

Attraktiv, aber verwirrend

KfW-Programme

Seit vielen Jahren unterstützt der Bund energieeffiziente Neubauten und Sanierungen mit zinsgünstigen Krediten durch seine Förderbank KfW. Dass es sich dabei um ein politisches Instrumentarium handelt, wird schon bei der Namensgebung der Programme deutlich, die von wenig Gespür für Werbewirksamkeit zeugen. Die Programmbezeichnungen ändern sich mittlerweile im Halbjahresrhythmus und tragen derzeit mit Übergangsregelungen und laufend neu definierten Klassen zur Verwirrung bei Bauherren, Hausanbietern und Banken bei. Letztere hatten ja schon in der Vergangenheit häufig keine Lust, ihren Kunden den KfW-Kredit ohne Profit fürs eigene Institut anzubieten. Die ständigen Anpassungen frustrieren nun aber auch wohlmeinende Baufinanzierer. „Es ist“, sagte uns ein Bankberater, „als ob VW den Passat erst in Golf und kurz darauf in Polo umbenennt.“ Was hat sich also in den letzten Monaten geändert?

Von 40 über 55 zu 70 und zurück zu 55

Im April 2009 wurde aus dem langjährigen Programm „KfW-60-Haus“ plötzlich das „KfW-Effizienzhaus 70“, das Programm für das „KfW-40-Haus“, mit dem auch Passivhäuser gefördert wurden, hieß über Nacht „KfW-Effizienzhaus 55“. Die Frankfurter Bank hatte nicht etwa die Anforderungen an den Energieverbrauch gelockert, sondern die Perspektive verändert. Signalisierte die „40“ früher, dass der Primärenergiebedarf des Hauses maximal 40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche betragen darf, steht die „55“ heute dafür, dass Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust max. 55 % der nach EnEV zulässigen Werte betragen dürfen. Analoges gilt für die Varianten KfW-60 bzw. -70. Soweit noch nachvollziehbar. Problematisch wurde es aber mit dem 1. Oktober 2009, dann nämlich trat die verschärfte EnEV 2009 in Kraft und die KfW passte flugs ihre Programme an. Aus KfW-55 wurde nun -70 aus dem früheren KfW-70 plötzlich -85. Außerdem wurden neue Bezeichnungen fürs Sanieren und einige Übergangsregelungen eingeführt. Unsere Tabelle zeigt die Entwicklung im Überblick. Die Verwirrung ist seither groß, etliche Bauträger und Hauslieferanten arbeiten in ihren Anzeigen noch mit „KfW-40“, und so müssen Bauherren künftig bei Hinweisen auf „KfW-55“ immer hinterfragen, ob die Version vor oder nach dem 1.10.09 gemeint ist.

Gut hat es da wie immer der Passivhaus-Bauherr. Er muss sich bei Neubauten einfach an das jeweils strengste Programm halten, früher KfW-40, dann -55, kurzfristig -70 und ab Januar 2010 wieder -55. Da die Förderbank für Passivhäuser leider immer noch keine eigenen Programme auflegt, gilt für die effizienteste Form des Bauens weiterhin die günstigste Form des Finanzierens. Die Zinssätze und der Vergleich mit einem vergleichbaren Baudarlehen der Hausbank listet die Tabelle auf (Stand 20.11.2009).

Attraktive Sanierungskonditionen

Besonders attraktiv sind aber Effizienzsanierungen. Zum einen liegt der maximale Kreditbetrag mit 75 000 EUR um 50 % höher als bei Neubauten. Zum anderen locken noch niedrigere Zinsen und ein stattlicher Tilgungszuschuss. Alternativ kann auch anderweitig finanziert werden und ein verdoppelter Zuschuss eingestrichen werden. Wer sein Häuschen zum Passivhaus saniert, kann dann mit einem Zuschuss von bis zu 15 000 EUR rechnen!

Zuschüsse gibt es natürlich auch, wenn man KfW-Kredite clever mit Förderungen aus dem Marktanreizprogramm des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle kombiniert. Dank stetig fallender Zollschränken und Ausfuhrbeschränkungen haben die Mitarbeiter der BAFA jetzt Zeit, innovative Bauherren zu fördern. Weitere KfW-Förderungen sind für diejenigen möglich, die ihr Haus außerdem mit Solarstrommodulen aufrüsten möchten.

Informationen

Weitere Informationen zu den Förderprogrammen für Passivhaus und KfW in der Tabelle auf Seite 124 – sowie im Internet unter

www.kfw-foerderbank.de
www.bafa.de
www.foerderdatenbank.de
www.foerderdata.de

KfW-Programme für das Passivhaus

	bis 31.03.2009	ab 1.04.2009	ab 1.10.2009	ab 1.01.2010	ab 1.07.2010	effektiver Zinssatz in % ¹ Laufzeit 10/20 Jahre	effektiver Zinssatz in % ² Hausbankdarlehen
Passivhaus oder bestes KfW-Haus auf EnEV-Basis	KfW 40	KfW-EH 55	KfW-EH 70 (EnEV 2009)	KfW-EH 55	KfW-EH 55	2,47/2,83	4,26/4,91
Antragstellung	bis 31.03.2009	möglich bis 30.12.09	möglich ab 1.10.09	verbindlich ab 1.01.10			

Energieeffizient sanieren

	bis 31.03.2009	ab 1.04.2009	ab 1.10.2009	ab 1.01.2010	Kreditvariante effektiver Zinssatz in % ³ Laufzeit 10/20 Jahre	Tilgungszuschuss	Zuschussvariante Investitionszuschuss
Passivhaus oder beste KfW-Sanierung auf EnEV-Basis		KfW-EH 85	KfW-EH 85	KfW-EH 85	1,41 / 1,76	15 % / max. 11 250 EUR	20 % / max. 15 000 EUR
Antragstellung	möglich bis 30.12.09	möglich ab 1.10.09	verbindlich ab 1.01.10				

¹ Stand 20.11.2009 ; ² Quelle: n24.de / Durchschnitt 30 günstiger Hausfinanzierer und Banken, 10/20 Jahre Zinsbindung; ³ Stand 20.11.2009