

VI/2021 24. Jahrgang
November/Dezember

1,00 Euro

Dresdner Stadtteiljournal *Südhang*

Gittersee • Coschütz • Plauen • Südvorstadt • Räcknitz • Kleinpestitz • Kaitz • Mockritz • Zschernitz • Gostritz •
Leubnitz-Neuostra • Torna • Strehlen • Reick • Nickern • Prohlis • Lockwitz • Niedersedlitz • Kleinluga • Großluga

Bedrohte Natur

Bauvorhaben auf der Eutschützer Straße in Mockritz

Weihnachtliche Handwerkskunst

Herrnhut und die Advents- und Weihnachtssterne

Zschernitz – wie es früher war

Erinnerungen einer ehemaligen Bewohnerin



HOTEL RESTAURANT BIERGARTEN

Leubnitzer Höhe

GESELLSCHAFTSRÄUME KEGELBAHN

Die Baufinanzierung

Teil I: Förderungsmöglichkeiten

In unserer aktuellen Ausgabe spreche ich mit Herrn Penski und Herrn Ulbricht von der FIMAVO GmbH über das Thema Baufinanzierung.

Christoph Hille: Aktuell hört man viel über Immobilien, Modernisierungen, Baufinanzierungen. Können Sie mir bitte einen kurzen Überblick zu diesem Thema für unsere Leserinnen und Leser geben?

Steffen Ulbricht: Sehr gern, wobei man dieses Thema nicht nur „kurz“ betrachten sollte, wenn man Modernisierungen am Haus oder in der Wohnung vornehmen beziehungsweise sich Eigentum in Form einer Immobilie zulegen möchte. Wir müssen an dieser Stelle dann schon mal grundlegend aufteilen in die jeweiligen Vorhaben, um die optimale Finanzierung und eventuelle Fördermöglichkeiten zu finden.

Da wäre als erstes der Erwerb von Immobilien zum Zwecke der eigenen Nutzung ODER zum Zwecke der Vermietung, also der Kapitalanlage beziehungsweise des Vermögensaufbaus für die Altersvorsorge. Zu diesem Thema kommen wir in einer späteren Ausgabe ausführlich zurück. Heute geht es speziell um die Finanzierungsformen.

Michael Penski: Ein weiterer wichtiger Bestandteil aller Überlegungen sind mögliche Förderungen, unabhängig davon, ob man eine Immobilie erwerben oder modernisieren möchte. Es gibt derzeit wirklich viele Programme, die sowohl Zuschüsse als auch Sonderkonditionen beinhalten. Wer zum Beispiel ein Haus baut oder eine Wohnung erwirbt,

die den neuesten energietechnischen Ansprüchen gerecht wird, alle Vorgaben erfüllt und damit etwas für die Umwelt tut, der kann mitunter tausende Euro rückzahlungsfrei als Zuschuss beziehungsweise besonders zinsgünstige Darlehen in Anspruch nehmen.

Das klingt ja schon wieder nach sehr viel Bürokratie, wenn ich ehrlich sein soll.

Penski: Naja, das Thema bauen ist sehr vielfältig und unterliegt eben auch, und das zurecht, einigen Anforderungen. Natürlich wird eine hochmoderne Heizungsanlage und eine entsprechende energiesparende Dämmung eines Wohnhauses anders bewertet, als die Errichtung eines Carports. Die KfW ist aber in solchen Maßnahmen sehr erfahren und die Abwicklung über die Hausbank, Energieberater oder eben Finanzierungs-Profis wie die FIMAVO GmbH sehr einfach.

Was wird denn so alles gefördert?

Ulbricht: Für eine ausführliche Antwort reicht die heutige Ausgabe nicht. Um es zu vereinfachen: der wichtigste Punkt bei den derzeitigen Förderungen ist die Energieeffizienz. Ich zitiere an dieser Stelle einfach mal Wikipedia: „Die Energieeffizienz ist das Verhältnis von Dienstleistungs-, Waren- oder Energieertrag zur zugeführten Energie. Unter Energieeffizienz wird somit also die rationelle Verwendung von Energie verstanden.“

Und nun gibt es für die verschiedensten Bauvorhaben unterschiedliche Standards, die als Grundlage für die mögliche Förderung dienen. Diese wären aktuell zum Beispiel:

- Effizienzhaus 40 (Neubau)
- Effizienzhaus 40plus (Neubau)
- Effizienzhaus 55 (Bestandsimmobilie/Neubau)
- Effizienzhaus 70/85/100 und 115 (Bestandsimmobilie)
- Effizienzhaus Denkmal (Bestandsimmobilie)

Es gilt: je kleiner die Zahl in der Effizienzhaus-Bezeichnung des Pro-



Quelle: KfW

grammes, desto geringer ist der Energiebedarf des Gebäudes oder der Wohnung. Nun hat man die Energieeinsparverordnung EnEv als Referenz mit dem Wert 100 festgelegt, ein Effizienzhaus 100 entspricht also allen Vorgaben der EnEv. Ein Effizienzhaus 40 dagegen unterbietet diese Vorgaben um ein Vielfaches und spart demzufolge viel mehr Energie als ein Effizienzhaus 55, 70, 85 oder 100. Es verbraucht im Vergleich zum Referenzwert 100 nur noch 40 Prozent der Energie. Und dafür erhält der Bauherr eines solchen Effizienz-

Das energieeffiziente Haus

Förderbeispiele der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)



hauses also auch mehr Förderung. Eine Bestandsimmobilie kann durch Sanierungsmaßnahmen durchaus den Effizienzhaus-Wert 40 erreichen, ein Neubau aber nicht als Effizienzhaus 70 klassifiziert werden. Welche Maßnahmen welche Ergebnisse erzielen und welche Möglichkeiten es gibt, das erklärt Ihnen gern ein zertifizierter Energieberater. Wenn dieser seine Beratung abgeschlossen hat, erfolgt die Auswahl des jeweiligen Förderprogrammes und die Beantragung durch die Hausbank oder eben auch über die FIMAVO GmbH.

Und wie konkret sieht so eine Förderung in Zahlen aus?

Penski: Jetzt hier alle Förderprogramme im Detail aufzuführen, führt zu weit. Nehmen wir einfach mal zwei Beispiele: den Neubau und eine Modernisierung. KfW-Darlehen sind in der Regel ähnlich anzusehen wie eine ganz normale Baufinanzierung, also ein Annuitätendarlehen mit einer Sollzinsbindung. Im Besonderen bieten KfW-Darlehen aber zusätzlich noch:

- tilgungsfreie Anlaufjahre zwischen einem und fünf Jahren, Sie zahlen in dieser Zeit nur die Zinsen auf das beanspruchte Kapital, aber keine Tilgung. Dadurch entsteht eine Entlastung beispielsweise in der Bauphase, in der Sie ja noch in einer Wohnung leben und Miete zahlen müssen.
- geringere Zinsen durch die gezielte Förderung der KfW
- Tilgungszuschüsse, die Sie nicht zurückzahlen müssen.

Betrachten wir das KfW-Wohneigentumsprogramm Nummer 124 für den Kauf oder Bau eines Eigenheimes. In diesem Programm werden folgende Vorteile offeriert:

- Förderkredit ab 0,85 Prozent effektiver Jahreszins
- bis zu 100 000 Euro Kreditbetrag
- für alle geeignet, die selbst bauen oder kaufen und darin wohnen möchten.

Die geförderte Summe von maximal 100 000 Euro kann dann beim Neubau genutzt werden für:

- Kosten des Baugrundstücks
- Baukosten wie Material und Arbeitskosten
- Baunebenkosten wie Makler, Notar, Grunderwerbsteuer, Architekt, Energieberater
- Kosten für Außenanlagen

Und beim Erwerb einer Immobilie für:

- Kaufpreis
- Kosten für Instandsetzung, Umbau und Modernisierung
- Kaufnebenkosten wie Makler, Notar und Grunderwerbsteuer

Bei der Modernisierung einer Bestandsimmobilie könnte man folgende Programme nutzen:

1. Wohngebäude Kredit Programm 261, 262

- bis zu 150 000 Euro Kredit je Wohneinheit für ein Effizienzhaus (Sanierung, Neubau, Kauf)
- bis zu 60 000 Euro Kredit für Einzelmaßnahmen

- bis zu 50 Prozent Tilgungszuschuss

2. Wohngebäude Zuschuss Programm 461

- Sanierungszuschuss bis zu 75 000 Euro je Wohneinheit
- Bauzuschuss bis zu 37 500 Euro je Wohneinheit

Sie sehen also, da ist jede Menge machbar, man muss sich nur durch die vielen Angebote wühlen und das optimale Programm finden. Hilfe erhalten Sie bei Ihrer Hausbank oder auch bei uns im Büro.

Es wird ja überall von „Erneuerbaren Energien“ gesprochen. Gibt es auch dafür Förderungen?

Ulbricht: Ja natürlich. Es gibt die Förderkredite für „Strom und Wärme“ mit dem Programm 270 der KfW. Dort werden Photovoltaik, Wasser, Wind, Biogas und viele andere Energieträger gefördert sowie die Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme und die zugehörigen Netze und Speicher. Im Programm 433 der KfW werden Brennstoffzellen mit einem Zuschuss von bis zu 34 300 Euro je Zelle gefördert. Und mit dem Programm 440 der KfW wird die Installation von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge mit 900 Euro gefördert. Die genauen Details erfahren Sie gern bei uns im Büro, Ihrer Hausbank oder bei einem Energieberater Ihrer Wahl. Auch die KfW selbst führt gelegentlich Beratungstage durch, an denen Sie alle Fragen direkt stellen können.

Das ist ja alles wirklich sehr interessant und vielfältig. Ich glaube, dass sich der eine oder andere Hauseigentümer oder Bauinteressent vom Südhang damit mehr auseinandersetzen wird. Ich bedanke mich für das heutige Gespräch und freue mich schon auf die Fortsetzung zum Thema Baufinanzierung in der nächsten Ausgabe!

Penski: Sehr gern!

Ulbricht: Ihnen und allen Leserinnen und Lesern eine schöne Vorweihnachtszeit!

Christoph Hille

Der neue
Heimatkalender 2022
ist da:



**Lockwitz
gestern
und heute**

Zusammengestellt
und produziert vom
Verein „Heimat-
freunde Lockwitz“

Preis pro Exemplar:
12,50 €

Der
Kalender ist
auch ein beliebtes
Weihnachts-
geschenk.

Ab sofort hier erhältlich:

- Hotel „Residenz am Schloss“
(Am Plan 2, wochentags 15–18 Uhr)
- Bäckerei Gehre in Lockwitz
- Fleischerei in Lockwitz

So lange der Vorrat reicht ...!



www.coaching-wandern.de

**Systemisches Coaching
und psychologische Beratung**

auch als Coaching-Wandern

für Einzelpersonen und Teams im berufsbezogenen Kontext

Diplom-Psychologe, Dr. Jürgen Schmeißer



www.wanderideen.de

**Beratung, Organisation, Reiseleitung
von Tages- und Mehrtageswanderungen**

Wanderreisen 2022 für www.binesreisekiste.de:

- ab März: Rund um Dresden in 9 Etappen
- 15.–22. 5.: Wandern im Land der Hohenzollern
- 14.–21. 8.: Südpfalz – Wandern zwischen Sandstein und Burgen

Auto

Versicherung

garantiert

günstiger

Wechseln Sie jetzt Ihre Kfz-Versicherung!

FIMAVO
Finanzen | Eigentum | Vorsorge

Münzteichweg 29
0351-65335675
FIMAVO.de