



Dein Weg zur finanziell attraktiven Immobilie

Vielen Dank für dein Interesse und dein Ziel, das finanziell Beste aus deiner Immobilie herauszuholen!
Mit dem Download unserer Informationsbroschüre hast du den ersten Schritt gemacht, um die attraktiven Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten für Effizienzhaus 40 und QNG optimal zu nutzen.
Nutze dieses Wissen, um gezielt zu planen, clever zu investieren – und bares Geld zu sparen.

Nachfolgend erhältst du alle relevanten Informationen:

Aktuelle KfW-Förderprogramme:

1. KfW Kredit Nr. 297/298: Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude:

Kreditbetrag: 150.000 € pro Wohneinheit
Laufzeit: Bis zu 35 Jahre
Zinsbindung: Bis zu 10 Jahre
Zinssatz: Abhängig von Bonität, aktuell bei ca. 1,00 %
Tilgung: Bis zu 5 Jahre tilgungsfreie Anlaufzeit



Was wird gefördert? → Neubau oder Erstkauf (1 Jahr nach Fertigstellung) nach Effizienzhaus 40 mit QNG Siegel
Wer ist berechtigt? → Privatpersonen, Unternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, soziale Organisationen

[Mehr Informationen hier klicken](#)

2. KfW Kredit Nr. 300: Wohneigentum für Familien - Neubau:

Kreditbetrag: bis zu 270.00 €
Laufzeit: Bis zu 35 Jahre
Zinsbindung: Bis zu 10 Jahre
Zinssatz: Abhängig von Bonität, aktuell bei ca. 0,01 %
Tilgung: Bis zu 5 Jahre tilgungsfreie Anlaufzeit



Was wird gefördert? → Neubau oder Erstkauf (1 Jahr nach Fertigstellung) selbstgenutzter Immobilien nach Effizienzhaus 40 mit QNG Siegel
Wer ist berechtigt? → Familien/Alleinerziehende mit min. 1 Kind unter 18 Jahren, zu versteuerndes Haushaltseinkommen bis zu 90.000 € (zzgl. 10.000 € für jedes weitere Kind)

[Mehr Informationen hier klicken](#)



Finanzierungsmöglichkeiten für Selbstnutzer

Wenn du dir den Traum vom Eigenheim erfüllen möchtest, lohnt sich der Blick auf zukunftsorientiertes Bauen – insbesondere im Effizienzhaus 40-Standard mit QNG-Zertifizierung. Denn wer nachhaltig plant, profitiert nicht nur von dauerhaft niedrigen Energiekosten und hoher Wohnqualität, sondern auch von besonders attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten über die KfW.

Diese Förderung bietet nicht nur günstige Konditionen, sondern auch langfristige Planungssicherheit – gerade in Zeiten steigender Bauzinsen. Die Kombination aus Förderung und energieeffizientem Wohnen reduziert deine monatliche Belastung spürbar und sichert gleichzeitig den Wert Ihrer Immobilie für die Zukunft.

1. Finanzierungsbeispiel Wohneigentum für Familien:

Kaufpreis	520.000 €	KfW-Kredit	220.000 €
Erwerbsnebenkosten	36.400 €	KfW-Zinssatz:	2 %
Eigenkapital	52.000 €	Bankzinsen	3,6 %
Gesamtdarlehen	504.400 €	Banktilgung:	1,5 %
Größe:	100 m ²	Bankdarlehen	284.400 €
Kinder:	2		

Zinsbindung:	10 Jahre
Zins & Tilgung KfW:	9.902 €/Jahr
Zins & Tilgung Bank:	14.504,40 €/Jahr
Kombiniert:	24.406,40 €/Jahr

Monatliche Belastung: **2033 €**



Finanzierungsmöglichkeiten für Selbstnutzer

2. Finanzierungsbeispiel Klimafreundlicher Neubau für Wohngebäude:

Kaufpreis	520.000 €	KfW-Kredit	150.000 €
Erwerbsnebenkosten	36.400 €	KfW-Zinssatz:	2,8 %
Eigenkapital	52.000 €	Bankzinsen	3,6 %
Gesamtdarlehen	504.400 €	Banktilgung:	1,5 %
Größe:	100 m ²	Bankdarlehen	354.400 €

Zinsbindung:	10 Jahre
Zins & Tilgung KfW:	10.185 €/Jahr
Zins & Tilgung Bank:	18.074,40 €/Jahr
Kombiniert:	28.259,40 €/Jahr

Monatliche Belastung: 2354,95 €

3. Finanzierungsbeispiel Klimafreundlicher Neubau für Wohngebäude für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

Kaufpreis	990.000 €	KfW-Kredit	300.000 €
Erwerbsnebenkosten	69.300 €	KfW-Zinssatz:	2,8 %
Eigenkapital	99.000 €	Bankzinsen	3,6 %
Gesamtdarlehen	960.300 €	Banktilgung:	1,5 %
Größe:	180 m ²	Bankdarlehen	660.300 €

Zinsbindung	10 Jahre
Zins & Tilgung KfW:	10.189 €/Jahr
Zins & Tilgung Bank:	33.675,30 €/Jahr
Kombiniert:	51.749,70 €/Jahr

Monatliche Belastung: 4.312,48 €



Abschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger

Beim Erwerb einer Neubauwohnung nach Effizienzhaus 40 Standard mit QNG-Zertifizierung profitierst du nicht nur von zinsgünstigen Förderdarlehen der KfW, sondern auch von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Diese reduzieren deine Steuerlast erheblich – Jahr für Jahr.

Besonders interessant ist die seit 2023 mögliche degressive Abschreibung nach §7 Abs. 5a EStG. Hierbei können Kapitalanleger 5 % der Gebäudeherstellungskosten steuerlich geltend machen. Voraussetzung dafür ist, dass der Bauantrag nach dem 1. Oktober 2023 gestellt wurde. Wenn du zusätzlich eine Immobilie mit Effizienzhaus 40 + QNG Standard erwirbst, erhältst du für die ersten 4 Jahre nochmals zusätzlich 5% Sonderabschreibung auf max. 4.000 €/m². Die Baukosten dürfen dabei den Wert von 5200 €/m² nicht überschreiten. Ab dem 7. Jahr schreibst du dann 3 % linear ab.

Finanzierungsbeispiel Klimafreundlicher Neubau für Wohngebäude ohne Cashflow Betrachtung:

Kaufpreis 520.000 €
Erwerbsnebenkosten 36.400 €
Eigenkapital 52.000 €
Gesamtdarlehen 504.400 €
Größe: 100 m²
Mieteinnahmen: 16.800 € pro Jahr

KfW-Kredit 150.000 €
KfW-Zinssatz: 2,2 %
Bankzinsen 3,6 %
Banktilgung: 1,5 %
Bankdarlehen 354.400 €
Steuersatz: 42 %

Jahr	Abschreibung	Steuerersparnis
1	47.820 €	19.966 €
2	45.429 €	18.854 €
3	43.157 €	17.788 €
4	40.999 €	16.515 €
5	22.659 €	8.694 €
6	21.526 €	8.095 €
7	20.450 €	7.265 €
8	19.427 €	6.704 €
9	18.456 €	6.162 €
10	17.533 €	5.635 €



Cashflowberechnung für Kapitalanleger

Finanzierungsbeispiel Klimafreundlicher Neubau für Wohngebäude mit Cashflow Betrachtung:

Kaufpreis	520.000 €	KfW-Kredit	150.000 €
Erwerbsnebenkosten	36.400 €	KfW-Zinssatz:	2,2 %
Eigenkapital	52.000 €	Bankzinsen	3,6 %
Gesamtdarlehen	504.400 €	Banktilgung:	1,5 %
Größe:	100 m ²	Bankdarlehen	354.400 €
Miete bei 14€/m ² :	16.800 € p.a.	Steuersatz:	42 %

Jahr	Abschreibung	Steuerersparnis	Überschuss pro Jahr	Überschuss pro Monat
1	47.820 €	19.966 €	11.961 €	996 €
2	45.429 €	18.854 €	10.849 €	904 €
3	43.157 €	17.788 €	9.784 €	815 €
4	40.999 €	16.515 €	9.111 €	759 €
5	22.659 €	8.694 €	1.289 €	107 €
6	21.526 €	8.095 €	691 €	57 €
7	20.450 €	7.265 €	460 €	38 €
8	19.427 €	6.704 €	-99 €	-8 €
9	18.456 €	6.162 €	-642 €	-53 €
10	17.533 €	5.635 €	-1.169 €	-97€

In den ersten 10 Jahren ist somit eine Steuerreduzierung von bis zu 120.800 € möglich!



Effizienzhaus 40 mit QNG – Nachhaltig bauen. Zukunft sichern. Werte schaffen.

Das Effizienzhaus 40 ist eines der energieeffizientesten Gebäudestandards in Deutschland. Es benötigt nur 40 % der Primärenergie im Vergleich zu einem gesetzlich zulässigen Neubau nach Gebäudeenergiegesetz (GEG). In Kombination mit dem QNG-Siegel (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) steht diese Bauweise nicht nur für geringe Energiekosten, sondern auch für ganzheitliche Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus hinweg.

Was bedeutet QNG?

Das QNG ist ein staatliches Qualitätssiegel, das über die reine Energieeffizienz hinausgeht. Es bewertet ökologische, soziale und ökonomische Aspekte eines Gebäudes – von der Planung über die Nutzung bis hin zum Rückbau. Schwerpunkte liegen auf:

- Gesundes Wohnen durch schadstoffarme Materialien
- Ressourcenschonung bei Bau und Betrieb
- Rückbau- und Recyclingfähigkeit der verbauten Baustoffe
- Nachvollziehbarer Dokumentation der Bauqualität und Umweltwirkungen
- Barrierefreiheit und Nutzerkomfort

Vorteile für Selbstnutzer & Kapitalanleger

Energieeinsparung und Komfort:

Hervorragende Dämmung, moderne Haustechnik und ein angenehmes Raumklima sorgen für niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort.

Förderprogramme der KfW:

Zugang zu zinsvergünstigten Krediten und Tilgungszuschüssen im Rahmen des Programms „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN), sofern die QNG-Zertifizierung vorliegt.

Steuerliche Vorteile für Kapitalanleger:

Neben der regulären linearen AfA kann bei Neubauten nach EH 40 + QNG auch die degressive Sonderabschreibung nach § 7g EStG geltend gemacht werden – attraktive Steuerersparnisse inklusive.

Nachhaltige Wertentwicklung:

QNG-zertifizierte Gebäude sind langfristig attraktiver – sowohl im Wiederverkauf als auch in der Vermietung – und gelten als zukunftssichere Kapitalanlage.

Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein:

Durch Vermeidung von Schadstoffen und Einsatz ressourcenschonender Materialien leisten Bewohner wie Investoren einen aktiven Beitrag zum Klima- und Gesundheitsschutz.



Bereit für die Zukunft des Wohnens?

in Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung steht für mehr als nur Energieeinsparung – es kombiniert Nachhaltigkeit, Wohnkomfort und finanzielle Vorteile in einem zukunftsweisenden Konzept. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage: Diese Bauweise ist eine Investition in dauerhafte Werte, Gesundheit und Verantwortung gegenüber kommenden Generationen.

Du möchtest mehr erfahren oder prüfen, welche Fördermöglichkeiten und steuerlichen Vorteile für dein Vorhaben infrage kommen?

Ich berate dich gerne persönlich und unverbindlich.

Marco Lepple
HSK Wohnbau GmbH
Wannenäckerstr. 69
74078 Heilbronn

Mail: effizienzhaus@hsk-wohnbau.de
Tel: 07063 - 9344410
www.hsk-wohnbau.de

Ich freue mich auf deine Anfrage und begleite dich auf dem Weg in eine nachhaltige Wohnzukunft.