebäude – Sanierung Wohngebäude (261)

| Laufzeit      | Zinsbindung | Tilgungsfreie Anlaufjahre | Sollzins<br>(effektiver Jahreszins) |
|---------------|-------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 4 - 10 Jahre  | 10 Jahre    | 1 - 2 Jahre               | 0,01 % ( 0,01 % )                   |
| 11 - 25 Jahre | 10 Jahre    | 1 - 3 Jahre               | 0,60 % ( 0,60 % )                   |
| 26 - 35 Jahre | 10 Jahre    | 1 - 5 Jahre               | 0,88 % ( 0,88 % )                   |
| 10 Jahre      | 10 Jahre    | 10 Jahre                  | 1,01 % ( 1,01 % )                   |



## Praxisbeispiel Neubauvorhaben

Familie Müller plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung zur Eigennutzung auf vorhandenem Grundstück.

650.000,00 EUR Baukosten

150.000,00 EUR Eigenkapital

**500.000,00 EUR Finanzierungsmittel**

### Variante 1 – Neubau EH 40

|                   |                  |       |                      |                     |                   |
|-------------------|------------------|-------|----------------------|---------------------|-------------------|
| 200.000,00 EUR    | KfW-Darlehen KfN | 1,01% | 10 Jahre Zinsbindung | 168,33 EUR          | Zinsrate          |
| 150.000,00 EUR    | Verbunddarlehen  | 4,14% | 15 Jahre Zinsbindung | 767,50 EUR          | Rate (2% Tilgung) |
| 150.000,00 EUR    | Bankdarlehen     | 4,10% | 10 Jahre Zinsbindung | 762,50 EUR          | Rate (2% Tilgung) |
| <b>Gesamtrate</b> |                  |       |                      | <b>1.698,33 EUR</b> |                   |

### Variante 2 – Neubau EH 40 QNG

|                   |                      |       |                      |                     |                   |
|-------------------|----------------------|-------|----------------------|---------------------|-------------------|
| 300.000,00 EUR    | KfW-Darlehen KfN QNG | 1,01% | 10 Jahre Zinsbindung | 252,50 EUR          | Zinsrate          |
| 100.000,00 EUR    | Verbunddarlehen      | 4,14% | 15 Jahre Zinsbindung | 511,67 EUR          | Rate (2% Tilgung) |
| 100.000,00 EUR    | Bankdarlehen         | 4,10% | 10 Jahre Zinsbindung | 508,33 EUR          | Rate (2% Tilgung) |
| <b>Gesamtrate</b> |                      |       |                      | <b>1.272,50 EUR</b> |                   |



## Praxisbeispiel Neubauvorhaben

Familie Müller plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung zur Eigennutzung auf vorhandenem Grundstück.

650.000,00 EUR Baukosten

150.000,00 EUR Eigenkapital

**500.000,00 EUR Finanzierungsmittel**

### Wohneigentumsförderung für Familien „Klimafreundliches Wohngebäude“

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 1 oder 2 Kinder | bis zu 140.000,00 EUR |
| 3 oder 4 Kinder | bis zu 165.000,00 EUR |
| ab 5 Kinder     | bis zu 190.000,00 EUR |

Gefördert wird im Programm  
„WEF“ max. 1 WE!

### Wohneigentumsförderung für Familien „Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG“

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 1 oder 2 Kinder | bis zu 190.000,00 EUR |
| 3 oder 4 Kinder | bis zu 215.000,00 EUR |
| ab 5 Kinder     | bis zu 240.000,00 EUR |



## Praxisbeispiel Kauf Bestandsimmobilie und energetische Sanierung

Familie Meier plant den Kauf eines Wohnhauses (BJ 1975) und die energetische Sanierung zum EH-70 EE mit 2 Wohneinheiten.

250.000,00 EUR Kaufpreis inkl. Kaufnebenkosten

400.000,00 EUR Sanierungskosten

150.000,00 EUR Eigenkapital

**500.000,00 EUR Finanzierungsmittel**

### Finanzierung

|                   |                                                           |       |                      |                     |                          |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|-------|----------------------|---------------------|--------------------------|
| 310.000,00 EUR    | KfW-Darlehen BEG 261<br>inkl. 10.000,00 EUR Baubegleitung | 1,01% | 10 Jahre Zinsbindung | 260,92 EUR          | Zinsrate<br>(anfänglich) |
| 190.000,00 EUR    | Verbunddarlehen                                           | 4,14% | 15 Jahre Zinsbindung | 972,17 EUR          | Rate (2% Tilgung)        |
| <b>Gesamtrate</b> |                                                           |       |                      | <b>1.233,09 EUR</b> |                          |

### Zuschüsse KfW-Darlehen

|                                |                 |                                   |                                                      |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| 300.000,00 EUR<br>Sanierung    | 15% Förderquote | 45.000,00 EUR<br>Tilgungszuschuss | 218,83 EUR<br>neue Zinsrate nach<br>Tilgungszuschuss |
| 10.000,00 EUR<br>Baubegleitung | 50% Förderquote | 5.000,00 EUR<br>Tilgungszuschuss  |                                                      |



# Hallo Eigenheim!

Infotag rund um die Immobilie

**Sie möchten bauen oder kaufen?  
Renovieren oder modernisieren?**  
Dann laden wir Sie herzlich ein:

Bei unserem Infotag erhalten Sie  
Informationen rund um Ihr Eigenheim –  
Förderung, Photovoltaik, Tiny House und  
vieles mehr.

Kommen Sie vorbei, wir freuen uns auf Sie!

Samstag, 29.04.2023  
10:00–14:00 Uhr  
FORUM, Marktplatz 2,  
97070 Würzburg



## Ansprechpartner Baufinanzierung

Wir begleiten Sie bei allen Finanzfragen rund um Ihre Immobilie.



0931 / 35 97 35

[vr-bank-wuerzburg.de/baufinanzierung](https://vr-bank-wuerzburg.de/baufinanzierung)



**Karl-Heinz Mark**

[karl-heinz.mark@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:karl-heinz.mark@vr-bank-wuerzburg.de)



**Angela Hoos**

[angela.hoos@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:angela.hoos@vr-bank-wuerzburg.de)



**Jens Kollert**

[jens.kollert@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:jens.kollert@vr-bank-wuerzburg.de)



**Alexandra Knorz**

[alexandra.knorz@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:alexandra.knorz@vr-bank-wuerzburg.de)



**Wolfgang Deßloch**

[wolfgang.dessloch@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:wolfgang.dessloch@vr-bank-wuerzburg.de)



**Christina Baumann**

[christina.baumann@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:christina.baumann@vr-bank-wuerzburg.de)



**Michael Buchmann**

[michael.buchmann@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:michael.buchmann@vr-bank-wuerzburg.de)



**Sebastian Schwenker**

[sebastian.schwenker@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:sebastian.schwenker@vr-bank-wuerzburg.de)



**Bernhard Henneke**

[bernhard.henneke@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:bernhard.henneke@vr-bank-wuerzburg.de)



**Katharina Nothegger**

[baufinanzierung@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:baufinanzierung@vr-bank-wuerzburg.de)



**Stefan Mader**

[stefan.mader@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:stefan.mader@vr-bank-wuerzburg.de)



**Christine Menz**

[christine.menz@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:christine.menz@vr-bank-wuerzburg.de)



**Frank Schäfer**

[frank.schaefer@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:frank.schaefer@vr-bank-wuerzburg.de)



**Jordan Holzhäuser**

[baufinanzierung@vr-bank-wuerzburg.de](mailto:baufinanzierung@vr-bank-wuerzburg.de)



 **DZ BANK**  
Die Initiativbank

**VR-Bank  
Würzburg**   
*Gemeinsam. Zukunft. Gestalten.*

# Ihre Fragen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

