

# Fördermöglichkeiten für Immobilien

## Wenn der Staat hilft ...

Der Ukraine-Krieg hat dafür gesorgt, dass uns allen klar wurde, wie abhängig unsere Energieversorgung ist. Für viele Eigentümer ist die Konsequenz klar: Möglichst unabhängig machen vom „großen Netz“ – und damit langfristig auch noch Energiekosten sparen!

Ein kluger Plan, der de facto vom Staat unterstützt wird! Doch warum macht der Staat sich diese Mühe?

Im November 2016 trat das sogenannte „Pariser Abkommen“ der UN-Klimakonferenz in Kraft, in dem vor allem zwei Ziele definiert wurden:

- **Klimaneutralität bis 2050:** Die EU-Länder sind rechtlich verpflichtet, bis zum Jahr 2050 eine klimaneutrale Wirtschaft zu erreichen, also eine Netto-Null-Treibhausgasemission. Der erste Schritt hierfür ist natürlich die weitestgehende Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Im zweiten Schritt müssen alle verbleibenden Emissionen durch CO<sub>2</sub>-Entnahmen (z.B. durch Wälder oder technische Lösungen) ausgeglichen werden.
- **Zwischenziel:** Als Zwischenziel wurde festgelegt, dass die Treibhausgasemissionen EU-weit bis 2030 um mindestens 55% gegenüber 1990 gesenkt werden. Dieses Ziel ist ebenfalls rechtsverbindlich und wurde im Rahmen des Pakets „Fit for 55“ festgelegt.

Die Bundesregierung hat zum Erreichen des Zieles entsprechende Anreize und Förderungen geschaffen, die bei der Umsetzung von Sanierungs- und Renovierungsprojekten unterstützen sollen. Denn es ist durchaus klar, dass der teilweise erhebliche finanzielle Aufwand nicht ohne Unterstützung in Angriff genommen wird.

## Welche energetischen Förderungen gibt es für Immobilien?

Und was heißt das für Sie als Eigentümer/in konkret?

Leider lässt sich das nicht in einem einzigen Absatz beantworten. Das liegt an vier Faktoren:

1. Das Fördergeld kommt aus verschiedenen Töpfen.
2. Die Förderungen fallen unterschiedlich aus, je nachdem, ob eine Immobilie selbst genutzt oder vermietet wird.
3. Die Förderungen fallen unterschiedlich aus, je nachdem, ob es sich um eine Sanierung oder einen Neubau handelt.
4. Die bundesweiten Förderungen können in einigen Bundesländern und Kommunen durch Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite erweitert werden.

Wir haben es uns in der Bundesrepublik also in üblicher Manier nicht gerade leicht gemacht. Aus diesem Grund gibt es übrigens speziell ausgebildete energetische Berater (wie sollte es auch anders sein ;-)), damit nicht alle Eigentümer irgendwelche wilden Maßnahmen ergreifen, die wenig zielführend sind. Die gute Nachricht: Deren Beratungsleistungen können ebenfalls teilweise gefördert werden!

---

## Die Fördertöpfe

Förderungen können in zwei Formen auftreten:

### 1. Zuschüsse (also quasi in klingender Münze)

Das heißt, dass ein Teil der Kosten von vorne herein übernommen bzw. im Nachhinein zurückerstattet wird.

Hierfür ist in erster Linie das BAFA (das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrförderung) zuständig. Schwerpunktmäßig unterstützt das BAFA vor allem in den folgenden Bereichen:

- Heizungstechnik (z.B. Umbau & Erweiterung)
- Heizungsoptimierung (Effizienzverbesserung und Emissionsminderung)
- Gebäudehülle (z.B. Dämmung Dach, Fassade, Fenster)
- Anlagentechnik (z.B. Lüftung, Smart Home)

Doch auch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) als staatliche Förderbank Deutschlands unterstützt durch konkrete Zuschüsse, z.B.

- bei der Komplettsanierung zum Effizienzhaus
- bei Einzelmaßnahmen im Bereich der Heizungstechnik (z.B. Solarthermie, Biomasseheizung, Wärmepumpe)

## 2. Vergünstigungen

Dies geschieht, indem z.B. Darlehen mit besonders günstigen Zinsen vergeben werden oder indem Kosten steuerlich angerechnet werden, sodass für die Eigentümer in Summe niedrigere Steuerzahlungen entstehen.

Die KfW gibt eine Vielzahl von Ergänzungskrediten, d.h., dass Sie als Eigentümer in der Regel zwei Darlehen aufnehmen: Eins mit einem hohen Zinssatz (z.B. über die Hausbank) und eins mit einem niedrigeren Zinssatz über die KfW. Diese günstigen Kredite verringern Ihre finanzielle Belastung signifikant.

Die steuerlichen Vergünstigungen hingegen laufen über das Finanzamt. Sie sind in erster Linie im §35c EStG (Einkommensteuergesetz) geregelt und umfassen Steuerboni von 20 bis 50%. Der Effekt für Sie? Das Geld, das Sie in die energetischen Maßnahmen gesteckt haben, wird gewinnmindernd angerechnet. Sie müssen also weniger Steuern zahlen und können sich so die Sanierungsmaßnahmen leisten. Dies ist ein komplexes Thema, das Sie vor der Investition mit Ihrem Steuerbüro besprechen müssen.

---

# Eigennutzung oder Vermietung?

## Die Förderungen sind nicht identisch!

Je nachdem, ob die Immobilie in Eigennutzung bewohnt oder vermietet wird, gelten unterschiedliche Förderungsmöglichkeiten. Grundsätzlich gibt es höhere Förderungen, wenn eine Immobilie als Kapitalanlage vermietet wird, weil die Kosten abgeschrieben werden können. Doch auch Familien können Förderungen erhalten – sowohl für die Altbausanierung als auch für den Neubau.

## Förderungsvoraussetzungen für Familien und Alleinerziehende

Wenn Sie:

- Mindestens ein Kind unter 18 Jahren haben
- Ein Haushaltseinkommen bis zu 90.000 Euro bei einem Kind (plus 10.000 Euro für jedes weitere Kind)
- Die Immobilie selbst nutzen
- Keine weitere Immobilie in Deutschland besitzen

gibt es drei verschiedene Förderungen, die Sie über die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) in Anspruch nehmen können:

### **KfW-Wohneigentumsprogramm (kfw.de/124):**

Dies ist ein genereller Förderkredit für den Kauf von selbstgenutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen. Diese Option gilt übrigens nicht nur für Familien, sondern für alle Privatpersonen!

### **„Jung kauft alt“ (kfw.de/308):**

Wenn Sie ein Haus mit Energiestandard F, G oder H kaufen und es innerhalb von 54 Monaten auf den energetischen Standard Effizienzhaus 70EE umwandeln, können Sie diesen Kredit beantragen.

### **Neubau: Wohneigentum für Familien (kfw.de/300):**

Dies ist ein Förderkredit für Familien, die klimafreundliche Wohngebäude kaufen.

**Gut zu wissen:** Teilweise können die Förderungen kombiniert werden!

---

## Fazit

Eine umfassende Beratung und gründliche Information zu möglichen Förderungen kann den Unterschied zwischen „machbar“ und „nicht machbar“ ausmachen. Wir helfen Ihnen gern, vermitteln kompetente und zuverlässige Berater und zeigen Ihnen, wie Sie möglichst viel staatliche Unterstützung für Ihren Immobilienraum erhalten.

Sprechen Sie uns an![\[1\]](#)

---

## ISFP individueller Sanierungsfahrplan

**Hinweis:** Diese Informationen sind ohne Haftung und können sich kurzfristig ändern. Eine umfassende Beratung durch Energie-Fachberater ist in jedem Fall unerlässlich.

[Link zum Kontaktformular](#)

---