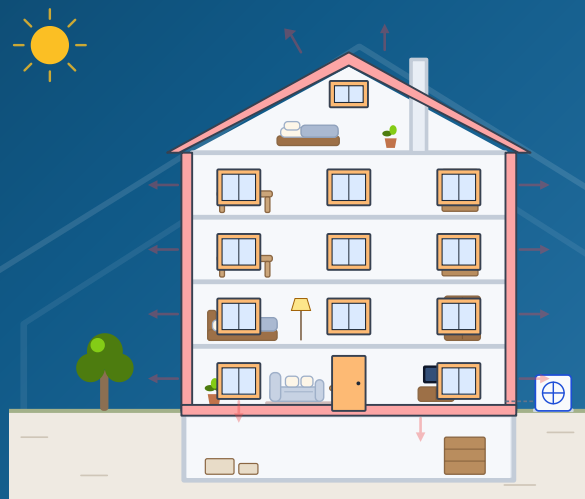


Musterbericht — Anschrift, Gebäudedaten und alle Beträge sind frei erfunden. Keine Bewertung eines realen Objekts, keine Beratung im Einzelfall.

Ihr persönlicher

# Sanierungs- report

Energetische Analyse & Fördermittel — individuell für Ihr Objekt, gerechnet von Cleo.



## Ihr Haus nach Cleos Empfehlung

„Heizungstausch (Wärmepumpe)“ · Klasse B · Wärmepumpe · Hydraulischer Abgleich

### GEBÄUDEADRESSE

64289 Darmstadt  
ETW · Baujahr 1975 · 82 m² Wohnfläche

### IHR ANSPRECHPARTNER

**Cleo by FörderCheckPro**  
Modernisierungsberatung  
Erstellt am 17.10.2026

### IHR WEG

**Heizungstausch (Wärmepumpe)**  
Cleos Empfehlung  
Klasse G → B

**842 €**

EINSPARUNG PRO JAHR

**bis zu 7.256 €**

ZUSCHÜSSE · VORAUSSICHTLICH 7.202 € · ZZGL. 1.326 €  
ZINSVORTEIL

**G → B**

ENERGIEKLASSE

Investition, Förderung und Eigenanteil beziehen sich auf Ihren Kostenanteil von 125 % am Haus (Ihre Angabe). Die Kosten des ganzen Hauses sind mit einer geschätzten Gesamtwohnfläche gerechnet (gleich große Wohnungen angenommen). Mit der tatsächlichen Wohnfläche des Hauses werden sie genauer.

**Hallo**, ich habe Ihr Haus durchgerechnet. Heute steht es in Klasse G, das Modell berechnet rund 2.818 € Energiekosten im Jahr. Mit dem Weg Heizungstausch (Wärmepumpe) ergibt das Modell eine Einsparung von etwa 842 € im Jahr, bei berechneter Zielklasse B, und nach knapp neunzehn Jahren hat sich die Investition nach Abzug von Zuschüssen und Zinsvorteil bezahlt.

Cleo by FörderCheckPro · Der Report enthält Energiebewertung, alle Sanierungsoptionen mit Fördermitteln, Objektwert & Wertsteigerungspotenzial und das Solarpotenzial Ihres Daches.

**SO LESEN SIE DIESEN REPORT** Kapitel 01 sagt, was Sie sparen. Kapitel 02 zeigt Ihr Haus heute und nach Cleos Empfehlung — und die richtige Reihenfolge. Kapitel 04 führt durch die Förderung. Kapitel 06 sagt, woher jede Zahl stammt. Zwischendurch: blau = Tipp, gelb = Achtung, grün = wer Ihnen hilft.

### INHALT

- 01 Ihr Ergebnis im Überblick**  
Einsparung, Weg, Kosten, Ihr Haus in Ampelfarben
- 04 Förderung & Strategie**  
Programme, Steuerbonus, Antrag

- 02 Ihr Sanierungsfahrplan**  
Fahrplan, Gebäudehülle, Diagnose, Reihenfolge
- 05 Ihre nächsten Schritte**  
Schritte und Kontakt

- 03 Sanierungsoptionen im Detail**  
Wege mit Förderdetails
- 06 Transparenz & Datenbasis**  
Annahmen und Quellen



AUF EINEN BLICK

## Ihr Ergebnis in 60 Sekunden

Die Kernsätze aller Kapitel, drei Zahlen und die nächsten drei Schritte — wer nur diese Seite liest, kennt den Report

**842 €**

EINSPARUNG PRO JAHR

**bis zu 7.256 €**ZUSCHÜSSE · VORAUSSICHTLICH 7.202 € · ZZGL. 1.326 €  
ZINSVORTEIL**G → B**

ENERGIEKLASSE

Investition, Förderung und Eigenanteil beziehen sich auf Ihren Kostenanteil von 125 % am Haus (Ihre Angabe). Die Kosten des ganzen Hauses sind mit einer geschätzten Gesamtwohnfläche gerechnet (gleich große Wohnungen angenommen). Mit der tatsächlichen Wohnfläche des Hauses werden sie genauer.

### Die Kernsätze

- Ihr Ergebnis im Überblick.** Ihr Haus steht heute in Klasse G; das Modell berechnet rund 2.818 € Energiekosten im Jahr. Mit dem Weg „Heizungstausch (Wärmepumpe)“ ergibt das Modell eine Einsparung von etwa 842 € im Jahr und die Zielklasse B. Die Zuschüsse liegen bei bis zu 7.256 €, voraussichtlich 7.202 €; dazu kommt ein Zinsvorteil von bis zu 1.326 €, wenn Sie den KfW-Ergänzungskredit nutzen.
- Ihr Sanierungsfahrplan.** Ihr Haus verliert 33 % seiner Wärme über die Außenwand. Cleos Stufenplan zeigt, in welcher Reihenfolge das gelingt — und warum die Wärmepumpe am Ende steht.
- Sanierungsoptionen im Detail.** 8 Wege hat Cleo gerechnet. 3 zeigt dieses Kapitel im Detail, 5 weitere kompakt — jeweils mit Zuschüssen, Zinsvorteil und dem, was die Förderung verlangt.
- Förderung & Strategie.** Zwei Förderpfade stehen offen: die BEG-Zuschüsse von bis zu 7.256 € (voraussichtlich 7.202 €, plus Zinsvorteil bis 1.326 € beim Ergänzungskredit) oder der Steuerbonus § 35c EStG mit 4.848 € über drei Jahre. Rechnerisch liegt der Zuschussweg 2.354 € vorn — das prüft Ihr Steuerberater. Für dieselbe Maßnahme gibt es nur eines von beiden.
- Ihre nächsten Schritte.** Ihr erster Schritt: Energieeffizienz-Experte (EEE) beauftragen. Für den iSFP-Bonus von +5 %. Offizielle Liste: 40 km Umkreis um 64289.
- Transparenz & Datenbasis.** Jede Zahl in diesem Report hat eine Quelle: Ihre Angaben, die Gebäudetypologie, die Förderrichtlinien und das Marktmodell. Was der Kern nicht weiß, steht hier als Annahme — nicht als Ergebnis.

### Ihre nächsten drei Schritte

- Energieeffizienz-Experte (EEE) beauftragen.** Für den iSFP-Bonus von +5 %. Offizielle Liste: 40 km Umkreis um 64289.
- Angebot einholen, Vertrag nur mit Förderbedingung.** Für Wärmepumpen: Installateur mit § 60a GModG-Zertifikat. Der Liefer- oder Leistungsvertrag trägt eine aufschiebende oder auflösende Bedingung: Er wird erst mit der Förderzusage wirksam.
- KfW/BAFA-Zuschuss beantragen — mit dem bedingten Vertrag, vor Baubeginn.** Bei BAFA und KfW 458 muss der Vertrag mit Bedingung beim Antrag vorliegen, beim KfW-Kredit 261 ist er zulässig. Ein Vertrag ohne Bedingung oder ein Baustart vor dem Antrag gilt als Vorhabenbeginn und kostet den Anspruch.

### Weiter im Online-Bericht

**energy.foerdercheckpro.de**

Anderen Weg wählen und Cleo fragen — den Zugang finden Sie in Ihrer Bestätigungs-Mail.

01

Ihr Ergebnis im Überblick

Einsparpotenzial, Weg, Kosten und Wirkung — dieselben Kacheln wie am Bildschirm.

**Kernsatz:** Ihr Haus steht heute in Klasse G; das Modell berechnet rund 2.818 € Energiekosten im Jahr. Mit dem Weg „Heizungstausch (Wärmepumpe)“ ergibt das Modell eine Einsparung von etwa 842 € im Jahr und die Zielklasse B. Die Zuschüsse liegen bei bis zu 7.256 €, voraussichtlich 7.202 €; dazu kommt ein Zinsvorteil von bis zu 1.326 €, wenn Sie den KfW-Ergänzungskredit nutzen.

IHR RECHNERISCHES EINSARPOTENZIAL

842 €

weniger Energiekosten pro Jahr mit dem Weg **Heizungstausch (Wärmepumpe)**.

Wärmepumpe · Hydraulischer Abgleich

20.606 bis 27.878 €

Investition

7.256 €

Zuschüsse bis · beste Variante

13.458 bis 20.622 €

Eigenanteil · nach Förderung

18,7 Jahren

Bezahlt sich nach

2.818 € → 1.976 €

Modellierte Energiekosten im Jahr

-1.537 kg

CO<sub>2</sub> im Jahr weniger

+12 %

Wertsteigerung · +36.000 €, Modellschätzung

G → B

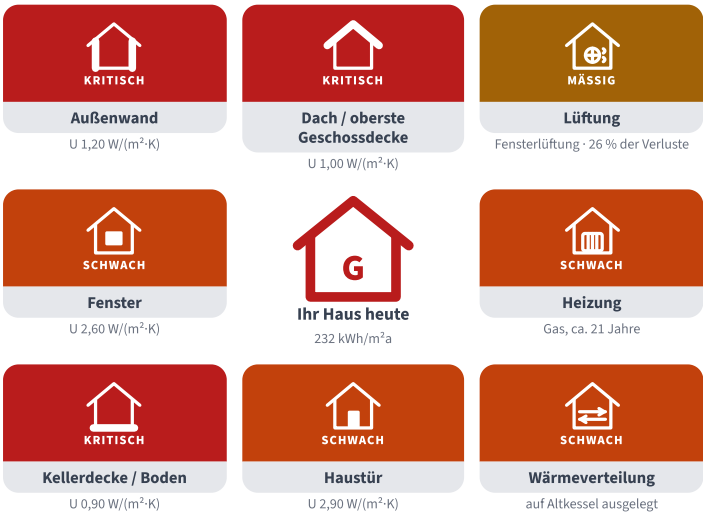
Effizienzklasse · 232 → 72 kWh/m²a

Investition, Förderung und Eigenanteil beziehen sich auf Ihren Kostenanteil von 125 % am Haus (Ihre Angabe). Die Kosten des ganzen Hauses sind mit einer geschätzten Gesamtwohnfläche gerechnet (gleich große Wohnungen angenommen). Mit der tatsächlichen Wohnfläche des Hauses werden sie genauer.

Zur Einordnung: Ein Neubau kostete 2025 im Schnitt 2.312 € je m² Wohnfläche. Für Ihre 82 m² wären das rund 189.584 € allein für das Gebäude, ohne Grundstück, Abriss und Baunebenkosten. Quelle: Destatis 2026 (Baufertigstellungen), zitiert nach dena-Gebäudereport 2026, Update September, Abb. 90.

Ihr Haus auf einen Blick jedes Bauteil in Ampelfarben — heute und nach Cleos Empfehlung „Heizungstausch (Wärmepumpe)“

HEUTE · KLASSE G



NACH DER EMPFEHLUNG · KLASSE B



gut — erfüllt das Bezugsniveau    mäßig    schwach    kritisch    keine Angabe

Farben der Hüllbauteile nach dem Verhältnis Ihres U-Werts zum Bezugsniveau der Objekt-Diagnose (GEG-2024-Anlage 7 als technischer Bezug; Datenbasis Gebäudetypologie). Anlagenkacheln nach Regelbezug der Anlagen-Ampel: BEG EM, DIN 1946-6, technische Lebensdauer. Dach / oberste Geschossdecke, Außenwand, Fenster, Boden / Kellerdecke, Haustür sind in diesem Weg nicht enthalten und bleiben, wie sie sind — Cleos Stufenplan in Kapitel 02 ordnet sie ein.

Was Sie außer Geld gewinnen Nutzen jenseits der Energiekosten, nach den Nutzenkategorien des individuellen Sanierungsfahrplans

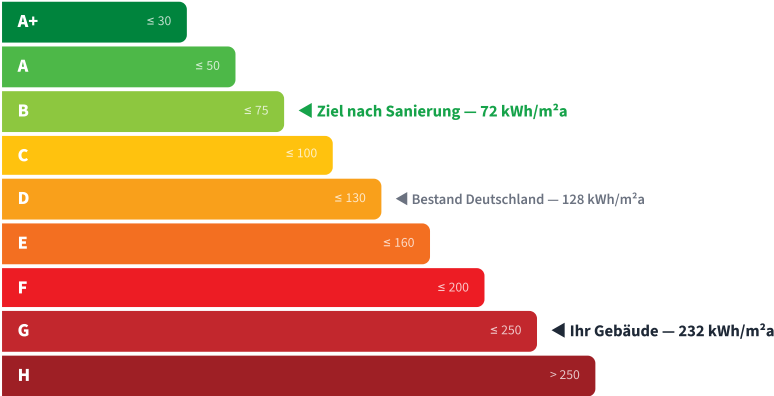
- 1 **Werterhalt** Klasse B statt G — das Marktmodell rechnet mit +36.000 €.
- 2 **Unabhängigkeit** Wärmepumpe statt fossiler Heizung: weniger Abhängigkeit von Brennstoffpreisen und CO<sub>2</sub>-Preis.

Quelle: Nutzenkategorien „Ihr Haus in Zukunft — das sind Ihre Vorteile“ des individuellen Sanierungsfahrplans (dena/BMWK); Wertsteigerung aus dem Marktmodell dieses Reports.

Gebäude und Ihre Wohnung

Gebäudebasis: 656 m² Gesamtwohnfläche. Die Energiekennwerte gelten für das Gebäude. Jahresenergie und Energiekosten sind Ihrer Wohnfläche anteilig zugeordnet. Für die Gesamtwohnfläche nehmen wir zunächst gleich große Wohnungen an. Sie können diesen Vorschlag korrigieren. Der Energieanteil Ihrer Wohnung wird nach Wohnfläche zugeordnet; Lage, Nutzung und die tatsächliche Heizkostenabrechnung können abweichen.

Aktueller Ist-Zustand auf der Skala



Der graue Marker ist der bundesweite Bezugspunkt: 128 kWh/m²a wurden 2024 im deutschen Wohngebäudebestand je m² Wohnfläche tatsächlich verbraucht, klimabereinigt 149 kWh/m²a. Das ist ein gemessener Verbrauch über alle Wohngebäude, Ihr Kennwert oben ist ein berechneter Bedarf für Ihr Haus — die beiden Zahlen zeigen dieselbe Größenordnung, sind aber nicht dasselbe Maß. Quelle: AGEb 2025, Destatis 2026, DWD 2025, zitiert nach dena-Gebäudereport 2026, Update September, Abb. 76.

Optimierungspotenzial

Reduktion Endenergiebedarf: 69 %

Energetische Wirkung — Heizungstausch (Wärmepumpe)

| KENNZAHL                              | AKTUELL | NACH MODERNISIERUNG    |
|---------------------------------------|---------|------------------------|
| Endenergiebedarf (kWh/m²a)            | 232     | 72                     |
| Endenergiebedarf (kWh/Jahr)           | 22.823  | 7.056                  |
| Energieeinsparung p.a.                | —       | 15.767 kWh/Jahr (69 %) |
| Heizkosten (€/Jahr)                   | 2.818 € | 1.976 €                |
| Kosteneffekt p.a.                     | —       | 842 €                  |
| CO <sub>2</sub> -Einsparung (kg/Jahr) | —       | 1.537 kg               |
| Effizienzklasse                       | G       | B                      |

„Endenergiebedarf“ = die dem Gebäude zugeführte Energie. Ein Heizungstausch (z. B. Wärmepumpe) senkt diese über die Anlageneffizienz — der Heizwärmebedarf der Gebäudehülle bleibt davon unberührt. Die Kennzahlen basieren auf Ihren Angaben und ersetzen keine Energieberatung oder einen Energieausweis. Berechnungsbasis: Gebäudebilanz aus Gebäudedaten und Typologie. Absolutwerte (kWh/Jahr) hochgerechnet auf Gebäudenutzfläche A\_N 98 m². Der Kennwert oben ist auf ganze kWh/m²a gerundet, die Jahreswerte stehen auf dem ungerundeten Kennwert — Nachrechnen kann deshalb um bis zu ein halbes Prozent abweichen.

Cleo Analyse Ihres Gebäudes

Die vollständige Einordnung Ihrer Sanierungsszenarien inkl. Reihenfolge- und Kombinationsempfehlung finden Sie im Kapitel „Ihr Sanierungsfahrplan“.

**Tipp:** Stellen Sie Cleo Ihre persönlichen Rückfragen direkt in Ihrem Online-Report — den Link dazu finden Sie in Ihrer Bestellbestätigung. Anschließend können Sie diesen Bericht mit Ihrem Gesprächsverlauf als aktualisiertes PDF neu herunterladen.

## 02

# Ihr Sanierungsfahrplan

Ihre optimale Strategie, die bauphysikalische Diagnose Ihres Gebäudes und die Umsetzungs-Schritte.

**Kernsatz:** Ihr Haus verliert 33 % seiner Wärme über die Außenwand. Cleo Stufenplan zeigt, in welcher Reihenfolge das gelingt — und warum die Wärmepumpe am Ende steht.

## IHRE OPTIMALE FÖRDERSTRATEGIE

### Heizungstausch (Wärmepumpe)

#### FÖRDERPFAD

##### KfW/BAFA-Zuschuss

+2.354 € netto ggü. §35c

#### ZUSCHUSS

**7.202 €**

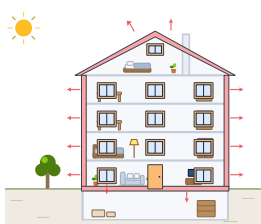
Mittelwert der Spanne · zzgl. Zinsvorteil 1.326 €

#### EINSPARUNG P.A.

**842 €**

Ziel-Klasse B

Investition, Förderung und Eigenanteil beziehen sich auf Ihren Kostenanteil von 125 % am Haus (Ihre Angabe). Die Kosten des ganzen Hauses sind mit einer geschätzten Gesamtwohnfläche gerechnet (gleich große Wohnungen angenommen). Mit der tatsächlichen Wohnfläche des Hauses werden sie genauer.



IHR HAUS HEUTE

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Klasse        | <b>G</b>            |
| Heizlast      | <b>82 W/m²</b>      |
| Endenergie    | <b>232 kWh/m²a</b>  |
| Energiekosten | <b>2.818 €/Jahr</b> |

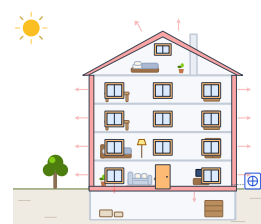


#### 1. SCHRITT

##### Wärmepumpe

- Ausgelegt auf 39 W/m², nicht auf 82 — kleiner und sparsamer
- Jahresarbeitszahl 2,80, Strombedarf 7.027 kWh/a
- Hydraulischer Abgleich nach Verfahren B, raumweise Heizlast (DIN EN 12831-1)

JAZ 2,80



IHR HAUS IN ZUKUNFT

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Klasse        | <b>B</b>              |
| Heizlast      | <b>82 W/m²</b>        |
| Endenergie    | <b>72 kWh/m²a</b>     |
| Energiekosten | <b>1.976 €/Jahr</b>   |
| Zuschüsse     | <b>bis zu 7.256 €</b> |

Heute · 17.10.2026

1. Schritt der Modernisierung

Ziel · Klasse B

#### IN DIESER STRATEGIE EMPFOHLEN

✓ Heizung / Anlagentechnik

#### BEREITS SANIERT

Noch keine Sanierung dokumentiert.

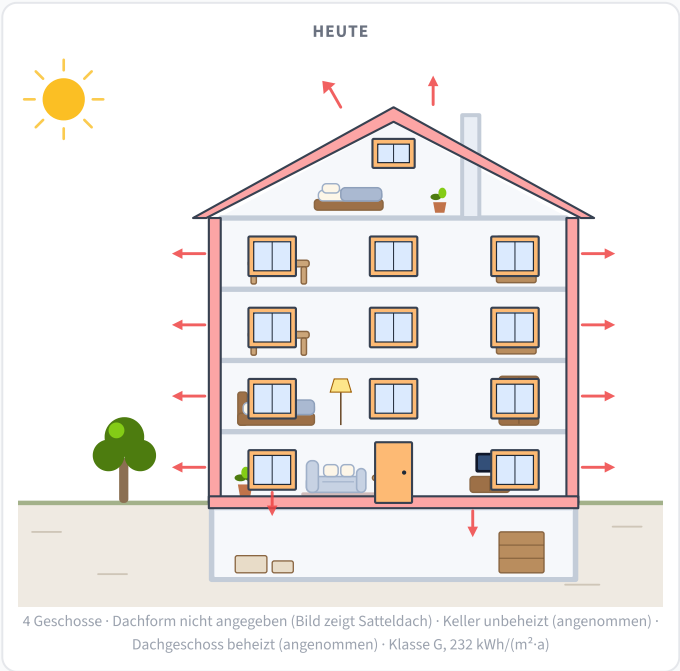
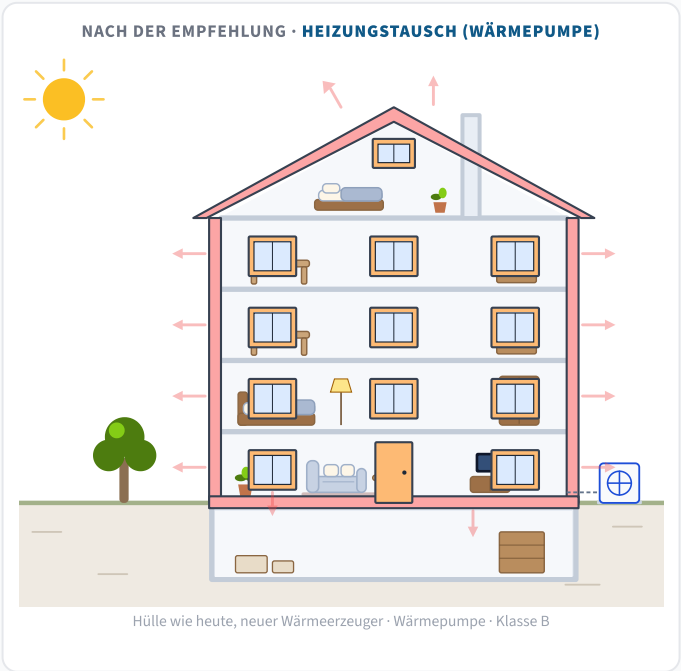
#### UMSETZUNGS-ROADMAP

1. **Energieeffizienz-Experte (EEE) beauftragen.** Für den iSFP-Bonus von +5 %. Offizielle Liste: 40 km Umkreis um 64289.
2. **Angebot einholen, Vertrag nur mit Förderbedingung.** Für Wärmepumpen: Installateur mit § 60a GModG-Zertifikat. Der Liefer- oder Leistungsvertrag trägt eine aufschiebende oder auflösende Bedingung: Er wird erst mit der Förderzusage wirksam.
3. **KfW/BAFA-Zuschuss beantragen — mit dem bedingten Vertrag, vor Baubeginn.** Bei BAFA und KfW 458 muss der Vertrag mit Bedingung beim Antrag vorliegen, beim KfW-Kredit 261 ist er zulässig. Ein Vertrag ohne Bedingung oder ein Baustart vor dem Antrag gilt als Vorhabenbeginn und kostet den Anspruch.
4. **Umsetzung nach der Zusage, Rechnungen sammeln.** Mit der Zusage wird der Vertrag wirksam. Alle Rechnungen unbearbeitet bezahlen (Überweisung, kein Bargeld).
5. **Verwendungsnachweis binnen 6 Monaten nach Fertigstellung einreichen.** Rechnungen + Fachunternehmererklärung. Frist nicht versäumen — sonst fällt die Förderung rückwirkend weg.

Diese Handlungsempfehlung basiert auf Ihrem Top-Szenario und den aktuellen Förderrichtlinien (BEG, BAFA, KfW). Keine Rechtsberatung — verbindliche Prüfung durch einen qualifizierten Energieberater oder Ihre Hausbank.

Ihre Gebäudehülle wo Ihr Haus heute Wärme verliert — und wie es nach Cleos Empfehlung „Heizungstausch (Wärmepumpe)“ aussieht

HEUTE UND NACH CLEOS EMPFEHLUNG „HEIZUNGSTAUSCH (WÄRMEPUMPE)“



● kritisch ● schwach ● mäßig ● guter Wärmeschutz im Modell ● Wärmepumpe in diesem Weg ● Wärmeabfluss heute

**82 W/m²**  
SPEZIFISCHE HEIZLAST (NÄHERUNG)

**wie heute**  
HÜLLE IN DIESEM WEG UNVERÄNDERT

**G → B**  
ENERGIEKLASSE

| BAUTEIL                        | U-WERT HEUTE | NACH DER EMPFEHLUNG                    | ANTEIL AM VERLUST |
|--------------------------------|--------------|----------------------------------------|-------------------|
| ● Dach / oberste Geschossdecke | <b>1,00</b>  | bleibt · in diesem Weg nicht enthalten | 10 %              |
| ● Außenwand                    | <b>1,20</b>  | bleibt · in diesem Weg nicht enthalten | 33 %              |
| ● Fenster                      | <b>2,60</b>  | bleibt · in diesem Weg nicht enthalten | 18 %              |
| ● Boden / Kellerdecke          | <b>0,90</b>  | bleibt · in diesem Weg nicht enthalten | 6 %               |
| ● Haustür                      | <b>2,90</b>  | bleibt · in diesem Weg nicht enthalten | 0 %               |

U-Werte in W/(m²·K), kleiner ist besser. Datenbasis: Gebäudetypologie (keine gemessenen U-Werte) — Aussagen zur Hülle sind typologisch hergeleitet und werden durch einen Energieausweis oder eine Vor-Ort-Aufnahme präziser. Die gezeigten U-Werte sind die technischen Höchstwerte der BEG-Einzelmaßnahmenförderung für die jeweiligen Bauteile. Keine Messung, keine Rechtsberatung.

i **Dieser Report zeigt Cleos Empfehlung.** Im Online-Bericht können Sie einen anderen Weg wählen; den Report dazu laden Sie dort herunter.

TIPPS ZU DIESEM WEG

Heizflächen und Vorlauf prüfen lassen

Eine Wärmepumpe läuft sparsam, wenn die Heizkörper mit niedriger Vorlauftemperatur auskommen. KfW 458 fördert den Heizungseinbau nur zusammen mit der Optimierung der gesamten Heizungsverteilung, hydraulischer Abgleich nach Verfahren B eingeschlossen. Lassen Sie sich im Angebot bestätigen, dass beides enthalten ist.

So geht es weiter

Erst den Vertrag mit Förderbedingung schließen, **dann** den Förderantrag stellen, erst nach der Zusage bauen lassen — ein Vertrag ohne Bedingung oder ein Baustart vor dem Antrag kostet den Anspruch. Die Checkliste zu diesem Weg steht im Bericht; Rückfragen beantwortet Cleo direkt im Online-Bericht. Cleo by FörderCheckPro sagt Ihnen, was noch fehlt, und begleitet Sie beim nächsten Schritt.

Die anderen Wege im Vergleich

dasselbe Haus, je Weg nach der Sanierung

Einzelmaßnahmen

BAFA-Einzelmaßnahmenpaket



Klasse

Heizlast

Hüllverlust gesamt

Zuschuss bis

G → A

82 → 50 W/m²

-39 %

12.000 €

Einzelmaßnahmen

Cleos Stufenplan: Hülle in 2 Stufen, dann Wärmepumpe



Klasse

Heizlast

Hüllverlust gesamt

Zuschuss bis

G → A

82 → 39 W/m²

-53 %

12.000 €

KfW-Effizienzhaus

EH 70-Zielweg · KfW 261 voraussichtlich



Klasse

Heizlast

Hüllverlust gesamt

Zuschuss bis

G → A+

82 → 39 W/m²

-53 %

0 €

KfW-Effizienzhaus

EH 55-Zielweg · KfW 261 voraussichtlich



Klasse

Heizlast

Hüllverlust gesamt

Zuschuss bis

G → A+

82 → 38 W/m²

-54 %

5.000 €

Einzelmaßnahmen

Gebäudehülle leicht (Fenster + Fassade)



Klasse

Heizlast

Hüllverlust gesamt

Zuschuss bis

G → E

82 → 50 W/m²

-39 %

6.000 €

Einzelmaßnahmen

Gebäudehülle komplett



Klasse

Heizlast

Hüllverlust gesamt

Zuschuss bis

G → D

82 → 39 W/m²

-53 %

6.000 €

Investition, Förderung und Eigenanteil beziehen sich auf Ihren Kostenanteil von 125 % am Haus (Ihre Angabe). Die Kosten des ganzen Hauses sind mit einer geschätzten Gesamtwohnfläche gerechnet (gleich große Wohnungen angenommen). Mit der tatsächlichen Wohnfläche des Hauses werden sie genauer.

Bauphysikalische Diagnose Ihres Gebäudes

berechnet aus Ihren Gebäudedaten

WO IHR GEBÄUDE WÄRME VERLIERT

Außenwand

Lüftung (Fensterlüftung)

Fenster

Dach / oberste Geschossdecke

Boden / Kellerdecke

Wärmebrücken

Haustür

33 %

26 %

18 %

10 %

6 %

6 %

0 %

TYPOLOGIE (NACHBARKL)

TYPOLOGIE (NACHBARKL)

TYPOLOGIE (NACHBARKL)

TYPOLOGIE (NACHBARKL)

TYPOLOGIE (NACHBARKL)

BA NZ-TÜ RWERT (ANNAHM)

durch Sanierung adressierbar

bauartbedingt (Wärmebrücken, Lüftung)

SPEZIFISCHE HEIZLAST

82 W/m²

WÄRMEPUMPEN-EIGNUNG

Grenzbereich: Eine Wärmepumpe ist möglich, Hüllenmaßnahmen verbessern ihre Arbeitszahl aber deutlich.

SICHER NICHT

WORST PERFORMING BUILDING — KfW-BONUS +10 PROZENTPUNKTE

Kein WPB: Endenergiebedarf 232,0 kWh/(m²·a) unter 300, und es liegt kein Bedarfsausweis der Klasse H vor. Auch am ungünstigen Rand der typologischen Unschärfe wird die Schwelle nicht erreicht.

Cleo by FörderCheckPro · Erstellt am 17.10.2026

Seite 7 von 21

CLEOS SANIERUNGS-STUFENPLAN — EMPFEHLUNG ZUR REIHENFOLGE, UNABHÄNGIG VON IHRER WAHL

1 Hülle — die günstigen Flächen zuerst –13 % Hüllverlust in dieser Stufe Heizlast 82 → 71 W/m²

Dach / oberste Geschossdecke und Boden / Kellerdecke sind je eingesparter Kilowattstunde die günstigste Fläche am Haus und ohne Gerüst zu machen. Zusammen senken sie den Wärmeverlust um 13 %.

**Warum an dieser Stelle:** Steht vorn, weil hier der größte Effekt je Aufwand liegt — unabhängig davon, wie danach geheizt wird.

| BAUTEIL                                | U-WERT HEUTE | U-WERT DANACH | ANTEIL AM VERLUST | WARUM                                                                                  |
|----------------------------------------|--------------|---------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Dach bzw. oberste Geschossdecke dämmen | 1,00         | 0,14          | 10 %              | Dach / oberste Geschossdecke: 10 % des Wärmeverlusts, U-Wert 1.00 statt 0.14 W/(m²·K). |
| Kellerdecke bzw. Bodenplatte dämmen    | 0,90         | 0,25          | 6 %               | Boden / Kellerdecke: 6 % des Wärmeverlusts, U-Wert 0.90 statt 0.25 W/(m²·K).           |

U-Werte in W/(m²·K) — kleiner ist besser.

2 Hülle — Fenster und Außenwand –45 % Hüllverlust in dieser Stufe Heizlast 71 → 39 W/m²

Der große Eingriff: Fenster und Außenwand. Aufwendig und gerüstpflichtig, aber der Posten, der die Heizlast wirklich nach unten bringt — von 71 auf 39 W/m².

**Warum an dieser Stelle:** Folgt den günstigen Flächen; für die Wärmepumpe ist es keine Voraussetzung.

| BAUTEIL          | U-WERT HEUTE | U-WERT DANACH | ANTEIL AM VERLUST | WARUM                                                               |
|------------------|--------------|---------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Fenster tauschen | 2,60         | 0,95          | 18 %              | Fenster: 18 % des Wärmeverlusts, U-Wert 2.60 statt 0.95 W/(m²·K).   |
| Außenwand dämmen | 1,20         | 0,20          | 33 %              | Außenwand: 33 % des Wärmeverlusts, U-Wert 1.20 statt 0.20 W/(m²·K). |

U-Werte in W/(m²·K) — kleiner ist besser.

3 Wärmeerzeuger — Wärmepumpe

Nach den Hüllenmaßnahmen sinkt die Heizlast von rund 82 auf 39 W/m². Erst in diesem Bereich arbeitet eine Wärmepumpe mit der Arbeitszahl, mit der sie gerechnet wird.

**Warum an dieser Stelle:** Steht hinter den Hüllenpaketen, weil deren Wirkung die Arbeitszahl spürbar verbessert.

Die Prozentzahl an einer Stufe gilt nur für diese eine Stufe — nicht für alle Hüllschritte zusammen.

FACHLICHE HINWEISE

- ▲ Heizlast heute rund 82 W/m² — Grenzbereich. Die Wärmepumpe ist möglich; die Hüllenmaßnahmen verbessern ihre Arbeitszahl aber deutlich und sollten mitgeplant werden.
- ▲ Die Lüftung trägt bereits 26 % des Wärmeverlusts. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist hier der größere Hebel als weitere Dämmung — sie gehört in die Planung, ist aber keine Bauteilmaßnahme.

Datenbasis: Gebäudetypologie (keine gemessenen U-Werte) — Aussagen zur Hülle sind typologisch hergeleitet und werden durch einen Energieausweis oder eine Vor-Ort-Aufnahme präziser.

i WAS IHR FACHBETRIEB EINPLANEN MUSS

- **Heizlastberechnung nach DIN EN 12831-1, raumweise.** Grundlage für die Auslegung der Wärmepumpe und für den hydraulischen Abgleich nach Verfahren B, den die BEG beim Heizungstausch verlangt. Ausgelegt wird auf die Heizlast nach der Hülle (hier rund 39 W/m²), nicht auf den heutigen Zustand.
  - **Warmwasser.** Die Wärmepumpe übernimmt auch das Trinkwarmwasser; dieser Anteil steckt in Cleos Strombedarf und Arbeitszahl. Speichergröße und Warmwassertemperatur legt der Fachbetrieb nach den anerkannten Regeln der Technik fest.
- Quellen: BEG-EM technische Mindestanforderungen (hydraulischer Abgleich Verfahren B, DIN EN 12831-1); Wärmepumpen-Rechnung dieses Reports (Warmwasseranteil enthalten)



## KAPITEL 02 · IHR SANIERUNGSFAHRPLAN

## Häufige Fehler — und die richtige Reihenfolge

Was Cleo aus der Bauphysik Ihres Hauses ableitet, bevor Sie den ersten Auftrag vergeben

**Kernsatz:** Grenzbereich: Eine Wärmepumpe ist möglich, Hüllenmaßnahmen verbessern ihre Arbeitszahl aber deutlich.

### ! Zwei Fehler, die Förderung oder Geld kosten

#### ✗ Vertrag ohne Förderbedingung oder Baustart vor dem Antrag.

Beides gilt als Vorhabenbeginn und kostet den Anspruch. Richtig: Liefer-/Leistungsvertrag mit aufschiebender oder auflösender Bedingung schließen, dann KfW/BAFA-Zuschuss beantragen, erst nach der Zusage bauen lassen. Beim Steuerbonus § 35c entfällt der Antrag — dafür darf für dieselbe Maßnahme kein Zuschuss fließen.

Quelle: BEG-Richtlinie (Vorhabenbeginn, Antragstellung), KfW-Merkblatt 458, § 35c Abs. 3 EStG; Umsetzungs-Roadmap dieses Reports

#### ✗ Wärmepumpe auf den heutigen Zustand ausgelegt.

Ausgelegt wird auf 39 W/m² nach der Hülle, nicht auf 82 heute. Heizkörper und Rohrnetz eines Altkessels sind auf hohe Vorlauftemperaturen ausgelegt — vor der Wärmepumpe raumweise Heizlast (DIN EN 12831-1), hydraulischer Abgleich nach Verfahren B und ggf. Heizkörpertausch.

Quelle: Cleos Stufenplan und Anlagen-Ampel dieses Reports; BEG-EM technische Mindestanforderungen



**TIPP** Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP). Vom Energieeffizienz-Experten erstellt, bringt er den iSFP-Bonus von 5

Prozentpunkten auf die BAFA-Hüllmaßnahmen und hebt den förderfähigen Höchstbetrag je Wohneinheit von 30.000 € auf 60.000 € — dazu eine klare Reihenfolge für die nächsten Jahre.

Quelle: BEG-EM-Regelwerk dieses Reports (Förderdeckel, iSFP-Bonus)

### Ihre Reihenfolge aus Cleos Stufenplan, bauphysikalisch begründet

1

**Hülle — die günstigen Flächen zuerst.** Heizlast 82 → 71 W/m². Steht vorn, weil hier der größte Effekt je Aufwand liegt — unabhängig davon, wie danach geheizt wird.

2

**Hülle — Fenster und Außenwand.** Heizlast 71 → 39 W/m². Folgt den günstigen Flächen; für die Wärmepumpe ist es keine Voraussetzung.

3

**Wärmeerzeuger — Wärmepumpe.** Steht hinter den Hüllenpaketen, weil deren Wirkung die Arbeitszahl spürbar verbessert.



**UNTERSTÜTZUNG** Sie müssen das nicht allein entscheiden. Cleo beantwortet Rückfragen direkt im Online-Bericht. Ihr

Energieeffizienz-Experte prüft die Reihenfolge vor Ort und stellt den iSFP aus — offizielle Liste: 40 km Umkreis um 64289.

Quelle: Report (Roadmap, Energieeffizienz-Experte)



#### Vertrag mit Bedingung, dann Antrag

Kein Werkvertrag ohne Förderbedingung, keine Anzahlung vor der Zusage, kein Baustart vor dem Antrag — Angebote einholen ist erlaubt, der bedingte Vertrag gehört zum Antrag.



#### iSFP vom Experten

Der Sanierungsfahrplan bringt +5 Prozentpunkte auf die Hüllmaßnahmen und hebt den Förderdeckel.

Cleo Ihre Szenario-Einordnung

Ihr Gebäude hat Energieklasse G (232 kWh/m²a) — das entspricht in etwa dem Durchschnitt vergleichbarer Baujahre. Wir haben 8 Sanierungsszenarien berechnet — von der Einzelmaßnahme bis zur Komplettsanierung. Cleos konkrete Modernisierungsempfehlung mit Reihenfolge, Förderaufschlüsselung und Cashflow-Pfad über die Laufzeit finden Sie im Pro-Report.

**FACHTIPP** Was ein Energieausweis an dieser Einordnung ändert. Die U-Werte sind typologische Werte für das Baujahr 1975. Ein Bedarfsausweis ersetzt sie durch belegte Werte; die Klasse kann sich dann um eine Stufe verschieben, die Reihenfolge der Maßnahmen bleibt in der Regel gleich. Reichen Sie ihn bei Ihrem Ansprechpartner nach — die Rechnung lässt sich damit auf belegte Werte stellen.

Quelle: Objekt-Diagnose dieses Reports (Datenbasis Gebäudetypologie)

**UNTERSTÜTZUNG** Fragen zu dieser Einordnung? Im Online-Bericht antwortet Cleo auf Ihre Zahlen. Ihr Energieeffizienz-Experte prüft die Reihenfolge vor Ort und stellt den iSPF aus — offizielle Liste: 40 km Umkreis um 64289.

Quelle: Report (Energieeffizienz-Experte, Ansprechpartner)

03

Sanierungsoptionen im Detail

Top 3 mit Förderdetails — weitere geprüfte Szenarien kompakt in der Tabelle.

**Kernsatz:** 8 Wege hat Cleo gerechnet. 3 zeigt dieses Kapitel im Detail, 5 weitere kompakt — jeweils mit Zuschüssen, Zinsvorteil und dem, was die Förderung verlangt.

**WORAUF SICH DIE ZAHLEN BEZIEHEN** Investition, Förderung und Eigenanteil beziehen sich auf Ihren Kostenanteil von 125 % am Haus (Ihre Angabe). Die Kosten des ganzen Hauses sind mit einer geschätzten Gesamtwohnfläche gerechnet (gleich große Wohnungen angenommen). Mit der tatsächlichen Wohnfläche des Hauses werden sie genauer.

€ Wirtschaftlich

2. Heizungstausch (Wärmepumpe)

842 €/Jahr sparen

Wärmepumpe

Hydraulischer Abgleich

Investition

Zuschüsse

Eigenanteil

Einsparung/Jahr

20.606 € – 27.878 €

bis zu 7.256 €  
voraussichtlich 7.202 € · zzgl. 1.326 €  
Zinsvorteil

13.458 € – 20.622 €

842 €

Ziel-Effizienzklasse: B (72 kWh/m²a) · 1.537 kg CO₂/Jahr weniger

FÖRDERUNG IM DETAIL

Beträge für dieses Paket, Mittelwerte

BAFA-EINZELMASSNAHMEN

KfW 458 (Heizungstausch)

max. 14.875 €

6.843 €

BAFA-EINZELMASSNAHMEN

BAFA Anlagentechnik

EM-Topf 15.125 € / Anteil 877 €

132 €

KfW-ERGÄNZUNGSKREDIT

Zinsvorteil Ergänzungskredit

1.326 €

STEUERBONUS

Steuerbonus 35c EStG (Alternative zum Zuschuss · nicht zusätzlich)

4.848 €

BAFA-EINZELMASSNAHMEN

Fachplanung & Baubegleitung (Energieeffizienz-Experte)

max. 2.000 €

228 €

Rechenwege und Rechtsgrundlagen je Programm: Anhang „Förderbeträge im Detail“.

✓ Cleo-Empfehlung

1. BAFA-Einzelmaßnahmenpaket

1.713 €/Jahr sparen

|                     |                                                                            |                     |                        |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Wärmepumpe          | Fassadendämmung                                                            | Fenstertausch       | Hydraulischer Abgleich |
| Investition         | Zuschüsse                                                                  | Eigenanteil         | Einsparung/Jahr        |
| 46.807 € – 63.328 € | bis zu 12.348 €<br>voraussichtlich 11.967 € · zzgl. 4.955 €<br>Zinsvorteil | 35.221 € – 50.980 € | 1.713 €                |

Ziel-Effizienzklasse: **A** (40 kWh/m²a) · 3.279 kg CO<sub>2</sub>/Jahr weniger

|                            |                                                                    |                                    |          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------|
| <b>FÖRDERUNG IM DETAIL</b> | Beträge für dieses Paket, Mittelwerte                              |                                    |          |
| BAFA-EINZELMASSNAHMEN      | KfW 458 (Heizungstausch)                                           | max. 14.875 €                      | 6.843 €  |
| BAFA-EINZELMASSNAHMEN      | BAFA Gebäudehülle                                                  | EM-Topf 30.000 € / Anteil 29.535 € | 5.163 €  |
| BAFA-EINZELMASSNAHMEN      | BAFA Anlagentechnik                                                | EM-Topf 30.000 € / Anteil 465 €    | 81 €     |
| KFW-ERGÄNZUNGSKREDIT       | Zinsvorteil Ergänzungskredit                                       |                                    | 4.955 €  |
| STEUERBONUS                | Steuerbonus 35c EStG (Alternative zum Zuschuss · nicht zusätzlich) |                                    | 11.014 € |
| BAFA-EINZELMASSNAHMEN      | Fachplanung & Baubegleitung (Energieeffizienz-Experte)             | max. 2.000 €                       | 228 €    |

Rechenwege und Rechtsgrundlagen je Programm: Anhang „Förderbeträge im Detail“.

⚡ Energetisch effizient

8. EH 40-Zielweg · KfW 261 voraussichtlich

2.143 €/Jahr sparen

|                     |                                                                          |                     |                 |                     |                |                |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|----------------|----------------|
| Wärmepumpe          | Fassadendämmung                                                          | Dachdämmung         | Fenstertausch   | Kellerdeckendämmung | Lüftungsanlage | KfW 261 Kredit |
| Investition         | Zuschüsse                                                                | Eigenanteil         | Einsparung/Jahr |                     |                |                |
| 70.615 € – 95.538 € | bis zu 9.832 €<br>voraussichtlich 8.550 € · zzgl. 3.200 €<br>Zinsvorteil | 63.348 € – 85.706 € | 2.143 €         |                     |                |                |

Ziel-Effizienzklasse: **A+** (23 kWh/m²a) · 4.197 kg CO<sub>2</sub>/Jahr weniger

**KfW-261-Vergleichsrechnung:** KfW 261 ist als voraussichtlicher Vergleichswert eingerechnet. Die Tabellen-Zielkonstruktion erreicht die interne H'T-/Qp-Prüfung noch nicht vollständig und muss objektspezifisch nachgeschärft werden. Ein Energieeffizienz-Experte bestätigt den Zielstandard im Gesamtgebäudenachweis. Keine Förderzusage und keine Bestätigung zum Antrag.

|                            |                                                                    |                |          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| <b>FÖRDERUNG IM DETAIL</b> | Beträge für dieses Paket, Mittelwerte                              |                |          |
| KFW-EFFIZIENZHAUS          | KfW 261 (Effizienzhaus)                                            | max. 150.000 € | 8.247 €  |
| STEUERBONUS                | Steuerbonus 35c EStG (Alternative zum Zuschuss · nicht zusätzlich) |                | 16.615 € |
| BAFA-EINZELMASSNAHMEN      | Fachplanung & Baubegleitung (Energieeffizienz-Experte)             | max. 4.000 €   | 302 €    |

Rechenwege und Rechtsgrundlagen je Programm: Anhang „Förderbeträge im Detail“.

Weitere geprüfte Szenarien 5 weitere, kompakt zusammengefasst

| SZENARIO                                                | ZIEL-KLASSE | INVESTITION         | EIGENANTEIL         | EINSPARUNG/JAHR | KURZGRUND                                                                      |
|---------------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 3. Cleos Stufenplan: Hülle in 2 Stufen, dann Wärmepumpe | A           | 61.540 € – 83.260 € | 49.260 € – 70.912 € | 1.952 €         | Rang 3 in der Gesamtbewertung der geprüften Szenarien.                         |
| 4. EH 70-Zielweg · KfW 261 voraussichtlich              | A+          | 61.667 € – 83.431 € | 61.410 € – 83.084 € | 2.078 €         | Rang 4 in der Gesamtbewertung der geprüften Szenarien.                         |
| 5. EH 55-Zielweg · KfW 261 voraussichtlich              | A+          | 69.919 € – 94.597 € | 66.192 € – 89.555 € | 2.119 €         | Längste Amortisationszeit (35,2 Jahre) im Vergleich zu den gezeigten Optionen. |
| 6. Gebäudehülle leicht (Fenster + Fassade)              | E           | 26.588 € – 35.973 € | 21.910 € – 30.468 € | 1.043 €         | Rang 6 in der Gesamtbewertung der geprüften Szenarien.                         |
| 7. Gebäudehülle komplett                                | D           | 49.476 € – 66.938 € | 44.039 € – 61.433 € | 1.504 €         | Rang 7 in der Gesamtbewertung der geprüften Szenarien.                         |



WAS DIE FÖRDERUNG BEI ALLEN WEGEN VERLANGT

- **Hülle:** Außenwand  $U \leq 0,20$  · Dach  $U \leq 0,14$  · Kellerdecke  $U \leq 0,25$  · Fenster  $U_w \leq 0,95$  W/(m²·K); Ausführung durch ein Fachunternehmen mit Fachunternehmererklärung. Einzelmaßnahmen an der Hülle verlangen zusätzlich die Einbindung eines gelisteten Energieeffizienz-Experten (BAFA-Liste) — unabhängig vom iSFP-Bonus.
- **Wärmepumpe:** Gerät aus der BEG-Liste förderfähiger Wärmepumpen, Heizlast nach DIN EN 12831-1, hydraulischer Abgleich nach Verfahren B, Einbau durch einen Fachbetrieb.
- **Effizienzhaus (KfW 261):** Nachweis durch einen Energieeffizienz-Experten, Antrag über die Hausbank vor Vorhabenbeginn.

Welche Unterlagen Sie für Ihren Weg brauchen, steht im Kapitel „Ihre nächsten Schritte“.

Quelle: BEG-EM-Richtlinie, technische Mindestanforderungen (Zielwerte aus dem Regelwerk dieses Reports)

04

Förderung & Strategie

Bundes- und Landesprogramme, Steuerbonus §35c im Vergleich und Ihr Weg zum Energieeffizienz-Experten.

**Kernsatz:** Zwei Förderpfade stehen offen: die BEG-Zuschüsse von bis zu 7.256 € (voraussichtlich 7.202 €, plus Zinsvorteil bis 1.326 € beim Ergänzungskredit) oder der Steuerbonus § 35c EStG mit 4.848 € über drei Jahre. Rechnerisch liegt der Zuschussweg 2.354 € vorn — das prüft Ihr Steuerberater. Für dieselbe Maßnahme gibt es nur eines von beiden.

Investition, Förderung und Eigenanteil beziehen sich auf Ihren Kostenanteil von 125 ‰ am Haus (Ihre Angabe). Die Kosten des ganzen Hauses sind mit einer geschätzten Gesamtwohnfläche gerechnet (gleich große Wohnungen angenommen). Mit der tatsächlichen Wohnfläche des Hauses werden sie genauer.

Förderstrategie-Vergleich KfW/BAFA vs. Steuerbonus §35c EStG

Beide Zahlen gehören zu Cleos Empfehlung „Heizungstausch (Wärmepumpe)“.

KFW / BAFA

7.202 €

Zuschuss · zzgl. Zinsvorteil 1.326 € bei Finanzierung

§35C EStG

4.848 €

7 % + 7 % + 6 % über 3 Jahre (1.697 / 1.697 / 1.454 €)

**Empfehlung:** KfW/BAFA ist netto um **2.354 €** vorteilhafter.

Rechnet man den Zinsvorteil hinzu, liegt KfW/BAFA um **3.680 €** vorn. Der Zinsvorteil fällt nur an, wenn Sie den Förderkredit tatsächlich nutzen, und verteilt sich über die Zinsbindung — er senkt nicht den Eigenanteil im Sanierungsjahr.

**Annahme:** Der Steuerabzug von 4.848 € setzt voraus, dass Ihr Haushalt in den 3 Folgejahren jeweils mindestens 1.697 / 1.697 / 1.454 € Einkommensteuer zahlt. §35c ist eine direkte Steuerermäßigung (kein Werbungskostenabzug) — unabhängig vom persönlichen Steuersatz, aber **nicht vortragsfähig**: nicht genutzte Teile verfallen.

FACHLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR §35C

|                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ✓ <b>Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken</b>                                                                                                                                            |
| ✓ <b>Gebäude älter als 10 Jahre</b><br>Baujahr 1975, aktuell 51 Jahre alt                                                                                                                |
| i <b>Maßnahme nach ESanMV begünstigt</b><br>Einzelfallprüfung durch Fachunternehmen erforderlich                                                                                         |
| i <b>Keine andere öffentliche Förderung für dieselbe Maßnahme</b><br>Entscheidung bei Antragstellung: entweder KfW/BAFA ODER §35c                                                        |
| i <b>Noch nicht genutzt (einmalig pro Objekt)</b><br>Bitte mit dem Steuerberater prüfen                                                                                                  |
| ✓ <b>Maßnahmen-Abschluss bis 31.12.2029</b><br>Programm läuft noch 4 Jahre                                                                                                               |
| i <b>Fachunternehmerbescheinigung nach amtlichem Muster</b><br>Zwingend erforderlich — muss vom ausführenden Fachunternehmen/Energieberater ausgestellt werden (§35c Abs. 1 Satz 7 EStG) |

✓ erfüllt · i Prüfung/Nachweis erforderlich · × ausgeschlossen. Keine Steuerberatung — verbindliche Aussagen beim Steuerberater einholen.

- Direkte Steuerermäßigung — mindert unmittelbar die festgesetzte Einkommensteuer (kein Werbungskostenabzug, daher unabhängig vom persönlichen Steuersatz).
- Verteilung über 3 Steuerjahre: 7 % + 7 % + 6 % (je Jahr max. 14.000 / 14.000 / 12.000 EUR).
- Anrechenbare Kostenbasis auf 200.000 EUR gedeckelt — maximaler Gesamtabzug 40.000 EUR pro Objekt, einmalig.
- Nicht vortragsfähig: nicht genutzte Teile verfallen — der Abzug ist durch die tatsächliche Jahressteuerlast begrenzt.
- §35c ist NICHT mit öffentlicher Förderung (KfW, BAFA, Landesprogrammen, EU-Mitteln) für dieselbe Maßnahme kombinierbar — entweder oder.
- Fachunternehmerbescheinigung nach amtlichem Muster ist zwingend (§35c Abs. 1 Satz 7 EStG) — ohne Nachweis keine Steuerermäßigung.

Energieeffizienz-Experte

in Ihrer Nähe

Für den **5 %-iSFP-Bonus** der BAFA muss der Sanierungsfahrplan von einem gelisteten Energieeffizienz-Experten (EEE) erstellt werden. Die offizielle, tagesaktuelle Expertenliste der dena finden Sie unter:

<https://www.energie-effizienz-experten.de>

Im Formular dort bitte eintragen: **PLZ 64289** · **Umkreis 40 km** · Beratungsart **Wohngebäude**.

Hinweis: Cleo by FörderCheckPro stellt keinen eigenen iSFP mit BAFA-Seriennummer aus — der beauftragte Experte nimmt die Vor-Ort-Begehung selbst vor und vergibt die Seriennummer direkt.

Boni bei KfW 458

Grundförderung 30 %, Summe höchstens 70 %

| BONUS                      | BEDINGUNG                                                                                                                                                              | SATZ                                                                      | IN DIESER RECHNUNG |                                                 |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|
| Klimageschwindigkeitsbonus | Austausch einer funktionstüchtigen fossilen Heizung (Öl, Kohle, Gasetage, Nachtspeicher) oder einer Gas-/Biomasseheizung ab 20 Jahren; sinkt alle 6 Monate um 4 Punkte | Stand: Förderrichtlinie BEG EM, Fassung 17.07.2026 (gültig ab 21.07.2026) | <b>+16 %</b>       | in Ihrer Rechnung                               |
| Einkommensbonus            | Selbstnutzend, gestaffelt nach zu versteuerndem Haushaltseinkommen: bis 30.000 € zvE: 40 % · bis 40.000 € zvE: 30 % · bis 50.000 € zvE: 10 %                           |                                                                           | <b>bis +40 %</b>   | nicht angesetzt — Voraussetzung nicht bestätigt |

„In dieser Rechnung“ sagt, was in den genannten Zuschüssen bereits enthalten ist. Nicht angesetzte Boni können hinzukommen, wenn Sie die Voraussetzung nachweisen — verbindlich ist allein der Zuwendungsbescheid.



## FÖRDERUNG &amp; STRATEGIE

## Ihr Antragsweg

Förderung Schritt für Schritt — für den Weg „Heizungstausch (Wärmepumpe)“

**Kernsatz:** Zwei Pfade, eine Entscheidung je Maßnahme: Steuerbonus § 35c (4.848 € über drei Jahre, nur bei ausreichender Einkommensteuer) oder BEG-Zuschüsse (bis zu 7.256 €, voraussichtlich 7.202 €, zzgl. Zinsvorteil 1.326 € beim Ergänzungskredit). Für dieselbe Maßnahme gibt es nur eines von beiden — mischen über verschiedene Maßnahmen ist erlaubt.

Investition, Förderung und Eigenanteil beziehen sich auf Ihren Kostenanteil von 125 % am Haus (Ihre Angabe). Die Kosten des ganzen Hauses sind mit einer geschätzten Gesamtwohnfläche gerechnet (gleich große Wohnungen angenommen). Mit der tatsächlichen Wohnfläche des Hauses werden sie genauer.

**Weg A · Steuerbonus § 35c EStG** rechnerisch 2.354 € hinter dem Zuschussweg

- Fachunternehmen beauftragen.** Kein Förderantrag nötig; für dieselbe Maßnahme darf kein BAFA-/KfW-Zuschuss fließen.
- Umsetzen und unbar bezahlen.** Rechnung auf Ihren Namen, Überweisung statt Bargeld.
- Bescheinigung des Fachunternehmens nach amtlichem Muster** einholen — ohne sie keine Steuerermäßigung.
- In der Einkommensteuererklärung geltend machen:** 1.697 € / 1.697 € / 1.454 € über drei Jahre (7 %, 7 %, 6 % der förderfähigen Kosten von 24.242 €).

**ACHTUNG** Nur so viel, wie Sie Steuern zahlen. Der Bonus mindert die festgesetzte Einkommensteuer; nicht genutzte Teile verfallen. Prüfen Sie mit Ihrem Steuerberater, ob Ihre Steuerlast die 1.697 € im ersten Jahr trägt — sonst ist Weg B besser.

Quelle: Steuerbonus-Vergleich dieses Reports (§ 35c EStG)

**Weg B · BEG-Zuschuss** Wärmepumpe über KfW 458

## WÄRMEPUMPE: KfW 458 IN SECHS SCHRITTEN

- Bestätigung zum Antrag (BzA)** durch Energieeffizienz-Experten oder Fachunternehmen.
- Liefer-/Leistungsvertrag mit Bedingung** (Zusage der KfW) — ohne Bedingung ist der Vorhabenbeginn förderschädlich.
- Antrag im Portal „Meine KfW“**, Produkt 458: BzA und Vertrag hochladen.
- Vorhaben durchführen** — nach der Zusage sofort möglich.
- Bestätigung nach Durchführung (BnD)** durch Experten oder Fachunternehmen.
- BnD-ID, Rechnungen und Bonus-Nachweise** im Portal einreichen → Auszahlung.

**UNTERSTÜTZUNG** Ihr Energieeffizienz-Experte. Für die BzA, den iSFP-Bonus und den Effizienzhaus-Nachweis. Ihr Energieeffizienz-Experte prüft die Reihenfolge vor Ort und stellt den iSFP aus — offizielle Liste: 40 km Umkreis um 64289.

Quelle: Report (Energieeffizienz-Experte, Ansprechpartner)

**Vertrag mit Bedingung, dann Antrag**

Ein Vertrag ohne Förderbedingung oder ein Baustart vor dem Antrag kostet die Förderung; Angebote einholen ist erlaubt.

**Nachweise online einreichen**

Portal „Meine KfW“ für 458, BAFA-Portal für die Hülle, Steuererklärung für § 35c. Halten Sie die Belege dafür bereit.

**Entweder – oder, je Maßnahme**

Steuerbonus und Zuschuss schließen sich für dieselbe Maßnahme aus. Mischen über verschiedene Maßnahmen ist erlaubt.



FÖRDERUNG & STRATEGIE

Ihre Finanzierung im Blick

Eigenanteil, Bausteine und monatliche Belastung — die Zahlen dieses Reports für den Weg „Heizungstausch (Wärmepumpe)“

**Kernsatz:** Nach Zuschüssen bleibt ein Eigenanteil von 13.458 € – 20.622 €. Zusammen mit dem Zinsvorteil von 1.326 € ergibt das einen Gesamtvorteil von rund 8.528 € — der Zinsvorteil senkt nicht den Eigenanteil, wohl aber die Kosten über die Laufzeit. Der KfW-Ergänzungskredit deckt davon bis zu 8.778 € zu 2,10 % (Zinsbindung 10 Jahre) — gegenüber 3,89 % Bankzins ein Zinsvorteil von rund 1.326 €.

Bausteine

| BAUSTEIN                     | BETRAG              | KONDITIONEN                                                                                                                                   |
|------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Investition                  | 20.606 € – 27.878 € | Spanne dieses Wegs                                                                                                                            |
| Zuschüsse                    | bis zu 7.256 €      | voraussichtlich 7.202 €                                                                                                                       |
| Eigenanteil nach Zuschüssen  | 13.458 € – 20.622 € | Investition minus Zuschüsse — der Zinsvorteil ist hier bewusst NICHT abgezogen                                                                |
| Gesamtvorteil                | 8.528 €             | Zuschüsse 7.202 € + Zinsvorteil 1.326 € · mit ihm rechnen Amortisation und Rendite                                                            |
| KfW-Ergänzungskredit 358/359 | bis zu 8.778 €      | 2,10 % statt 3,89 % Bankzins, Zinsbindung 10 Jahre · Zinsvorteil 1.326 € · Deckel 120.000 € je Wohneinheit · KfW 358 / Bis 90.000 € Einkommen |
| Energieersparnis             | 842 €               | im Jahr, aus dem Ergebnis-Kapitel                                                                                                             |

Alle Beträge aus diesem Report; Zinssätze sind die Beispielskonditionen der Zinsvorteil-Position. Keine Finanzierungsberatung — Ihre Bank rechnet verbindlich mit Ihrer Bonität, Laufzeit und Tilgung. Nicht eingerechnet: Wertsteigerung +36.000 € (Kapitel „Objekt & Wert“).



WORAUF SICH DIE ZAHLEN BEZIEHEN

Investition, Förderung und Eigenanteil beziehen sich auf Ihren Kostenanteil von 125 % am Haus (Ihre Angabe). Die Kosten des ganzen Hauses sind mit einer geschätzten Gesamtwohnfläche gerechnet (gleich große Wohnungen angenommen). Mit der tatsächlichen Wohnfläche des Hauses werden sie genauer.



TIPP Zuschusszusage zuerst, dann der Kredit.

Den Ergänzungskredit gibt es nur mit vorliegender Zuschusszusage (KfW 458) oder BAFA-Zuwendungsbescheid, beantragt über Ihre Hausbank. Variante in diesem Report: KfW 358 / Bis 90.000 € Einkommen.

Quelle: Zinsvorteil-Position dieses Reports (KfW 358/359)



ACHTUNG Steuerbonus und Ergänzungskredit schließen einander aus.

Den Ergänzungskredit (KfW 358/359) gibt es nur mit Zuschusszusage. Wählen Sie für eine Maßnahme den Steuerbonus § 35c, entfällt dafür der Zuschuss — und damit auch der verbilligte Kredit für diese Maßnahme. Ein normales Bankdarlehen bleibt möglich; über verschiedene Maßnahmen hinweg dürfen Sie beide Wege mischen.

Quelle: § 35c EStG (keine Doppelförderung); KfW 358/359 (Zuschusszusage als Voraussetzung)



UNTERSTÜTZUNG Wer rechnet verbindlich?

Ihre Hausbank oder ein Finanzierungsberater Ihres Anbieters — mit Ihren echten Konditionen, Laufzeiten und Sondertilgungen. Ihr Ansprechpartner stellt den Kontakt her.

Quelle: Report (Ansprechpartner)

Ihre Eigentümergemeinschaft

Gebäude mit 8 Wohnungen · Ihr Anteil 125/1.000

Über Heizung, Dach und Fassade entscheidet die Eigentümerversammlung, nicht Sie allein. Deshalb steht hier neben Ihrem Anteil auch, was auf das ganze Gebäude entfällt. Kosten und förderfähige Kosten bleiben getrennt.

| Berechnungsgröße                                             | Gebäude         | Betrachteter Anteil |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Wärmepumpe</b><br>Förderung über KfW 458 (Heizungstausch) |                 |                     |
| Tatsächliche / geschätzte Investition                        | nicht ermittelt | nicht ermittelt     |
| Förderfähige Kosten                                          | 119.000 €       | 14.875 €            |
| Gemeinschaftlicher Zuschuss (Basisantrag)                    | 35.704 €        | 4.463 €             |
| Persönlicher Zusatzantrag                                    | —               | 2.380 €             |
| Nicht geförderter Teil der förderfähigen Kosten              | 83.296 €        | 8.032 €             |

So sind die Zahlen zu lesen

Förderfähige Kosten sind der Teil der Kosten, auf den sich die Förderung bezieht; bei der Heizung ist er durch den Höchstbetrag des Programms begrenzt. Tatsächliche Gesamtkosten stehen erst mit den Angeboten fest. Liegt das Heizungsangebot über den förderfähigen Kosten, trägt die Gemeinschaft den Mehrbetrag zusätzlich.

WEG-Basisantrag (KfW 458): Gesamtkosten der Maßnahme über dem Staffel-Deckel für 8 WE — förderfähige Kosten auf 119.000 € gekappt.

Der betrachtete Miteigentumsanteil beträgt 125 % und ist angegeben.

Die Gebäudewerte rechnen den Kostenanteil des betrachteten Eigentümers über den Miteigentumsanteil auf das ganze Haus hoch. Ein persönlicher Zusatzantrag bei Selbstnutzung wird ausschließlich beim betrachteten Anteil berücksichtigt. Die Förderung der übrigen Eigentümer ist nicht bekannt; deren Kostenanteil beträgt zusammen 104.125 €.

## Antragstext für die Tagesordnung

### Beschlussvorlage — Tagesordnungspunkt „Wärmepumpe“

Antragsteller/in beantragt, folgende Maßnahme(n) am Gemeinschaftseigentum durchzuführen: Wärmepumpe.

Kosten- und Förderschätzung (Gebäude, 8 Wohneinheiten, Ihr Miteigentumsanteil 125 ‰):

- Wärmepumpe (Förderung über KfW 458 (Heizungstausch)): förderfähige Kosten des Gebäudes ca. 119.000 € (davon Förderung ca. 35.704 €, nicht geförderter Teil der förderfähigen Kosten ca. 83.296 €).

- Summe: förderfähige Kosten des Gebäudes ca. 119.000 €, Förderung ca. 35.704 €, nicht geförderter Teil der förderfähigen Kosten ca. 83.296 €. Bei der Heizung kann die tatsächliche Investition über den förderfähigen Kosten liegen; der Mehrbetrag ist zusätzlich von der Gemeinschaft zu tragen.

Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 1 WEG: Bauliche Veränderungen (auch energetische Sanierung) können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden — die frühere Zustimmung aller Betroffenen ist seit dem WEMoG nicht mehr nötig. Für die Kostenverteilung auf alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen (statt nur die zustimmenden Eigentümer) gilt § 21 Abs. 2 WEG: Alle Eigentümer tragen die Kosten (verteilt nach Miteigentumsanteilen), wenn (a) die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde (Ausnahme: unverhältnismäßige Kosten) oder (b) sich ihre Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums durch Einsparungen ausgleichen — bei energetischen Maßnahmen mit spürbarer Energiekosten-Senkung häufig einschlägig.

Finanzierungsweg (von der Versammlung zu beschließen): Erhaltungsrücklage / Sonderumlage / Kredit der Gemeinschaft — zutreffendes auswählen, ggf. Kombination.

Hinweis zur Anfechtungsfrist: § 45 WEG: Beschlüsse sind einen Monat lang anfechtbar (Klagefrist), die Begründung kann binnen zwei Monaten nachgereicht werden — vor großen Auftragsvergaben diese Frist einplanen.

Diese Beschlussvorlage und der Musterbeschluss sind eine Arbeitshilfe von FörderCheckPro auf Basis der im Report hinterlegten Sanierungs- und Förderdaten. Sie stellen keine Rechtsberatung und keine verbindliche Kostenaufstellung dar. Verbindliche Zahlen (Handwerker-Angebote, Fördersumme, Umlageschlüssel je Einheit) sind über die Hausverwaltung bzw. eine Fachplanerin/einen Fachplaner einzuholen; bei rechtlichen Einzelfragen empfiehlt sich eine Fachanwältin/ein Fachanwalt für WEG-Recht.

## Musterbeschluss fürs Protokoll

### Musterbeschluss (§ 20 Abs. 1, § 21 Abs. 2 WEG)

Die Eigentümerversammlung beschließt:

1. Die Maßnahme „Wärmepumpe“ am Gemeinschaftseigentum wird durchgeführt. Die förderfähigen Kosten des Gebäudes betragen voraussichtlich ca. 119.000 €, abzüglich voraussichtlicher Förderung von ca. 35.704 € (KfW/BAFA, vorbehaltlich Antragsbewilligung).
2. Die Kosten werden gemäß § 21 Abs. 2 WEG auf alle Eigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile verteilt (Beschlussmehrheit: mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote einzuholen, die Fördermittel zu beantragen und die Maßnahme nach Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist (§ 45 WEG) zu beauftragen.
4. Die Finanzierung erfolgt über Erhaltungsrücklage, Sonderumlage, Kredit der Gemeinschaft — Auswahl gemäß gesondertem Beschluss der Versammlung.

Gebäude mit 8 Wohneinheiten. Diese Beschlussvorlage und der Musterbeschluss sind eine Arbeitshilfe von FörderCheckPro auf Basis der im Report hinterlegten Sanierungs- und Förderdaten. Sie stellen keine Rechtsberatung und keine verbindliche Kostenaufstellung dar. Verbindliche Zahlen (Handwerker-Angebote, Fördersumme, Umlageschlüssel je Einheit) sind über die Hausverwaltung bzw. eine Fachplanerin/einen Fachplaner einzuholen; bei rechtlichen Einzelfragen empfiehlt sich eine Fachanwältin/ein Fachanwalt für WEG-Recht.

Die Gebäudewerte sind eine Schätzung (Heizung: förderfähige Kosten, Hülle: geschätzte Kosten); Ihr Kostenanteil und der WEG-Basisantrag aus dem Report wurden über Ihren Miteigentumsanteil (125 ‰) auf das gesamte Gebäude hochgerechnet. Ein persönlicher Zusatzantrag bei Selbstnutzung steht nur in „Ihr Anteil“ und ist in der Gebäude-Förderung nicht enthalten. Fristen: Einladung i. d. R. 3 Wochen, Anfechtung 1 Monat.

## 05

## Ihre nächsten Schritte

Zu Ihrem Weg „Heizungstausch (Wärmepumpe)“ — was jetzt zu tun ist und wer hilft.

**Kernsatz:** Ihr erster Schritt: Energieeffizienz-Experte (EEE) beauftragen. Für den iSFP-Bonus von +5 %. Offizielle Liste: 40 km Umkreis um 64289.

### Fünf Schritte, in dieser Reihenfolge

- 1 Energieeffizienz-Experte (EEE) beauftragen.** Für den iSFP-Bonus von +5 %. Offizielle Liste: 40 km Umkreis um 64289.
- 2 Angebot einholen, Vertrag nur mit Förderbedingung.** Für Wärmepumpen: Installateur mit § 60a GModG-Zertifikat. Der Liefer- oder Leistungsvertrag trägt eine aufschiebende oder auflösende Bedingung: Er wird erst mit der Förderzusage wirksam.
- 3 KfW/BAFA-Zuschuss beantragen — mit dem bedingten Vertrag, vor Baubeginn.** Bei BAFA und KfW 458 muss der Vertrag mit Bedingung beim Antrag vorliegen, beim KfW-Kredit 261 ist er zulässig. Ein Vertrag ohne Bedingung oder ein Baustart vor dem Antrag gilt als Vorhabenbeginn und kostet den Anspruch.
- 4 Umsetzung nach der Zusage, Rechnungen sammeln.** Mit der Zusage wird der Vertrag wirksam. Alle Rechnungen unbearbeitet bezahlen (Überweisung, kein Bargeld).
- 5 Verwendungsnachweis binnen 6 Monaten nach Fertigstellung einreichen.** Rechnungen + Fachunternehmererklärung. Frist nicht versäumen — sonst fällt die Förderung rückwirkend weg.

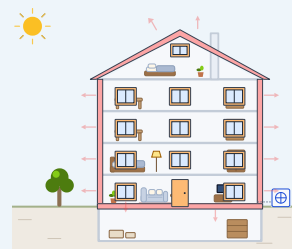
### Wer Ihnen hilft

#### Ihr Ansprechpartner

Cleo by FörderCheckPro · [energy.foerdercheckpro.de](https://energy.foerdercheckpro.de). Ihr Ansprechpartner nennt Ihnen einen gelisteten Energieeffizienz-Experten in Ihrer Region und begleitet den Antrag.

#### Fragen an Cleo

Im Online-Bericht beantwortet Cleo Rückfragen zu Ihrem Report — auf Ihre Zahlen bezogen, jederzeit. Legen Sie das Gespräch beim Download als Kapitel „Cleo-Beratungsgespräch“ bei.



**Ihr Haus nach dem Weg**  
Klasse B · Heizlast 82 → 82 W/m<sup>2</sup> ·  
Hüllverlust gesamt -53 %

**Anderer Weg?  
Online wählen**

Report und Hüllen-Seite folgen Ihrer Wahl  
— Ihr Ansprechpartner sieht sie.

**842 €**

EINSPARUNG PRO JAHR

**bis zu 7.256 €**

ZUSCHÜSSE · VORAUSSICHTLICH  
7.202 € · ZZGL. 1.326 €  
ZINSVORTEIL

Investition, Förderung und Eigenanteil beziehen sich auf Ihren Kostenanteil von 125 % am Haus (Ihre Angabe). Die Kosten des ganzen Hauses sind mit einer geschätzten Gesamtwohnfläche gerechnet (gleich große Wohnungen angenommen). Mit der tatsächlichen Wohnfläche des Hauses werden sie genauer.



IHRE NÄCHSTEN SCHRITTE

**Angebotsgrundlage für Ihren Fachbetrieb**

Diese Seite können Sie Handwerksbetrieben mitgeben — damit Angebote vergleichbar und förderfähig werden

Objekt

|                             |                                                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|
| Adresse                     | <b>Weg 123, 64289 Darmstadt</b>                        |
| Gebäude                     | <b>ETW, Baujahr 1975, 82 m² Wohnfläche</b>             |
| Bezugsfläche A <sub>N</sub> | <b>98 m²</b>                                           |
| Bauform                     | <b>4 Geschosse</b>                                     |
| Heizung heute               | <b>Gas-Heizung · Endenergie 232 kWh/m²a (Klasse G)</b> |
| Heizlast heute              | <b>82 W/m² (Näherung aus der Gebäudetypologie)</b>     |

Maßnahmen und Zielwerte Weg „Heizungstausch (Wärmepumpe)“

| MASSNAHME                                                                              | HEUTE              | ZIELWERT                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Wärmepumpe, ausgelegt auf die Heizlast nach der Hülle dieses Wegs · JAZ 2,80 angesetzt | <b>Gas-Heizung</b> | <b>rund 6,7 kW (Näherung: 82 W/m² × 82 m²), verbindlich nach DIN EN 12831-1</b> |
| Hydraulischer Abgleich                                                                 | —                  | <b>Verfahren B, raumweise Heizlast</b>                                          |

Bauteilflächen weist dieser Report nicht aus; das Aufmaß nimmt der Fachbetrieb vor Ort. U-Werte heute sind typologische Werte für das Baujahr; ein Energieausweis ersetzt sie durch belegte Werte.

Das Angebot soll enthalten

- ✓ U-Werte je Bauteil nach Ausführung, Leistungsbeschreibung nach den technischen Mindestanforderungen der BEG EM
- ✓ Zusage der Fachunternehmererklärung nach Abschluss
- ✓ Wärmepumpe: Gerät aus der BEG-Liste förderfähiger Wärmepumpen, Heizlastberechnung DIN EN 12831-1 und hydraulischer Abgleich Verfahren B als Positionen
- ✓ Lüftungskonzept DIN 1946-6 als Position, wenn Fenster oder Dach getauscht werden
- ✓ Aufschiebende Bedingung: Auftrag erst mit der Förderzusage wirksam — der Liefer-/Leistungsvertrag trägt die Bedingung von Anfang an (Zusage der KfW zu 458 bzw. Bescheid des BAFA)
- ✓ Bauablauf: Hülle vor Wärmepumpe, Terminfenster je Gewerk



**ACHTUNG**

**Vertrag nur mit Förderbedingung, dann Antrag.** Angebote einholen ist erlaubt; der Liefer-/Leistungsvertrag liegt beim Antrag vor und wird erst mit der Zusage wirksam. Ein Vertrag ohne Bedingung oder ein Baustart vor dem Antrag kostet die Förderung. Beim Steuerbonus § 35c gilt das nicht, dafür darf für dieselbe Maßnahme kein Zuschuss fließen.

Quelle: KfW-Merkblatt 458 (Antragsprozess); BEG EM; § 35c EStG



**UNTERSTÜTZUNG**

**Unterlagen für den Betrieb.** Legen Sie Grundrisse, Fotos außen und innen, Energieausweis und Heizungsunterlagen bereit — der Betrieb braucht sie für ein belastbares Angebot.

Quelle: Angebotsgrundlage zu Ihrem Weg

06

Transparenz & Datenbasis

Mit welchen Annahmen Cleo rechnet und woher jede Zahl stammt.

**Kernsatz:** Jede Zahl in diesem Report hat eine Quelle: Ihre Angaben, die Gebäudetypologie, die Förderrichtlinien und das Marktmodell. Was der Kern nicht weiß, steht hier als Annahme — nicht als Ergebnis.

So rechnet Cleo Förder-IQ™ Annahmen

Energiepreis-Annahmen (Brutto)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Erdgas                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10,0–12,0 ct/kWh (Mid 11,1) |
| Je kWh laut Gasrechnung (Brennwert). Die Endenergie dieses Berichts steht wie im Energieausweis auf dem Heizwert; eine kWh Heizwert sind bei Erdgas 1,11 kWh Brennwert (DIN V 18599-1 Tab. B.1). Die Gaskosten sind entsprechend umgerechnet.                                             |                             |
| Heizöl                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 11,0–14,0 ct/kWh (Mid 13,2) |
| Spotmarkt-sensitiv; Liefermenge und Bestellzeitpunkt beeinflussen den Preis spürbar.                                                                                                                                                                                                      |                             |
| Fernwärme                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12,0–18,0 ct/kWh (Mid 14,5) |
| Stark standortabhängig — bitte bei Vorliegen den Wert aus der letzten Jahresabrechnung verwenden.                                                                                                                                                                                         |                             |
| Strom (Haushalt)                                                                                                                                                                                                                                                                          | 32,0–40,0 ct/kWh (Mid 37,0) |
| Effektive Wärmekosten WP (ct/kWh Wärme)                                                                                                                                                                                                                                                   | 7,0–10,0 ct/kWh (Mid 8,8)   |
| Marktband, nicht Ihr Gebäude: WP-Strompreis 28,0 ct/kWh geteilt durch die JAZ-Bandbreite 2,8 bis 4,0 ergibt 7,0 bis 10,0 ct/kWh Wärme. Für Ihr Haus rechnet dieser Report mit seiner eigenen Jahresarbeitszahl — sie steht samt reinem Strompreis (28,0 ct/kWh) in der WP-Annahmen-Kette. |                             |
| Pellets                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6,0–8,0 ct/kWh (Mid 6,7)    |

Wärmepumpen-Wirtschaftlichkeit — Annahmen-Kette

|                                                         |                                            |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Alte Heizung                                            | Gas-Standard / Niedertemperatur            |
| Wirkungsgrad $\eta$                                     | 0.685                                      |
| Endenergie Ist-Zustand                                  | 22.823 kWh/a                               |
| Wärme-Endenergie nach Hüllenmaßnahmen (ohne Hilfsstrom) | 14.322 kWh/a                               |
| Heizwärmebedarf                                         | 9.814 kWh/a                                |
| Hüllzustand                                             | teilmodernisiert (1–2 Komponenten saniert) |
| Jahresarbeitszahl JAZ                                   | 3.63                                       |
| WP-Strombedarf                                          | 3.913 kWh/a                                |
| Strompreis Wärmepumpe (§ 14a EnWG)                      | 28,0 ct/kWh Strom                          |
| Effektive Wärmekosten (Strompreis ÷ JAZ)                | $28,0 \div 3,63 = 7,71$ ct/kWh Wärme       |

Kosten WP / Jahr (Strombasis)

1.096 €

Wärme-Endenergie nach den Hüllenmaßnahmen des Szenarios (14.322 kWh/a; Ist-Zustand: 22.823 kWh/a) × Wirkungsgrad 0.685 = Nutzwärme 9.814 kWh/a. Davon 1.139 kWh/a Trinkwarmwasser. Heizung 8.675 kWh/a ÷ JAZ 3,63 plus Warmwasser 1.139 kWh/a × Aufwandszahl 1,34 ergibt Strombedarf 3.913 kWh/a. Die Aufwandszahl des Warmwassers enthält außer der Wärmepumpe auch die Verluste von Leitungen, Zirkulation und Speicher nach DIN V 18599-8. Mal WP-Strompreis 28,0 ct/kWh = 1.096 €/Jahr. Annahmen automatisch aus Gebäudezustand abgeleitet.

Quellen: BDEW Gas-/Strompreisanalyse 04/2026 · Tecson Heizöl-Marktpreis · DEPI Pelletpreis-Index · BNetzA § 14a EnWG (WP-Strom) · Fraunhofer ISE „WPsmart im Bestand“ (JAZ) · VDI 2067 (Wirkungsgrade).

Datenbasis dieser Ersteinschätzung

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                                                                                          |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Diese Auswertung ist eine Ersteinschätzung auf Basis der unten ausgewiesenen Datenquellen. Sie ist kein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) und ersetzt keine Energieberatung durch einen gelisteten Energieeffizienz-Experten. Mit jedem belegten Wert (z. B. Energieausweis, Wohnflächenberechnung) wird die Einschätzung genauer. |              |                                                                                          |             |
| Wohnfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 82 m²        | Ihre Angabe (ohne Beleg)                                                                 | Ihre Angabe |
| Baujahr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1975         | Ihre Angabe (ohne Beleg)                                                                 | Ihre Angabe |
| Gebäudetyp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ETW          | Ihre Angabe (ohne Beleg)                                                                 | Ihre Angabe |
| Wohneinheiten im Haus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 8            | Ihre Angabe (ohne Beleg)                                                                 | Ihre Angabe |
| Energieträger der Heizung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Gas-Heizung  | Ihre Angabe (ohne Beleg)                                                                 | Ihre Angabe |
| Geschosse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4            | Ihre Angabe (ohne Beleg)                                                                 | Ihre Angabe |
| Dachfläche (ganzes Haus)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 212,9 m²     | Gebäudebilanz aus Gebäudedaten und Typologie                                             | geschätzt   |
| Fensterfläche (ganzes Haus)                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 131,2 m²     | Gebäudebilanz aus Gebäudedaten und Typologie — Fensterflächen-Quote nach Baualtersklasse | geschätzt   |
| Energetischer Ist-Zustand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 232 kWh/m² a | Gebäudebilanz aus Gebäudedaten und Typologie                                             | geschätzt   |

Annahmen des Rechenkerns

Diese Größen setzt die Bedarfsrechnung an. „Annahme“ heißt: nicht erhoben, mit dem Regelwert gerechnet — eine Angabe von Ihnen würde sie ersetzen.

|                                   |                                                                                                                                           |                                                                    |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetypologie                  | IEE Projekt TABULA<br>building-typology.eu                                                                                                | Quelle: IWU Wohngebäudetypologie                                   |
| Geschosse der Fassade             | 4                                                                                                                                         | Ihre Angabe                                                        |
| Außenwand                         | Tragwerk/Wandart: nicht angegeben; Dämmung: nicht angegeben; verwendet: U<br>1,2 W/(m²·K)                                                 | Typologischer Wert nach Baujahr und Gebäudeart                     |
| Dachform                          | unbekannt                                                                                                                                 | Annahme: nicht angegeben                                           |
| Dachraum                          | wie beheizt gerechnet — Dach ist die Grenze                                                                                               | Annahme: nicht erhoben                                             |
| Unterer Abschluss                 | Kellerdecke zum unbeheizten Keller (F_x 0,65)                                                                                             | Annahme: Keller nicht angegeben                                    |
| Wärmebrückenzuschlag              | 0,1 W/(m²·K), ohne Nachweis                                                                                                               | Regelwert ohne Nachweis                                            |
| Lüftung                           | Fensterlüftung, keine Lüftungsanlage                                                                                                      | Annahme: nicht erhoben                                             |
| Luftdichtheit n50                 | 6 1/h                                                                                                                                     | Annahme nach Baujahr (kein Messwert)                               |
| Hilfsstrom Warmwasser             | 190,8 kWh/Jahr<br>DIN V 18599-8, Gleichungen 16–24 und 36–38                                                                              | Verteil- und Speicherpumpe gerechnet; Kesselanteil teilweise offen |
| Fensterausrichtung                | gleich verteilt auf Süd, Ost, West und Nord                                                                                               | Annahme: nicht erhoben                                             |
| Bauweise (Wärmespeicherfähigkeit) | mittel (90 Wh/(m²·K))                                                                                                                     | Annahme: nicht erhoben                                             |
| Heizung (Aufwandszahl)            | Gas-Heizung, e_p 1,25<br>Kein Anlagenjahr angegeben, es gilt das Baujahr des Gebäudes — angesetzt als<br>Niedertemperatur-/Standardkessel | Ihre Angabe                                                        |

So wird Ihre Einschätzung genauer

- Wohnflächenberechnung (WoFIV) → Wohnfläche
- bemaßter Grundriss → Wohnfläche, Geschosse, Dachfläche (ganzes Haus), Fensterfläche (ganzes Haus)
- Energieausweis → Wohnfläche, Baujahr, Gebäudetyp, Wohneinheiten im Haus, Energetischer Ist-Zustand

Glossar die wichtigsten Begriffe dieses Reports

**Endenergiebedarf (kWh/m²a).** Energie, die dem Gebäude je Quadratmeter Bezugsfläche und Jahr für Heizung und Warmwasser zugeführt werden muss; Grundlage der Effizienzklasse im Bedarfsausweis. Hilfsstrom für Pumpen und Regelung rechnet dieser Bericht nicht mit.

**Effizienzklasse A+ bis H.** Einstufung nach GModG (vormals GEG) Anlage 10 anhand des Endenergiebedarfs: A+ bis 30, A bis 50, B bis 75, C bis 100, D bis 130, E bis 160, F bis 200, G bis 250, H darüber kWh/m²a.

**U-Wert (W/(m²·K)).** Wärmedurchgangskoeffizient: Wärmestrom durch einen Quadratmeter Bauteil bei einem Kelvin Temperaturunterschied. Kleiner ist besser.

**Heizlast (W/m²).** Wärmeleistung, die am kältesten Auslegungstag je Quadratmeter nötig ist; bestimmt die Größe der Wärmepumpe. Hier eine Näherung, verbindlich nach DIN EN 12831-1.

**Jahresarbeitszahl (JAZ).** Verhältnis der abgegebenen Wärme zum eingesetzten Strom über ein Jahr. 2,8 heißt 2,8 kWh Wärme je kWh Strom.

**Vorlauftemperatur.** Temperatur des Heizwassers auf dem Weg zu den Heizkörpern; je niedriger, desto effizienter arbeitet die Wärmepumpe.

**Hydraulischer Abgleich, Verfahren B.** Einstellung der Heizungsanlage, damit jeder Heizkörper die berechnete Wassermenge erhält; Verfahren B beruht auf raumweiser Heizlastberechnung und ist Voraussetzung der BEG-Förderung.

**iSFP.** Individueller Sanierungsfahrplan, erstellt von einem Energieeffizienz-Experten; bringt 5 Prozentpunkte Bonus auf BAFA-Hüllmaßnahmen und hebt den förderfähigen Höchstbetrag von 30.000 € auf 60.000 € je Wohneinheit und Jahr.

**Energieeffizienz-Experte (EEE).** Bei der dena gelisteter Berater; Pflicht für Effizienzhaus-Nachweise und den iSFP.

**BEG EM, KfW 458, KfW 261.** Bundesförderung für effiziente Gebäude: Einzelmaßnahmen (BAFA für Hülle und Anlagentechnik, KfW 458 für den Heizungstausch) und der Effizienzhaus-Kredit 261 mit Tilgungszuschuss.

**BzA und BnD.** Bestätigung zum Antrag und Bestätigung nach Durchführung durch Experten oder Fachunternehmen beim KfW-Zuschuss 458.

**Effizienzhaus 55 EE.** Gebäude mit höchstens 55 % des Primärenergiebedarfs des GModG-Referenzgebäudes; die EE-Klasse setzt einen Mindestanteil erneuerbarer Wärme voraus.

**Sachwertverfahren, Bodenrichtwert.** Wertermittlung aus Bodenwert (Bodenrichtwert des Gutachterausschusses mal Grundstücksfläche) plus Gebäudesachwert mit Alterswertminderung und Marktanpassung; kein Verkehrswertgutachten.

**Steuerbonus § 35c EStG.** Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen am selbstgenutzten, über 10 Jahre alten Haus: 20 % der Kosten, höchstens 40.000 € je Objekt, verteilt auf drei Jahre (7 / 7 / 6 %); nicht mit Zuschüssen für dieselbe Maßnahme kombinierbar.

Förderbeträge im Detail Rechenwege und Rechtsgrundlagen zu den Sanierungsoptionen

Investition, Förderung und Eigenanteil beziehen sich auf Ihren Kostenanteil von 125 ‰ am Haus (Ihre Angabe). Die Kosten des ganzen Hauses sind mit einer geschätzten Gesamtwohnfläche gerechnet (gleich große Wohnungen angenommen). Mit der tatsächlichen Wohnfläche des Hauses werden sie genauer.

2. Heizungstausch (Wärmepumpe)

|                                                                                  |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KfW 458 (Heizungstausch)</b> (max. 14.875 €)                                  | <b>6.843 €</b> | WEG-Basisantrag: 30 % Grundförderung auf 14.875 € (MEA 125% von 119.000 € förderfähigen Basiskosten, 8 WE) · Zusatzantrag (eigener Kostenanteil): 16 % Geschwindigkeit auf 14.875 € (MEA-Kostenanteil, höchstens Gebäude-Höchstbetrag ÷ 8 WE = 14.875 €)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>BAFA Anlagentechnik</b> (EM-Topf 15.125 € / Anteil 877 €)                     | <b>132 €</b>   | 15 % Zuschuss x 8 WE x 1 Jahr auf 7.018 € · Anteil Ihrer Wohnung: 132 € (125 % Miteigentumsanteil, von 1.053 € für die Gemeinschaft)<br>EM-Topf gesamt bei 8 WE und 1 Jahr: 121.000 € · Verteilung proportional: Anlagentechnik: 7.018 €.<br><i>Rechtsgrundlage: BAFA-Richtlinie Einzelmaßnahmen · Deckel: 30.000 € je WE und Jahr · Verteilung proportional nach gewünschtem Invest · Keine Doppelförderung identischer Kostenpositionen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Zinsvorteil Ergänzungskredit</b>                                              | <b>1.326 €</b> | Zinsvorteil ca. 1.326 € (10 Jahre, ca. 2,10 % vs. ca. 3,89 % im Vergleich zu einem Bankdarlehen) · Anteil Ihrer Wohnung (Darlehen 8.778 €)<br>Zinsgünstiges KfW-Tilgungsdarlehen über 8.778 € für den nicht durch den Zuschuss gedeckten Eigenanteil (max. 120.000 € je Wohneinheit). Ausgewiesen ist der Zinsvorteil über die Zinsbindung — nicht der Kreditbetrag.<br>Ergänzungskredit: Darlehen bis 8.778 €, 2,10 % statt 3,89 % Bankzins über 10 Jahre, Zinsvorteil 1.326 €, Deckel 120.000 € je Wohneinheit (KfW 358 / Bis 90.000 € Einkommen)<br><i>Voraussetzung: Zuschusszusage (KfW 458) bzw. BAFA-Zuwendungsbescheid liegt vor; Antrag innerhalb von 12 Monaten nach Zusage. Kreditrahmen = bestätigte förderfähige Ausgaben der Einzelmaßnahmen abzüglich des Zuschusses (nur der nicht geförderte Anteil). KfW 358 zusätzlich: Selbstnutzung und Haushaltseinkommen ≤ 90.000 €. Kombination mit KfW 261 nur für zusätzliche Einzelmaßnahmen außerhalb der 261-Kosten (keine Doppelförderung derselben Maßnahme). Beispielkonditionen (Stand 07/2026) — tagesaktuell auf <a href="#">kfw.de</a> prüfen; im Experten-Modus anpassbar.</i> |
| <b>Steuerbonus 35c EStG (Alternative zum Zuschuss · nicht zusätzlich)</b>        | <b>4.848 €</b> | 20 % von 24.242 € = 4.848 €, max. 40.000 € (Cost-Basis-Cap 200.000 €)<br><i>Steuerermäßigung verteilt auf 3 Jahre: 1.697 € (7 %) + 1.697 € (7 %) + 1.454 € (6 %). Direkter Abzug von der Einkommensteuer; nicht genutzte Anteile verfallen.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fachplanung &amp; Baubegleitung (Energieeffizienz-Experte)</b> (max. 2.000 €) | <b>228 €</b>   | 50 % auf 3.640 € förderfähige Planungskosten (BAFA/KfW 458 (Einzelmaßnahmen)). Deckel: 2.000 € je WE, max. 20.000 € (MFH ab 3 WE). · Anteil Ihrer Wohnung: 228 € (125 % Miteigentumsanteil, von 1.820 € für die Gemeinschaft)<br><i>BEG-EM-Förderrichtlinie, Fassung 17.07.2026 (gültig ab 21.07.2026), Nummer 8.4.7 (Fördersatz 50 %) und Nummer 8.3.1 Buchstabe b (Deckel: EFH/ZFH 5.000 €, MFH ab 3 WE 2.000 €/WE, max. 20.000 €).</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

1. BAFA-Einzelmaßnahmenpaket

|                                                                                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KfW 458 (Heizungstausch)</b> (max. 14.875 €)                                  | <b>6.843 €</b>  | WEG-Basisantrag: 30 % Grundförderung auf 14.875 € (MEA 125% von 119.000 € förderfähigen Basiskosten, 8 WE) · Zusatzantrag (eigener Kostenanteil): 16 % Geschwindigkeit auf 14.875 € (MEA-Kostenanteil, höchstens Gebäude-Höchstbetrag ÷ 8 WE = 14.875 €)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>BAFA Gebäudehülle</b> (EM-Topf 30.000 € / Anteil 29.535 €)                    | <b>5.163 €</b>  | 15 % Zuschuss + 5 % iSFP-Bonus (nur Tranche über dem gemeinsamen Deckel ohne iSFP 121.000 €: gesamt 119.000 €, davon Gebäudehülle 117.157 €) x 8 WE x 1 Jahr auf 236.284 € · Anteil Ihrer Wohnung: 5.163 € (125 % Miteigentumsanteil, von 41.300 € für die Gemeinschaft)<br>EM-Topf gesamt bei 8 WE und 1 Jahr: 240.000 € · Verteilung proportional: Gebäudehülle: 236.284 €, Anlagentechnik: 3.716 €.<br><i>Rechtsgrundlage: BAFA-Richtlinie Einzelmaßnahmen · Deckel: 30.000 € je WE und Jahr (mit iSFP 60.000 €) · Verteilung proportional nach gewünschtem Invest · Keine Doppelförderung identischer Kostenpositionen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>BAFA Anlagentechnik</b> (EM-Topf 30.000 € / Anteil 465 €)                     | <b>81 €</b>     | 15 % Zuschuss + 5 % iSFP-Bonus (nur Tranche über dem gemeinsamen Deckel ohne iSFP 121.000 €: gesamt 119.000 €, davon Anlagentechnik 1.843 €) x 8 WE x 1 Jahr auf 3.716 € · Anteil Ihrer Wohnung: 81 € (125 % Miteigentumsanteil, von 650 € für die Gemeinschaft)<br>EM-Topf gesamt bei 8 WE und 1 Jahr: 240.000 € · Verteilung proportional: Anlagentechnik: 3.716 €, Gebäudehülle: 236.284 €.<br><i>Rechtsgrundlage: BAFA-Richtlinie Einzelmaßnahmen · Deckel: 30.000 € je WE und Jahr (mit iSFP 60.000 €) · Verteilung proportional nach gewünschtem Invest · Keine Doppelförderung identischer Kostenpositionen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Zinsvorteil Ergänzungskredit</b>                                              | <b>4.955 €</b>  | Zinsvorteil ca. 4.955 € (10 Jahre, ca. 2,10 % vs. ca. 3,89 % im Vergleich zu einem Bankdarlehen) · Anteil Ihrer Wohnung (Darlehen 32.789 €)<br>Zinsgünstiges KfW-Tilgungsdarlehen über 32.789 € für den nicht durch den Zuschuss gedeckten Eigenanteil (max. 120.000 € je Wohneinheit). Ausgewiesen ist der Zinsvorteil über die Zinsbindung — nicht der Kreditbetrag.<br>Ergänzungskredit: Darlehen bis 32.789 €, 2,10 % statt 3,89 % Bankzins über 10 Jahre, Zinsvorteil 4.955 €, Deckel 120.000 € je Wohneinheit (KfW 358 / Bis 90.000 € Einkommen)<br><i>Voraussetzung: Zuschusszusage (KfW 458) bzw. BAFA-Zuwendungsbescheid liegt vor; Antrag innerhalb von 12 Monaten nach Zusage. Kreditrahmen = bestätigte förderfähige Ausgaben der Einzelmaßnahmen abzüglich des Zuschusses (nur der nicht geförderte Anteil). KfW 358 zusätzlich: Selbstnutzung und Haushaltseinkommen ≤ 90.000 €. Kombination mit KfW 261 nur für zusätzliche Einzelmaßnahmen außerhalb der 261-Kosten (keine Doppelförderung derselben Maßnahme). Beispielkonditionen (Stand 07/2026) — tagesaktuell auf <a href="#">kfw.de</a> prüfen; im Experten-Modus anpassbar.</i> |
| <b>Steuerbonus 35c EStG (Alternative zum Zuschuss · nicht zusätzlich)</b>        | <b>11.014 €</b> | 20 % von 55.068 € = 11.014 €, max. 40.000 € (Cost-Basis-Cap 200.000 €)<br><i>Steuerermäßigung verteilt auf 3 Jahre: 3.855 € (7 %) + 3.855 € (7 %) + 3.304 € (6 %). Direkter Abzug von der Einkommensteuer; nicht genutzte Anteile verfallen.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Fachplanung &amp; Baubegleitung (Energieeffizienz-Experte)</b> (max. 2.000 €) | <b>228 €</b>    | 50 % auf 3.640 € förderfähige Planungskosten (BAFA/KfW 458 (Einzelmaßnahmen)). Deckel: 2.000 € je WE, max. 20.000 € (MFH ab 3 WE). · Anteil Ihrer Wohnung: 228 € (125 % Miteigentumsanteil, von 1.820 € für die Gemeinschaft)<br><i>BEG-EM-Förderrichtlinie, Fassung 17.07.2026 (gültig ab 21.07.2026), Nummer 8.4.7 (Fördersatz 50 %) und Nummer 8.3.1 Buchstabe b (Deckel: EFH/ZFH 5.000 €, MFH ab 3 WE 2.000 €/WE, max. 20.000 €).</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

8. EH 40-Zielweg · KfW 261 voraussichtlich

|                                                                                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KfW 261 (Effizienzhaus)</b> (max. 150.000 €)                                  | <b>8.247 €</b>  | 10 % (EH40EE) auf förderfähige Basis 659.780 € (Gesamtkosten 664.610 €) · Zinssatz: 3,39 % p.a. · Zinsbindungsphase: 10 Jahre · Maximal: 150.000 € je WE · Anteil Ihrer Wohnung: 8.247 € (125 % Miteigentumsanteil, von 65.978 € für die Gemeinschaft)<br>KfW 261: Darlehen 82.473 €, Tilgungszuschuss 8.247 €, Restschuld 74.226 €, Zinsvorteil 3.200 €, ca. 3,39 % Zins (Beispielwert), 10 Jahre Zinsbindung                                                                                                          |
| <b>Steuerbonus 35c EStG (Alternative zum Zuschuss · nicht zusätzlich)</b>        | <b>16.615 €</b> | 20 % von 83.076 € = 16.615 €, max. 40.000 € (Cost-Basis-Cap 200.000 €)<br><i>Steuerermäßigung verteilt auf 3 Jahre: 5.815 € (7 %) + 5.815 € (7 %) + 4.984 € (6 %). Direkter Abzug von der Einkommensteuer; nicht genutzte Anteile verfallen.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Fachplanung &amp; Baubegleitung (Energieeffizienz-Experte)</b> (max. 4.000 €) | <b>302 €</b>    | 50 % auf 4.830 € förderfähige Planungskosten (KfW 261 (Effizienzhaus)). Deckel: 4.000 € je WE, max. 40.000 € (MFH ab 3 WE). · Anteil Ihrer Wohnung: 302 € (125 % Miteigentumsanteil, von 2.415 € für die Gemeinschaft)<br><i>KfW-Merkblatt 6000004854 (Nr. 261), Stand 07/2026, gültig ab 21.07.2026, Abschnitt "Energetische Fachplanung/Baubegleitung; Nachhaltigkeitszertifizierung": 50 % Tilgungszuschuss; Abschnitt "Kreditbetrag": EFH/ZFH 10.000 € pro Vorhaben, MFH 4.000 €/WE max. 40.000 € pro Vorhaben.</i> |





Erstellt mit Cleo by FörderCheckPro — [energy.foerdercheckpro.de](#)

**Ihre Daten:** Dieser Report und die von Ihnen hochgeladenen Unterlagen liegen auf Servern in Deutschland (Hetzner Online GmbH, deutsche Rechenzentren). Die Übertragung ist durchgehend TLS-verschlüsselt; hochgeladene Unterlagen werden zusätzlich verschlüsselt gespeichert (AES-256-GCM). Die KI-Analyse läuft ausschließlich in der EU (Amazon Bedrock, Region Frankfurt am Main) — Ihre Eingaben werden nicht zum Training von KI-Modellen verwendet. Einzelheiten, Aufbewahrungs- und Löschfristen: [energy.foerdercheckpro.de/datenschutz](#) und [/sicherheit](#).

**Haftungsausschluss:** Alle Angaben in diesem Report sind ohne Gewähr. Die dargestellten Fördermittel, Investitionsschätzungen und Einsparungsprognosen basieren auf typologischen Berechnungen und Durchschnittswerten. Sie stellen kein verbindliches Förderangebot und keine Energieberatung dar. Die tatsächlichen Förderbeträge hängen von der konkreten Planung, Antragstellung und den zum Antragszeitpunkt geltenden Förderrichtlinien ab. Förderkonditionen (BEG, BAFA, KfW) können sich jederzeit ändern. Die genannten Regional- und Landesprogramme sind KI-gestützt recherchiert und automatisiert geprüft: keine Gewähr für Vollständigkeit und Aktualität, keine Förderzusage – verbindlich sind allein Richtlinie und Bewilligung des Fördergebers. Der geschätzte Objektwert ist eine flächen- und lagebasierte Modellrechnung (u. a. Grundstücks-/Wohnfläche × Gebietsniveau bzw. Bodenrichtwert) — keine Marktwertanalyse und kein Gutachten nach § 194 BauGB. Für verbindliche Aussagen empfehlen wir die Beratung durch einen qualifizierten Energieberater ([energie-effizienz-experten.de](#)).

© 2026 Subventio Digital UG (haftungsbeschränkt)