

# POOLWORLD

Fachmagazin für Finanzdienstleister

# IM AGE WECH SEL DICH

Wie junge Talente  
den Maklerberuf  
neu definieren

Alle unter einem Dach  
Ein exklusives Hausverwalter-  
konzept macht Schluss  
mit dem Verwaltungschaos

Von der Pflicht zur Chance  
Ein kritischer Blick auf zwei  
Jahre ESG-Beratungspflicht  
in der Praxis

Die bAV zahlt sich aus  
Immer mehr bAV-Verträge kommen  
in die Auszahlung. Wir sagen,  
worauf es dabei ankommt

# KfW-Programme – überholt oder neu erfunden?

Nach dem Förderstopp im vergangenen Jahr genehmigt die KfW wieder neue Kredite. Aber welches Förderprogramm ist für Ihre Finanzierungskunden das richtige? Wir haben uns die Klassiker mal etwas genauer angeschaut.

14.12.2023 // „Mit sofortiger Wirkung hat das Bauministerium das Förderprogramm Klimafreundlicher Neubau gestoppt. Der Grund: Die Gelder sind aufgebraucht. Neue Anträge sind wohl erst wieder im kommenden Jahr möglich.“\*

Im vergangenen Jahr kam diese Meldung. Offene Finanzierungen konnten zum Großteil nicht mehr bearbeitet oder genehmigt werden. Dies überraschte viele Kunden, Finanzierungsberater und Produktpartner. Der Bundeshaushalt für 2024 war noch nicht freigegeben, und damit konnten auch noch keine neuen Fördermittel bereitgestellt werden. Seit März 2024 gibt es neue Fördertöpfe der KfW. Auch in Zukunft könnte dies immer wieder passieren. Daher an der Stelle bereits der Hinweis und die Empfehlung, aktiv in die Beratung zu gehen, damit Ihre Kunden auf die teils sehr attraktiven Programme nicht verzichten müssen. Diese neuen Fördermittel liefern einen Anlass, die gängigen KfW-Programme zur Baufinanzierung etwas genauer unter die Lupe zu nehmen und einzuschätzen.



**NR. 124**

**Wohneigentumsprogramm**



**NR. 261**

**Wohngebäude Effizienzhaus**



**NR. 297/298**

**Neubau oder Erstkauf  
klimafreundlicher Wohngebäude  
zum Eigennutz/zur Vermietung**

### Das Urgestein

#### Key Facts:

ggf. Zinsvergünstigung zu einer normalen Baufinanzierung

**Empfehlung:** Dieses Programm kann in sehr vielen Fällen verwendet werden.

#### Was beachtet werden muss:

- › max. 100.000 € Finanzierungssumme
- › max. 10 Jahre Zinsbindung
- › eigengenutzte Immobilie
- › nur leichte Zinsverbesserung

**Fazit:** Immer noch ein Klassiker unter den KfW-Förderprogrammen. Hierbei kann jede Privatperson ohne besonders großen Aufwand eine Zinsvergünstigung (im Vergleich zum sonstigen Angebot) bekommen. Unter Umständen kann es aber auch sein, dass der Zinssatz bei den Banken günstiger und der Vorteil nicht mehr vorhanden ist. Hier helfen wir gerne beim Vergleichen von Angeboten.

### Aus Alt mach Neu

#### Key Facts:

- › deutlich attraktivere Konditionen im Vergleich zur normalen Baufinanzierung
- › Tilgungszuschüsse (je nach Modernisierung)
- › Extra-Tilgungszuschüsse für Modernisierung von „Worst Performance Buildings“

**Empfehlung:** Je größer und nachhaltiger die Modernisierung, desto größer die Zuschüsse und das Finanzierungsvolumen → desto eher lohnt sich die Verwendung dieses KfW-Programms.

#### Was beachtet werden muss:

- › für Sanierung und Kauf von Bestandsobjekten (Effizienzhaus) bis zu 150.000 € je Wohneinheit je nach Effizienzklasse
- › Tilgungszuschüsse von 5–45 %
- › 10 % Extra-Tilgungszuschuss für die Modernisierung eines „Worst Performance Buildings“
- › Die Verwendung eines zugelassenen Experten wird dringendst empfohlen (eine Expertin oder ein Experte für Energieeffizienz).

**Fazit:** Das Programm ist vor allem für die Modernisierung sehr alter und nicht modernisierter Immobilien interessant. Hier kann man über die verschiedenen Wege einige Zuschüsse beantragen. Man sollte allerdings unbedingt einen Experten hinzuziehen, da ansonsten das böse Erwachen droht, wenn die KfW am Ende weniger bezuschusst, als eingeplant war.

### Für Nachhaltige

#### Key Facts:

attraktivere Zinsen für Neubau und Erstkauf bei Erreichung des Effizienzhauses 40

**Empfehlung:** Binden Sie bei jedem Neubau einen Energieexperten ein. Bei Erreichen gewisser Energiewerte können ggf. bessere Zinskonditionen vergeben werden.

#### Was beachtet werden muss:

- › Bei Erreichen des Qualitätssiegels QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) können noch attraktivere Zinsen möglich sein.
- › Die Verwendung eines zugelassenen Experten wird dringendst empfohlen (eine Expertin oder ein Experte für Energieeffizienz).
- › Erst mit Zusage der KfW kann mit den Fördermitteln verbindlich gerechnet werden.

**Fazit:** Auch mit diesem Programm unterstützt die KfW Nachhaltigkeit und klimafreundliche Immobilien mit attraktiven Zinsen. Dies ist möglich, wenn man umfassend und nachhaltig baut oder modernisiert. Dann ist dieses Programm auch attraktiv und sollte, wenn passend, mit in die Finanzierung eingebaut werden. Hierbei helfen wir bei entsprechenden Bestätigungen gerne. »



## NR. 300

**Neubau oder Erstkauf klimafreundlicher Wohngebäude zum Eigennutz für Familien mit Kindern (mindestens Effizienzklasse 40)**

**Für Nestbauer**

### Key Facts:

sehr attraktive Zinsen möglich.  
Dieses Programm gibt es seit dem 1. Juni 2023, es ist quasi der Nachfolger des Baukindergeldes. Zinssätze ab 0,01 Prozent sind hier theoretisch möglich.

**Empfehlung:** Bei Neubau oder Erstkauf für Familien unbedingt beraten lassen, inwiefern dieses KfW-Programm möglich ist.

### Was beachtet werden muss:

- › 10- oder 20-jährige (seit dem 01.03.2024 neu) Zinsbindung
- › Förderbetrag abhängig vom zu versteuernden Einkommen und von Anzahl der Kinder
- › Maximale Förderbeträge  
170.000–220.000 € Effizienzklasse 40/220 – 270.000 € Effizienzklasse 40 QNG
- › Die Beratung durch eine Expertin oder einen Experten für Energieeffizienz wird dringend empfohlen.

**Fazit:** Die KfW fördert den Kauf/Bau klimafreundlicher Immobilien mit teilweise sehr attraktiven Zinssätzen. Allerdings gibt es hierfür mehrere Bedingungen, sodass dies nicht für alle Interessenten infrage kommt. Sollte man allerdings dazugehören, kann sich die Nutzung dieses Programms sehr lohnen.



**Stefan Köhler,**  
Teamleiter Finanzierung

Zusammenfassend kann man sagen, dass sich die Programme der KfW immer noch lohnen. Allerdings kann nicht bei jeder Finanzierung jedes Programm genutzt werden. Hier sollte man sich etwas mit den Programmen beschäftigt oder einen Finanzierungsexperten hinzugezogen haben. Zudem sollte man unbedingt einen Experten/Berater für Nachhaltigkeit mit ins Boot holen. Dann steht attraktiveren Zinsen und einer soliden Finanzierung für unsere gemeinsamen Kunden nichts mehr im Wege. Je früher, desto besser; wer weiß, wann die Fördertöpfe in diesem Jahr aufgebraucht sind ... ◀

### Kontakt:

Team Finanzierung  
040 29 99 40-860  
finanzierung@maxpool.de