

Herzlich willkommen zum
ImmobilienDialog

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.



1



Begrüßung und
Einleitung zum heutigen ImmobilienDialog

Ralf Haas

Leitung Baufinanzierungsberatung

2

Inhaltsverzeichnis

1. Begrüßung
2. Einleitung zum heutigen ImmobilienDialog
3. Energetische Gebäudesanierung mit Förderdarlehen und Zuschüsse
4. Stromerzeugung für das Eigenheim
5. Zinsabsicherung und Zinsvorsorge über Bausparen
6. Ihre Fragen

3



Unser Baufinanzierungsteam



Ralf Haas
06284/9214-1503
Ralf.Haas@Volksbank-Franken.de



Jochen Jaufmann
06291/6215-1409
Jochen.Jaufmann@Volksbank-Franken.de



Nadine Bopp
06282/69-2206
Nadine.Bopp@Volksbank-Franken.de



Oliver Kropf
06282/69-2203
Oliver.Kropf@Volksbank-Franken.de



Achim Keller
06282/69-2205
Achim.Keller@Volksbank-Franken.de

4

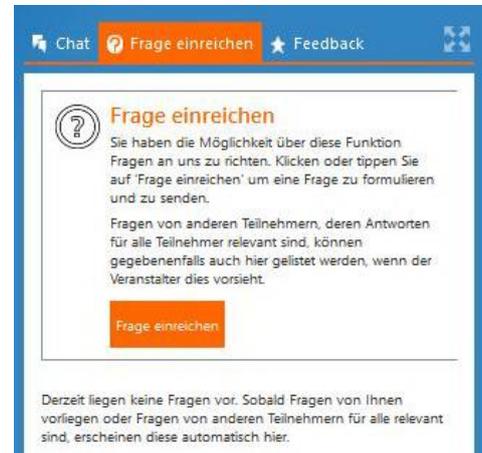


Haben Sie Fragen?

**Bitte stellen Sie diese über den Reiter
„Frage einreichen“.**

**Diese werden am Ende der Veranstaltung
beantwortet.**

**Die Präsentation folgt per E-Mail als PDF-
Dokument.**



5

Inhaltsverzeichnis

1. Begrüßung
2. Einleitung zum heutigen ImmobilienDialog
3. **Energetische Gebäudesanierung mit Förderdarlehen und Zuschüsse**
4. Stromerzeugung für das Eigenheim
5. Zinsabsicherung und Zinsvorsorge über Bausparen
6. Ihre Fragen

6





Aktuelle Förderungen in der Gebäudesanierung

Florian Keller

DZ Bank

7



**Kundenveranstaltung
Immobilien Dialog**

**Die aktuellen Förderungen in der
Gebäudesanierung**

20. März 2024, Florian Keller

 **Volksbank
Franken eG**

 **DZ BANK**
Die Initiativbank

8

Quelle: Google

Seite 9 20.03.2024 Kundenveranstaltung Immobilien Dialog

DZ BANK
Die Initiativbank

9

Ihr Referent

Florian Keller
stellv. Abteilungsdirektor
Investitionsförderung
Betreuung Fördermittel
Baden-Württemberg, Karlsruhe

Seite 10 20.03.2024 Kundenveranstaltung Immobilien Dialog

DZ BANK
Die Initiativbank

10

Agenda

1. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
 - Rechtliche Rahmenbedingungen 2024
2. Förderlandschaft
 - Zuschuss Heizungsförderung & Gebäudehülle
 - KfW Ergänzungskredit
 - Sanierung zum Effizienzhaus
3. Fazit

Rechtliche Rahmenbedingungen 2024

Neuerungen zum 01.01.2024 auf einen Blick



Gebäudeenergiegesetz

- Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045
- Einsparung von CO₂
- Unabhängigkeit von Energieimporten



Bundesförderung Energieeffiziente Gebäude EM

- schafft Investitionsanreize, vor gesetzlicher Verpflichtung
- reizt Investitionsmaßnahmen an Hülle und Gebäudetechnik an



Wärmeplanungsgesetz

- organisiert die Wärmewende vor Ort
- erschließt neue Wärmequellen
- Dekarbonisiert die Wärmenetze

Was heißt das für meine Heizung?

Betriebsverbot

- Gilt für Heizungsanlagen, die älter als 30 Jahre alt sind
- Betrifft nur Konstanttemperaturkessel
- Andere Heizsysteme (Niedertemperatur- und Brennwertkessel) sind von dem Verbot ausgenommen
- Gilt schon seit dem aktuellen GEG und nicht erst ab 2024
- §72 GEG

Neueinbau von Gas-/ Ölheizungen

- Bis zum Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung dürfen weiterhin Heizungen mit fossilen Brennstoffen eingebaut werden
- Eine Beratung hat verbindlich zu erfolgen
→ Risiken hinsichtlich steigender CO₂-Preise
→ Alternativen
- Gasheizungen müssen über die Jahre einen gesteigerten Anteil an Biomasse einsetzen, beginnend 2029 mit 15%

Übergangsfristen

- Verpflichtungen im Bestand greifen erst bei Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung oder bei Ablauf der kommunalen Wärmeplanungsfristen
- Für die anschließende Umsetzungen werden je nach Voraussetzung großzügige Übergangsfristen gewährt

Was heißt das für meine Heizung?

Beratungsgespräch vor dem Einbau von Gas- und Ölheizungen

Was steht drin im Dokument "Informationen vor dem Einbau einer neuen Heizung" (Quelle: BMWK)

- Übersicht der technischen Lösungen
- Hinweise zum Wärmeplanungsgesetz
- Preisentwicklung und CO₂-Abgaben
- Grüne Brennstoffe ab 2029
- Hinweis auf Fördermöglichkeiten

Nachweis Erfüllung Informationspflicht nach § 71 Absatz 11 Gebäudeenergiegesetz

Fachkundige Person nach § 60b oder § 88 Absatz 1 GEG:

Vorname / Nachname

Wohn- / Hausnummer / PLZ / Ort

Schornsteinleger/in nach Anlage A Nummer 12 zu der Handwerksordnung

Installateur/in und Heizungsbauer/in nach Anlage A Nummer 24 zu der Handwerksordnung

Ofen- und Lüftungsbauer/in nach Anlage A Nummer 2 zu der Handwerksordnung

Energieberater/in, die auf der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes stehen

anderweitig nach § 88 Absatz 1 GEG berechtigte Person

Anschrift Beratungsobjekt:

Wohn- / Hausnummer / PLZ / Ort

Vorname / Nachname Eigentümer / Eigentümerin

Anschrift Eigentümer / Eigentümerin, wenn abweichend

Anlass der Beratung:

Geplanter Einbau einer

Gasheizung Ölheizung Heizung mit Nutzung fester Brennstoffe

Nachfolgende Punkte waren Inhalt des Beratungsgesprächs:

Informationen über mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung im Gemeindegebiet, in dem das Objekt gelegen ist, in dem die Heizung eingebaut werden soll.

Kostenrisiken durch CO₂- und Brennstoffpreise

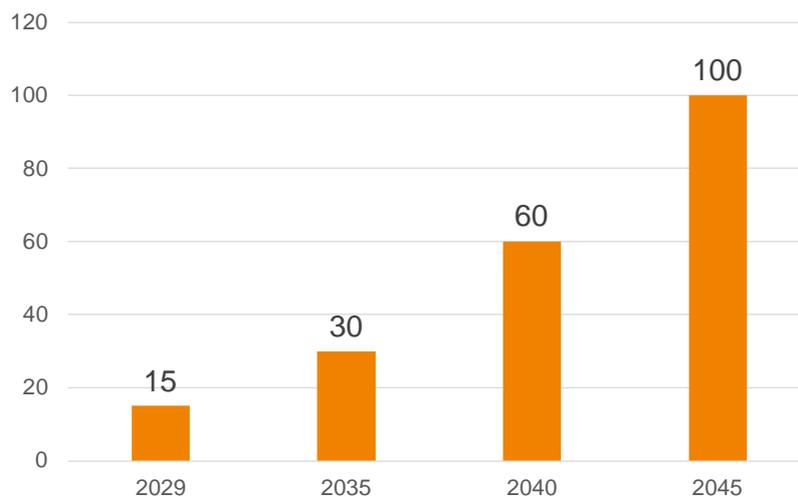
Grüne-Brennstoff-Quote ab 2029

Zu den vorgenannten Punkten wurde der/die Eigentümer/in bereits im Rahmen einer Energieberatung bzw. der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (ISFP) am _____ beraten (zutreffendes bitte ankreuzen und Datum der Beratung angeben)

Datum, Unterschrift Eigentümer/in

Datum, Unterschrift Fachkundige Person, Stempel

Was heißt das für meine Heizung?



Mindestanteil **grüner** Brennstoffe ab 2029 (in %)

Förderlandschaft 2024

DZ BANK
Die Initiativbank

17

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Regelung für Bestandsgebäude



Regelung

Bauantrag bzw. Bauanzeige zum Zeitpunkt der Antragstellung liegt mind. 5 Jahre zurück

flexibles Datum

18

Bundeshförderung für effiziente Gebäude Einzelmaßnahmen



Quelle: BAFA

Bundeshförderung für effiziente Gebäude wo wird was beantragt?



Förderkredit
ggf. mit
Tilgungszuschuss



Zuschuss



Zuschuss



direkt durch Kunden



21

Zuschuss Heizungsförderung & Gebäudehülle



DZ BANK
Die Initiativbank

22

Heizungsförderung

förderfähige Technologien gem. GEG



- Solarthermische Anlagen
- Biomasseheizungen
- Wärmepumpen
- Brennstoffzellen
- Innovative Heizungen
- Errichtung, Umbau, Erweiterung von Gebäudenetzen (Bafa)
- Wärme- und Gebäudenetzanschlüsse (KfW)
- Bei Hybridheizungen (z.B. Gasheizung plus Wärmepumpe) ist nur der erneuerbare-Energien-Anteil förderfähig.
- Bei wasserstofffähigen Heizungen sind nur die spezifischen Investitionsmehrausgaben förderfähig, da es sich im Übrigen um konventionelle Brennwertkesseltechnologie handelt, die nicht förderfähig ist. Fossile Heizungen werden grundsätzlich nicht mehr gefördert.

Zuschuss Heizungsförderung

wer kann seit 27. Februar Anträge stellen?



→ Selbstnutzende Eigentümer von Einfamilienhäusern

Achtung:

Für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen kann erst im weiteren Verlauf des Jahres ein Antrag gestellt werden!

→ Die anderen Antragstellergruppen folgen im Laufe des Jahres (siehe Folgefolie)

Gem. Richtlinie BEG EM unter Punkt 3:

„Selbstnutzende Eigentümer“:

sind (Mit-)Eigentümer von Wohngebäuden und Eigentumswohnungen, die sie zum Zeitpunkt der Antragstellung selbst als Haupt- oder alleinige Wohnung bewohnen. Die (Mit-)Eigentümerstellung wird durch Grundbuchauszug und die Haupt- oder alleinige Wohnung durch Meldebescheinigung nachgewiesen

Zuschuss Heizungsförderung

Start Antragstellung gestaffelt

— Wen fördern wir?

Wir fördern private Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnimmobilien, die eine effiziente Heizungsanlage einbauen oder einen Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz einrichten möchten.

Der Start der Antragstellung erfolgt gestaffelt:

- **Ab sofort** sind Privatpersonen antragsberechtigt, die Eigentümerinnen oder Eigentümer von bestehenden und selbstbewohnten (Haupt- oder alleiniger Wohnsitz) Einfamilienhäusern in Deutschland sind.
- **Voraussichtlich ab Mai 2024** sind Privatpersonen antragsberechtigt, die Eigentümerinnen oder Eigentümer von bestehenden Mehrfamilienhäusern (mit mehr als einer Wohneinheit) sind sowie Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) in Deutschland, sofern Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum umgesetzt werden.
- **Voraussichtlich ab August 2024** sind Privatpersonen antragsberechtigt, die Eigentümerinnen oder Eigentümer von vermieteten Einfamilienhäusern sowie von selbstbewohnten oder vermieteten Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften in Deutschland sind, sofern Maßnahmen am Sondereigentum umgesetzt werden.

Quelle: www.kfw.de/458

Heizungstausch ab 01.01.2024

zweigeteiltes Förderkonzept (beantragbar seit 27.02.2024)

30%
(einheitlich für alle Heizungsarten)



Geschwindigkeitsbonus	Einkommensbonus	Effizienzbonus
20%	30%	5%
→ Umstieg vor der offiziellen Wärmeplanung der jeweiligen Kommune (20 Prozent, wenn der Austausch vor 2028 stattfindet, danach sinkend)	→ Haushalte mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von bis zu 40.000 Euro	→ Wärmepumpen, wenn als Wärmequelle Wasser, das Erdreich oder Abwasser verwendet wird oder natürliches Kältemittel eingesetzt wird
+ Selbstnutzer	+ Selbstnutzer	
max. 70 % Förderung gesamt		

+ ggf. zzgl. pauschaler Emissionsminderungszuschlag in Höhe von 2.500 EUR

Bundeförderung für effiziente Gebäude

Fördersätze BAFA - Einzelmaßnahmen

Einzelmaßnahme	Zuschuss	iSFP-Bonus	Max. Fördersatz	Fachplanung
Gebäudehülle	15 %	5 %	20 %	
Anlagentechnik	15 %	5 %	20 %	50 %
Heizungsoptimierung	15 %	5 %	20 %	

Förderfähige Kosten:
Für **Maßnahmen an der Gebäudehülle** generell max. **30.000 €** pro Wohneinheit

Sofern ein **individueller Sanierungsfahrplan** vorliegt **60.000 €** pro Wohneinheit



Förderrichtlinie BEG EM seit 01.01.2024

Änderung förderfähige Kosten



- Für den **Heizungstausch** im Einfamilienhaus: **max. 30.000 €** (früher 60.000 €)
 - Bei Mehrfamilienhäuser ist die Förderung nach der Anzahl der Wohnungen gestaffelt:
 - 30.000 € für die erste Wohneinheit
 - für die 2.-6. Wohneinheit je 15.000 €
 - ab der 7. Wohneinheit je 8.000 €
- +
- Für **Maßnahmen an der Gebäudehülle** generell max. **30.000 €** pro Wohneinheit (früher 60.000 €)
 - Sofern ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) vorliegt, erhöht sich der Förderhöchstbetrag auf **60.000 € pro Wohneinheit**

Beide Förderhöchstbeträge (Heizung & Gebäudehülle) können kumulativ betrachtet werden!

Heizungsförderung 2024

Vergleich 2023 vs. 2024

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Förderzusammensetzung:

Bislang

Grundförderung:	25%
Heizungs-Austausch:	10%
WP-Bonus:	5%

Bislang

Invest	40.000 €
Förderungen (40%)	16.000 €
Gesamtkosten	24.000 €

NEU

Grundförderung:	30%
Einkommensbonus:	30%
Klima/Geschw.-bonus:	20%
WP-Bonus:	5%

NEU

Invest	40.000 €
Förderungen (70% aus max. 30 T €)	21.000 €
Gesamtkosten	19.000 €

Vorhabensbeginn

Heizungsförderung bei KfW

Antragsstellung vor Vorhabensbeginn



Vorhabenbeginn bei neuer BEG EM = Maßnahmenbeginn vor Ort

Übergangsregelungen BEG EM Heizungsförderung (KfW)

- nachträgliche Antragstellung bis einschließlich 30. November 2024 für abgeschlossene LuL-Vertrag/Verträge vom 29.12.2023 (Inkrafttreten BEG EM) bis 31.08.2024
- LuL-Vertrag/Verträge mit ausschließlich mit zwingend erforderlicher automatisch wirkender aufschiebender bzw. auflösender Bedingung für Förderung und Nennung voraussichtlichem Fertigungsdatum → zwingend ab 01.09.2024

KfW Ergänzungskredit Einzelmaßnahmen

BEG EM Ergänzungskredit - Wohngebäude

Wiedereinführung Förderkredit für Einzelmaßnahmen zum 27.02.2024



Beispiel Ergänzungskredit Einfamilienhaus

Investitionskosten gesamt: 150.000 EUR
Gebäudehülle mit BEG EM (BAFA) und Heizung
mit BEG EM Heizungsförderung (KfW)



Variante 1: Förderhöchstbetrag Ergänzungskredit : 120.000 EUR
mit Zwischenfinanzierung des Zuschussbetrages
→ in diesem Fall muss der Zuschussbetrag nach Auszahlung als Sondertilgung eingebracht werden

Variante 2: Ergänzungskredit : 84.500 EUR
(ohne Zwischenfinanzierung des Zuschussbetrages)

* Ermittlung Zuschuss:
max. 70 % aus 30 TEUR
Heizung + 2.500 € Emm.bonus
+ 20 % (bei iSFP) aus
60 TEUR Geb.hülle

Ergänzungskredit

Der Weg zum Förderkredit

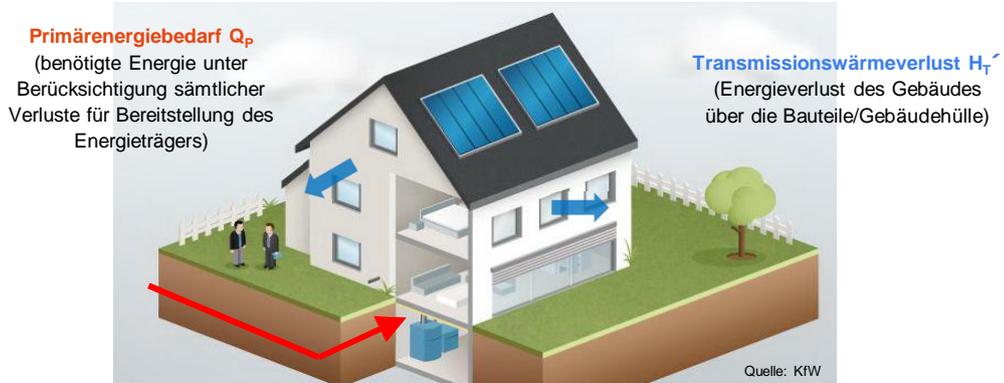


Sanierung zum Effizienzhaus - Kredit mit Tilgungszuschuss

KfW

Bundeshförderung für effiziente Gebäude

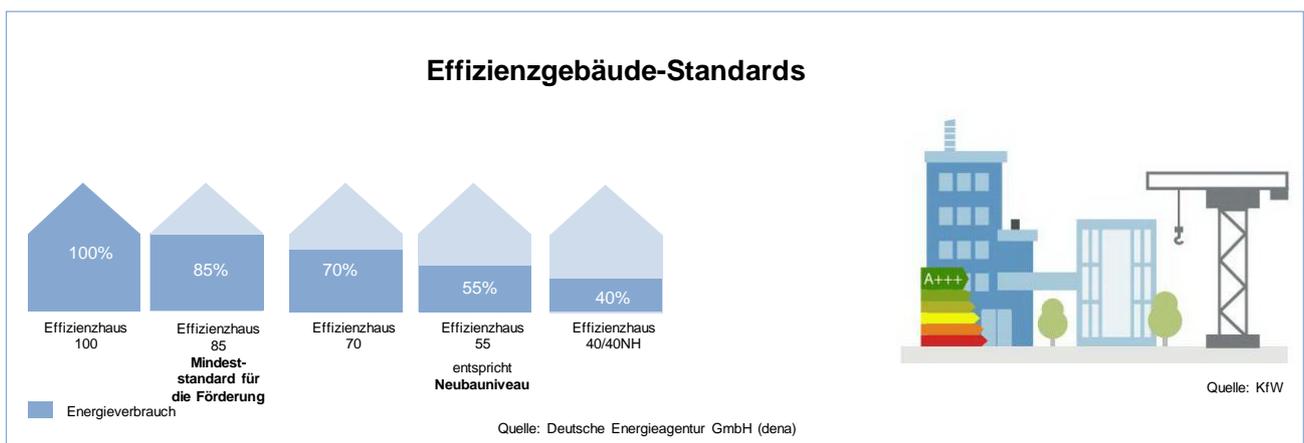
Das Effizienzhaus



Das Effizienzhaus steht für einen niedrigen Energiebedarf und orientiert sich an den Vorgaben der GEG.

Je besser der Standard, desto geringer die Energiekosten.

Was ist ein Effizienzhaus/-gebäude?



Je kleiner die Zahl ist, desto energieeffizienter ist das Gebäude

Bundeshförderung für effiziente Gebäude
Sanierung zum Effizienzhaus im Wohnungsbau

KFW
Bank aus Verantwortung

Wohngebäude	Maximaler Kreditbetrag
Kredithöhe	Bis zu 120.000 EUR pro Wohneinheit
Bei ergänzendem EE- bzw. NH-Klasse	Bis zu 150.000 EUR pro Wohneinheit

+

Baubegleitung /Fachplanung	Höchstgrenze förderfähige Kosten	Höchstgrenze Kreditbetrag	Förderquote Tilgungszuschuss
Ein- und Zweifamilienhäuser	10.000 EUR	10.000 EUR	50 % auf förderfähige Kosten
Mehrfamilienhäuser	4.000 EUR pro Wohneinheit	40.000 EUR	

Seite 39 20.03.2024 Kundenveranstaltung Immobilien Dialog

DZ BANK
Die Initiativbank

39

Bundeshförderung für effiziente Gebäude
Fördersätze – Sanierung zum Effizienzhaus im Wohnungsbau

KFW
Bank aus Verantwortung

Effizienzhaus-Standard	Tilgungszuschuss
Denkmal	5 %
85	5 %
70	10 %
55	15 %
40	20 %
+ nachhaltiges Gebäude oder 65% EE	+ 5 %
+ WPB-Bonus (bei EH 40 + 55 + 70 EE)	+ 10 %
+ Serielle Sanierung Bonus (bei EH 40 + 55)	+ 15 %



Deckelung auf gesamt max. 20 %

Seite 40 20.03.2024 Kundenveranstaltung Immobilien Dialog

DZ BANK
Die Initiativbank

40

Fazit

- Es gibt ein breites und attraktives Förderspektrum!
- Investieren Sie sinnvoll!
- Beachten Sie die strengen Antragsfristen der Fördermittel!
- Profitieren Sie von Fördermitteln!
- Kontaktieren Sie einen Energieberater und informieren sich über Zuschüsse außerhalb des Bankenverfahrens!
- Sprechen Sie vor Beginn mit der Volksbank Franken!
Sichern Sie sich eine passgenaue Finanzierung!



Vielen Dank

Ihr Ansprechpartner zum Thema Fördermittelvertrieb

Florian Keller

Betreuer Fördermittel
Investitionsförderung
stellv. Abteilungsleiter



DZ BANK AG

Ettlinger Str. 12-14
76137 Karlsruhe



Telefon +49 721 996-3330

Mobil +49 170 3361575



florian.keller@dzbank.de

DZ BANK
Die Initiativbank

Disclaimer

Der Inhalt dieser Präsentation wurde von der DZ BANK AG Deutsche Zentral- Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main („DZ BANK“) anhand von Informationen aus für zuverlässig erachteten Quellen mit größter Sorgfalt erstellt. Trotz aller Sorgfalt können die Informationen durch aktuelle Entwicklungen überholt sein, ohne dass die bereitgestellten Informationen geändert wurden. Die Zusammenstellung der Informationen erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und unterliegt einer regelmäßigen und sorgfältigen Prüfung. Für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Angaben übernimmt die DZ BANK AG keine Gewähr.

Die in der Präsentation zur Verfügung gestellten Informationen stellen keine Beratung oder Empfehlung zum Abschluss eines Fördermittelproduktes dar. Die hier bereitgestellten Informationen können ein individuelles Beratungsgespräch nicht ersetzen. Eine Entscheidung zum Abschluss eines Fördermittelproduktes sollte nur auf Grundlage eines konkreten Beratungsgesprächs erfolgen.

Die Informationen stellen auch keine Rechts- oder Steuerberatung dar, insbesondere werden keine einzelfallbezogenen Auskünfte zur steuerrechtlichen Behandlung der durch Fördermittelprodukte geförderten Maßnahmen erteilt. Zur Beurteilung der persönlichen rechtlichen/ steuerlichen Situation empfehlen wir, einen Vertreter der rechts- bzw. steuerberatenden Berufe zu konsultieren.

Die DZ BANK übernimmt keine Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die Verteilung und/oder Verwendung dieser Informationen verursacht werden und/oder mit der Verteilung und/oder Verwendung der Informationen im Zusammenhang stehen.

Die Präsentation ist durch die DZ BANK erstellt und zur Verwendung in der Bundesrepublik Deutschland bestimmt. Die Präsentation darf im Ausland nur in Einklang mit den dort geltenden Rechtsvorschriften verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieser Informationen und Materialien gelangen, haben sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften zu informieren und diese zu befolgen.

Alle hierin enthaltenen Bewertungen, Stellungnahmen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen dritter Parteien überein.

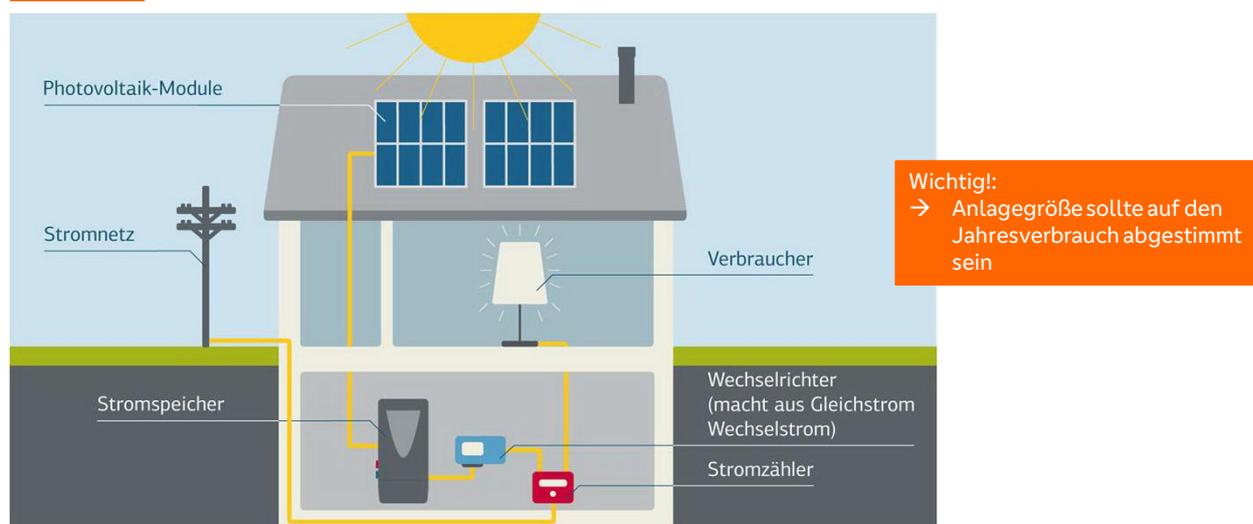
Inhaltsverzeichnis

1. Begrüßung
2. Einleitung zum heutigen ImmobilienDialog
3. Energetische Gebäudesanierung mit Förderdarlehen und Zuschüsse
- 4. Stromerzeugung für das Eigenheim**
5. Zinsabsicherung und Zinsvorsorge über Bausparen
6. Ihre Fragen

45



4. Stromerzeugung für das Eigenheim



46



4. Stromerzeugung für das Eigenheim

Finanzierungsvarianten für eine Photovoltaik-Anlage

- 1) L-Bank ab einer Finanzierungssumme über 25.000,00 € möglich
 - Zinskondition von 3,54 % p. a. bis 3,83 % p. a. (Stand: 07.03.2024)
 - Keine Sondertilgungen möglich!
 - Mindestens ein tilgungsfreies Jahr

- 2) Darlehen der Volksbank Franken eG ab 10.000,00 € möglich
 - Zinskondition L-Bank zzgl. 0,50 % p. a.
 - Einfache und schnelle Beantragung
 - Flexible Laufzeit- und Ratenvereinbarung
 - Sondertilgungen sind möglich!

✓ Umsatzsteuerfrei

✓ Einkommensteuerfrei

47



4. Stromerzeugung für das Eigenheim

Ergänzende Bausteine zur Photovoltaik-Anlage

- Absicherung über die R+V Privatpolice
- Technische Versicherung und Ertragsausfallversicherung
- Betriebshaftpflicht für eine PV-Anlage

48

Inhaltsverzeichnis

1. Begrüßung
2. Einleitung zum heutigen ImmobilienDialog
3. Energetische Gebäudesanierung mit Förderdarlehen und Zuschüsse
4. Stromerzeugung für das Eigenheim
5. **Zinsabsicherung und Zinsvorsorge über Bausparen**
6. Ihre Fragen

49



Zinsabsicherung und Zinsvorsorge über Bausparen



Stefan Maysack

Bausparkasse Schwäbisch Hall

50



51



 **Schwäbisch Hall**

Stefan Maysack

**Bausparkasse Schwäbisch Hall in
Zusammenarbeit
Mit der Volksbank Franken eG**

52



Themen

Gebäudeenergiegesetz & Marktblick

Die Planung macht es aus –
Was ist zu tun?

Staatliche Förderungen & Finanzierung

53

53

Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab 01.01.2024 (I)



Das novellierte **Gebäudeenergiegesetzes** (GEG) soll den **Umstieg auf erneuerbare Energien** beim Heizen einleiten und zur **Erreichung der klimapolitischen Ziele** beitragen.
Ab 2024 müssen beim Einbau neuer Heizungen Erneuerbare Energie eingesetzt werden.

NEU

→ Am Freitag, 08.09.2023 hat der Bundestag das GEG beschlossen. Es wird am 01.01.2024 in Kraft treten.

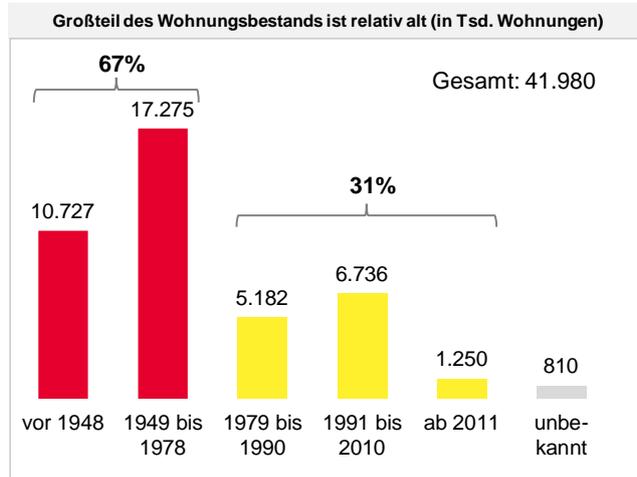
Erster kurzer Überblick:

- In Neubaugebieten gelten die Regelungen des GEG unmittelbar ab 01.01.2024.
- **Holzheizungen (Pellets)** sind in Altbau und Neubau (wieder) erlaubt, ohne Einschränkungen.
- Die Pflicht zum Heizen mit erneuerbaren Energien (65-Prozent-Regel) soll erst gelten, wenn die **kommunale Wärmeplanung** vorliegt. Das soll in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern **Mitte 2026** der Fall sein und in **kleineren Kommunen bis Mitte 2028**. → Solange **keine Kommunale Wärmeplanung** vorliegt, gelten beim Heizungstausch die Regelungen des GEG **bei Bestandsgebäuden** noch nicht.
- **Liegt eine Kommunale Wärmeplanung** vor,
 - die ein klimaneutrales Gasnetz vorsieht, können neben allen anderen Erfüllungsoptionen auch **auf Wasserstoff umrüstbare Gasheizungen** eingebaut werden.
 - die kein klimaneutrales Gasnetz vorsieht, dürfen **Gasheizungen nur dann weiter eingebaut werden, wenn sie zu 65 % mit Biomasse, nicht-leitungsgebundenem Wasserstoff oder seinen Derivaten** betrieben werden.
- Pauschale Übergangsfrist bei jedem Heizungstausch: Beim Heizungstausch darf **für bis zu fünf Jahre** eine Heizung mit fossilem Brennstoff eingebaut werden (Gas- oder Ölheizung). Aber: Wirtschaftlichkeit prüfen lassen!

54

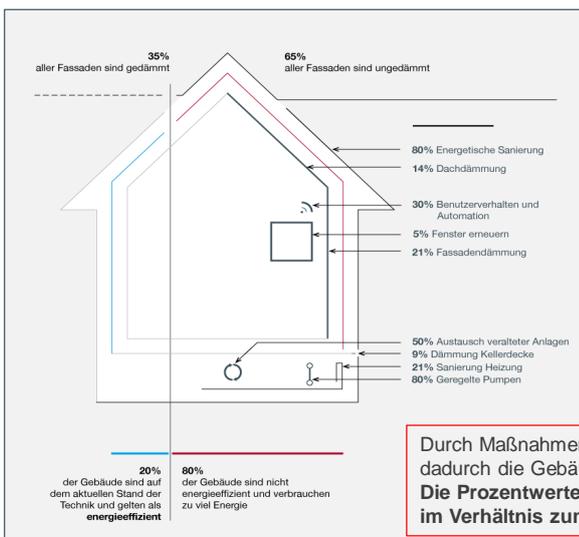
54

Wohnungsbestand: größtenteils älter als 45 Jahre und mit schlechter Energieeffizienz (vor allem EZFH)



Quelle: DZ Bank, BDEW, BDH, F+B, Statistisches Bundesamt

Energieeffizienz von Gebäuden – Alt, ungedämmt, sanierungsbedürftig



Nirgendwo wird mehr Energie verbraucht als in Gebäuden. Was auch daran liegt, dass die Umsetzung von Energieeffizienz noch in den Kinderschuhen steckt. Das Einsparpotenzial ist riesig. Dabei wäre technisch die klimaneutrale Gestaltung des Gebäudebestands in Deutschland mit den heute verfügbaren Technologien und Dienstleistungen umsetzbar.

Der Gebäudebereich ist mit rund 40 Prozent größter Energieverbraucher in Deutschland und macht 30 Prozent des CO₂-Ausstoßes hierzulande aus. Dem Gebäudesektor kommt damit bei der Umsetzung der Energiewende und dem Erreichen der Klimaschutzziele eine Schlüsselstellung zu.

Mehr als 80 Prozent der Wohngebäude wurden vor der Einführung der dritten Wärmeschutzverordnung von 1995 errichtet. **Zwei Drittel dieser Gebäude bedürfen einer energetischen Sanierung.**

Der Gebäudebestand ist derzeit immer noch von Stillstand geprägt. Die **Sanierungsquote stagniert seit langem konstant bei rund einem Prozent pro Jahr**. Zur Erreichung der gesteckten Ziele muss die Sanierungsquote auf über zwei Prozent steigen.

Durch Maßnahmen am Gebäude kann Energie eingespart und dadurch die Gebäudeenergieeffizienz gesteigert werden. **Die Prozentwerte stellen das maximale Einsparpotenzial im Verhältnis zum Energieverbrauch dar.**

Quelle: BDI-Initiative "Energieeffiziente Gebäude", Bundesverband der Deutschen Industrie e. V. (BDI)

„Sanierungs-Code Altbaumodernisierung“: 24.16.10.3.S



24

Dach
24 cm dämmen



16

Fassade
16 cm dämmen



10

Keller
10 cm dämmen



3

3fach verglaste Fenster



S

Sonne anzapfen
effizient heizen

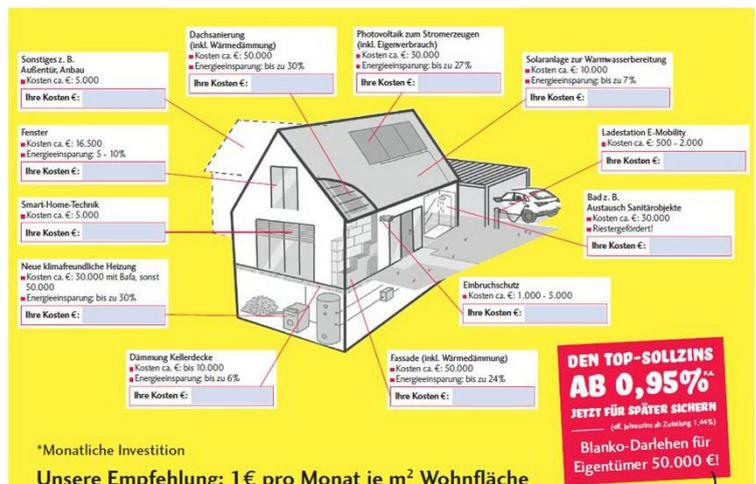
57

57

Unser Beratungsangebot für Sie



- ✓ Analyse Ist-Situation Ihrer Immobilie
- ✓ Entwicklung Sanierungsfahrplan
- ✓ Angebot für finanzielle Umsetzung
- ✓ Prüfung Fördermittel



58

58

Planung und Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen mit einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP)



Investitionen in Sanierung der Gebäudehülle erhöht Wert und Nachfrage einer Immobilie



Preisabschlag von „braunen“ zu „grünen“ Bestandsimmobilien wird größer und weiter zunehmen



Immobilien mit hoher Energieeffizienz erzielen **durchschnittlich 22 Prozent** höhere Verkaufspreise als Vergleichsobjekte mit schlechter Gebäudehülle. In der Spitze können es sogar **bis zu 35 Prozent** sein.

Zudem sind sie am Immobilienmarkt bis zu 67 Prozent **mehr nachgefragt** als unsanierte Vergleichsimmobilien.

Regionentyp	Preisabschlag durch Energieeffizienz	Altbau bis 1949	Neubau bis 1975	Neubau bis 1990	Neubau bis 2018
ländlicher Raum	25%	35%	19%	11%	26%
Stadt	22%	17%	11%	2%	24%
verdichtetes Umland	18%	32%	18%	5%	19%
Gesamt	22%	25%	16%	7%	23%

Gebäude der Energieeffizienzklassen A und B haben nicht nur eine regelrechte Nachfragekonjunktur in den letzten Jahren erlebt, sie sind auch deutlich resilienter gegenüber den allgemeinen Interessensrückgängen in den letzten Monaten als ineffizientere Gebäudetypen. Immobilienkäufer verschieben ihren Fokus, was die Entscheidungskriterien bei einem Kauf angeht, vermehrt auf die Energieeffizienz des Gebäudes. **Während schlechte Gebäudeklassen teilweise sogar unter den Referenzwert vor der Corona-Pandemie zurückfallen, liegen gut gedämmte Immobilien bei einer Nachfragesteigerung von 47%.** Besonders stark ist diese Entwicklung beim Immobilietype der Eigentumswohnung zu beobachten, hier liegt die Nachfrageentwicklung bei +67%

Quelle: BuVEG, ImmobilienScout24, Steigerungen der Preise und Nachfrage von energieeffizienten Immobilien in Deutschland im Jahr 2022
 Grundlage dieser aktuellen Studie ist die Auswertung von 200.000 Immobilien in Deutschland (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen), die nach Regionen und Baualterklassen miteinander verglichen wurden. Als Betrachtungszeitraum dienten die vergangenen zwölf Monate.

Diese Argumente sprechen für eine Finanzierung und Vorsorge mit Schwäbisch Hall.



Planungssicherheit in den Konstant-Modellen (Sofort-Finanzierung)

- Konstante Raten und Zinssicherheit bis zu 30 Jahre
- Keine Ratensprünge über die Gesamtlaufzeit
- Individuelles Angebot für den Kunden – plan- und kalkulierbar von Anfang bis Ende

Nutzung von staatlicher (Riester-)Förderung

- Reduzierung der Gesamtkosten durch schnellere Rückzahlung
- Staatliche Förderung in jeder Beratung vom Verbraucherschutz gefordert → Mögliche Steuervorteile verschaffen zusätzliche Liquidität

Zinsvorteil von 0,25 % und Mitgliedervorteil 0,10 % nutzen

- Zinsvorteil von 0,25 % bei energetischen Maßnahmen nutzen
- Speziell für Mitglieder in der Bank: Zusätzlich 0,10 % Zinsvorteil nutzen
- Auch für den An-/Um-/Ausbau an Bestandsimmobilien, Neubau bei Photovoltaik + Anlagen zur Stromspeicherung möglich

Bausparvertrag für die Vorsorge

- Speziell für energetische Modernisierungen mit einem Zinsvorteil von 0,15 %
- kurze Sparzeit: Zuteilung des Bauspardarlehens bei Sofortaufzahlung schon nach 19 Monaten möglich
- Schnell Schuldenfrei: Tilgungsdauer unter 5 Jahren bei 10 % Zins- und Tilgungsbeitrag

61

61

Bausparen als Zinssicherungsinstrument



Egal wie sich die Zinsen entwickeln, Sie profitieren mit Bausparen von den niedrigen Konditionen und der Zinssicherheit für die gesamte Darlehenslaufzeit.

Heute niedrige Zinsen sichern für die Finanzierung in der Zukunft

Egal wie sich die Zinsen entwickeln, Sie profitieren mit Bausparen von den niedrigen Konditionen und der Zinssicherheit für die gesamte Darlehenslaufzeit.



— Effektivzinssätze im Neugeschäft für Wohnungsbaukredite mit privaten Haushalten mit einer anfänglichen Sollzinsbindungsdauer von über 5 bis 10 Jahren. Quelle: Deutsche Bundesbank MFI-Zinsstatistik; Stand: August 2023

— Effektiver Schwäbisch Hall-Bauspardarlehenszins

10.000 € haben oder nicht haben!

Was ein nur kleiner Zinssprung an **Ersparnis** bringt zeigt dieses **Beispiel**:
Liegt der Zinssatz in 10 Jahren nur bei 1 % über dem heute vereinbarten Niedrig-Zins, so bedeutet dieser minimale Zinsanstieg schon 10.000 € an Zinsersparnis*.

* Maximal mögliche Zinsersparnis am Beispiel von 100.000 € Finanzierungssumme und 10 Jahren Zinsbindung. Berechnung ohne Berücksichtigung einer Tilgung des Darlehens.

62

62



63

Inhaltsverzeichnis

1. Begrüßung
2. Einleitung zum heutigen ImmobilienDialog
3. Energetische Gebäudesanierung mit Förderdarlehen und Zuschüsse
4. Stromerzeugung für das Eigenheim
5. Zinsabsicherung und Zinsvorsorge über Bausparen
6. Ihre Fragen

64



Haben Sie Fragen?

**Bitte stellen Sie diese über den Reiter
„Frage einreichen“.**

**Diese werden am Ende der Veranstaltung
beantwortet.**

The screenshot shows a chat interface with a blue header containing 'Chat', 'Frage einreichen' (highlighted in orange), and 'Feedback'. Below the header is a white box with a question mark icon and the title 'Frage einreichen'. The text inside the box explains that users can ask questions by clicking 'Frage einreichen' and that relevant questions from other participants will be listed at the end of the event. An orange button labeled 'Frage einreichen' is at the bottom of the box. Below the box, a status message reads: 'Derzeit liegen keine Fragen vor. Sobald Fragen von Ihnen vorliegen oder Fragen von anderen Teilnehmern für alle relevant sind, erscheinen diese automatisch hier.'

65

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

**Volksbank
Franken eG** 

66