

Viele Auflagen für zinsgünstige Kredite

Land NRW will Anreiz für eine energetische Sanierung von Häusern und Wohnungen schaffen. Experten raten: Förderprogramme vergleichen

Tobias Blasius
Kai Wiedermann

Düsseldorf/Essen. Etwa 200 Millionen Euro pro Jahr will die NRW-Landesregierung ab sofort in die ökologische Umrüstung von Privathäusern investieren. Besitzer von Eigentumswohnungen oder Häusern können dafür ebenso wie Vermieter zinsgünstige Kredite beantragen. Das Programm aber hat mehrere Haken.

Wer soll gefördert werden?

Privatpersonen, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Ein Zwei-Personen-Haushalt darf nicht mehr als 38 041 Euro pro Jahr verdienen, eine Familie mit zwei Kindern nicht mehr als 48 041 Euro. Und: Vermieter dürfen für die Dauer der Zinsverbilligung (zehn oder 15 Jahre) die Miete nicht beliebig festlegen. Bei Neuvermietung

müssen sie einen Wohnberechtigungsschein verlangen.

Welche Bauarbeiten werden gefördert?

Förderfähig ist nur die Umrüstung von Immobilien, die vor 1995 gebaut worden sind. Mögliche Bauarbeiten: Dach, Außenwand oder Kellerdecke dämmen, neue Heizung einbauen, Fenster oder Türen austauschen. Achtung: Drei Maßnahmen müssen kombiniert, Fachleute beauftragt werden. Wer bereits Teile seines Hauses energetisch saniert hat, kann sich dies nicht fördern, aber anrechnen lassen.

Wie sind die Konditionen?

Das Darlehen kann höchstens 40 000 Euro pro Immobilie betragen und darf maximal 80 Prozent der Baukosten (bei Mietwohnungen) ausmachen. Bei Eigentumswohnungen oder Häusern dürfen 85 Pro-



Förderfähig: Der Einbau von Thermopfenstern.

Foto: dapd

zent der Kosten mit dem Kredit finanziert werden. Vertragspartner ist die landeseigene NRW-Bank. Die Zinsen liegen bei einer Laufzeit von zehn oder 15 Jahren bei 0,5 Prozent pro Jahr. Hinzu kommt eine Verwaltungsgebühr von jährlich 0,5 Prozent. Ist die Hälfte des Kredits getilgt, sinkt diese auf 0,25 Prozent. Die Tilgungsrate beträgt

jährlich 2 Prozent. Nach Ablauf der Kreditlaufzeit steigen die Zinsen auf 6 Prozent.

Wie sieht eine grobe Musterrechnung aus?

Eine Privatperson müsste bei einem Darlehen von 40 000 Euro zusätzlich etwa 7000 Euro aufbringen. Hinzu kommen jährliche Zinszahlungen von 200 Euro, plus 200

Euro Gebühren, plus 800 Euro Tilgung. Macht 1200 Euro pro Jahr oder 100 Euro pro Monat. Achtung: Am Ende der Laufzeit (max. 15 Jahre) steht ohne Sondertilgung ein Restbetrag von über 25 000 Euro. Würde dieser mit 6 Prozent verzinst, wird's teuer. Die NRW-Bank rät deshalb, während der Kreditlaufzeit Geld für eine Sondertilgung anzusparen.

Wie können auch Besserverdiener eine staatliche Förderung bekommen?

Die KfW-Bank des Bundes fördert unabhängig vom Einkommen energetische Sanierungen bis maximal 75 000 Euro pro Wohneinheit. Je nach Höhe der Energieeinsparung gibt es ein zinsgünstiges Darlehen (2,37 Prozent, fest für zehn Jahre) und einen Tilgungszuschuss. Private Eigentümer, die keinen Förderkredit brauchen, können einen

Investitionszuschuss beantragen. Experten raten auch Geringverdienern: Förderprogramme von Land und KfW-Bank unbedingt vergleichen.

Wie steht es um die steuerliche Absetzbarkeit einer energetischen Sanierung?

Sie stockt. Der Bundesrat hat das Gesetz aufgehoben. Es sah vor: Selbstnutzer und Vermieter können ab 2012 alternativ zur Nutzung von Förderprogrammen bis zu 10 Prozent der Baukosten pro Jahr über zehn Jahre hinweg abschreiben. Die Kritik: Die Steuervergünstigung soll einkommensabhängig sein; wer mehr verdient, profitiert mehr.

Infos zum Landesprogramm: www.mbw.nrw.de/Service/Downloads/Wohnen/F_rderung/4-Bestandsinvest_2011.pdf; Infos zum KfW-Programm: www.kfw.de