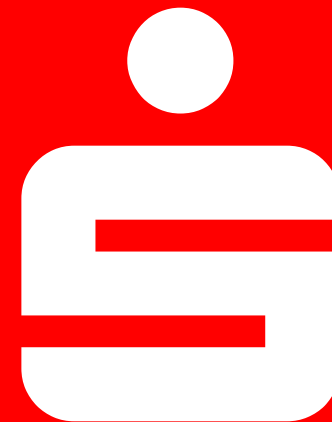




Betongold wird grün

- der Weg zur nachhaltigen Immobilie -

Online-Konferenz, 24. Mai 2023



Organisatorisches zu Beginn:

Zur Mediathek:

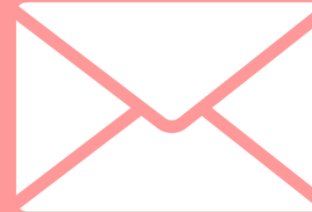


[Webinare und Online-Konferenzen zu aktuellen Themen | Sparkasse
Langen-Seligenstadt \(sls-direkt.de\)](https://www.sls-direkt.de)

 Sparkasse
Langen-Seligenstadt

REC[•]

Die Konferenz wird
aufgezeichnet.



Die Präsentation
erhalten Sie per
E-Mail.



Am Ende der
Konferenz erwartet
Sie eine Frage-
Antwort-Runde.

Heute zu Gast:

Sabine König

*Mitglied der Geschäftsleitung der
LBS Hessen-Thüringen*

Sabine König ist seit März 2021 Mitglied der Geschäftsleitung der LBS Hessen-Thüringen. Darüber hinaus koordiniert Sie als Leiterin der Strategieguppe Nachhaltigkeit die bundesweiten Aktivitäten der LBS-Gruppe rund um Nachhaltigkeit und grüne Finanzierungen. In dieser Rolle ist Sie auch Mitglied im Stab Nachhaltigkeit des DSGV.

Ehrenamtlich engagiert sie sich als Vizepräsidentin der Europäischen Bausparkassenvereinigung und vertritt die Interessen des selbstgenutzten Wohneigentums und des Bausparwesens gegenüber der Brüsseler Politik.





Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Betongold wird grün – der Weg zur nachhaltigen Immobilie

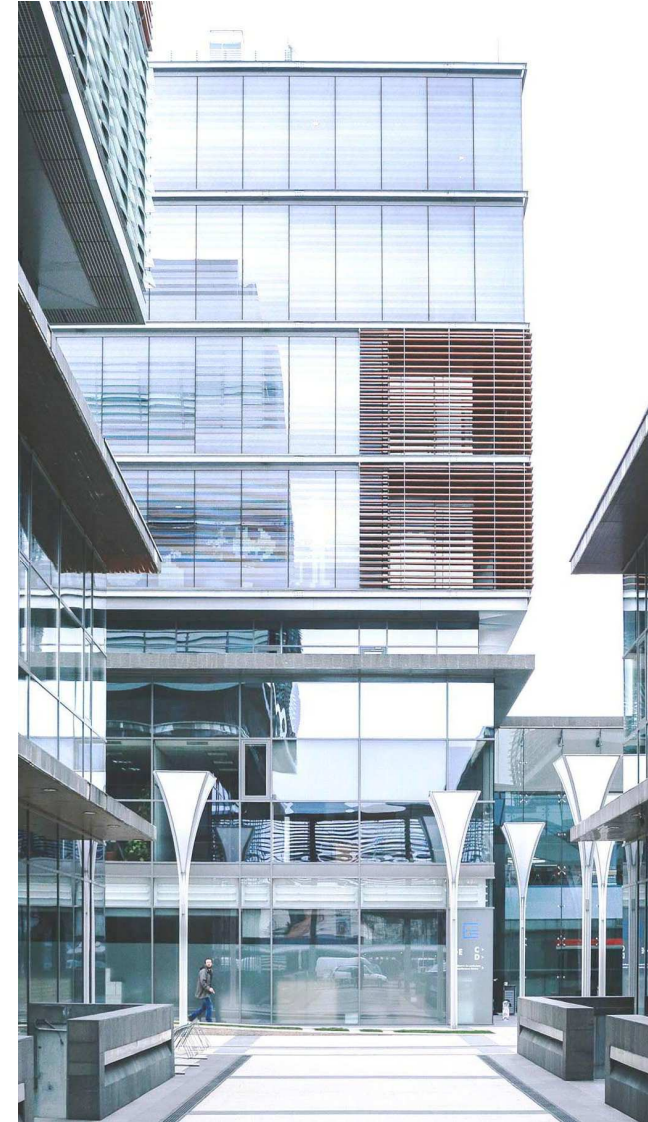
Sabine König | LBS Hessen-Thüringen
24.Mai 2023



35 %

des Energieverbrauchs und
32 % der CO₂-Emissionen
entfallen auf Gebäude

Quelle: BMU, BMWi





Der gesellschaftliche Auftrag: **Klimaneutralität bis 2045**

...und dazu: die Energiekrise!

TEURE ENERGIE

Haushalte zahlen doppelt so viel für Gas wie im Vorjahr

VON JAN HAUSER - AKTUALISIERT AM 06.05.2022 - 13:28

STROM- UND GASPREISE

„Die Energiewende gibt es nicht zum Billigstromtarif“

SPRITPREIS

Teuerstes Tankjahr seit 2013

Nach dem Corona-Loch geht es 2021 mit den Spritpreisen steil nach oben. Sogar die politische Debatte über Gegenmaßnahmen kocht hoch. 2022 wird aus Expertensicht „spannend“.



ENERGIE

Steigende Strompreise: Es könnte noch teurer werden

NACH WENIGEN STUNDEN

KfW-Fördermilliarde für energetisches Bauen schon wieder ausgeschöpft

SOLARENERGIE

Hoffnungsträger für die Energiewende

VON MANFRED LINDINGER - AKTUALISIERT AM 19.04.2022 - 20:17



IMMOBILIENSANIERUNG

Unabhängig von den steigenden Preisen

von Dieter Dürand
09. Februar 2012

Strom, Heizen, warmes Wasser: Die Energiekosten erreichen neue Rekordmarken. Wer aber 10.000 Euro in ein eigenes Mini-Kraftwerk investiert, kann dem Preisdiktat entgehen – und mit selbst produzierter Energie schon nach wenigen Jahren Geld verdienen. Die interessantesten Techniken dafür werden gerade serienreif.



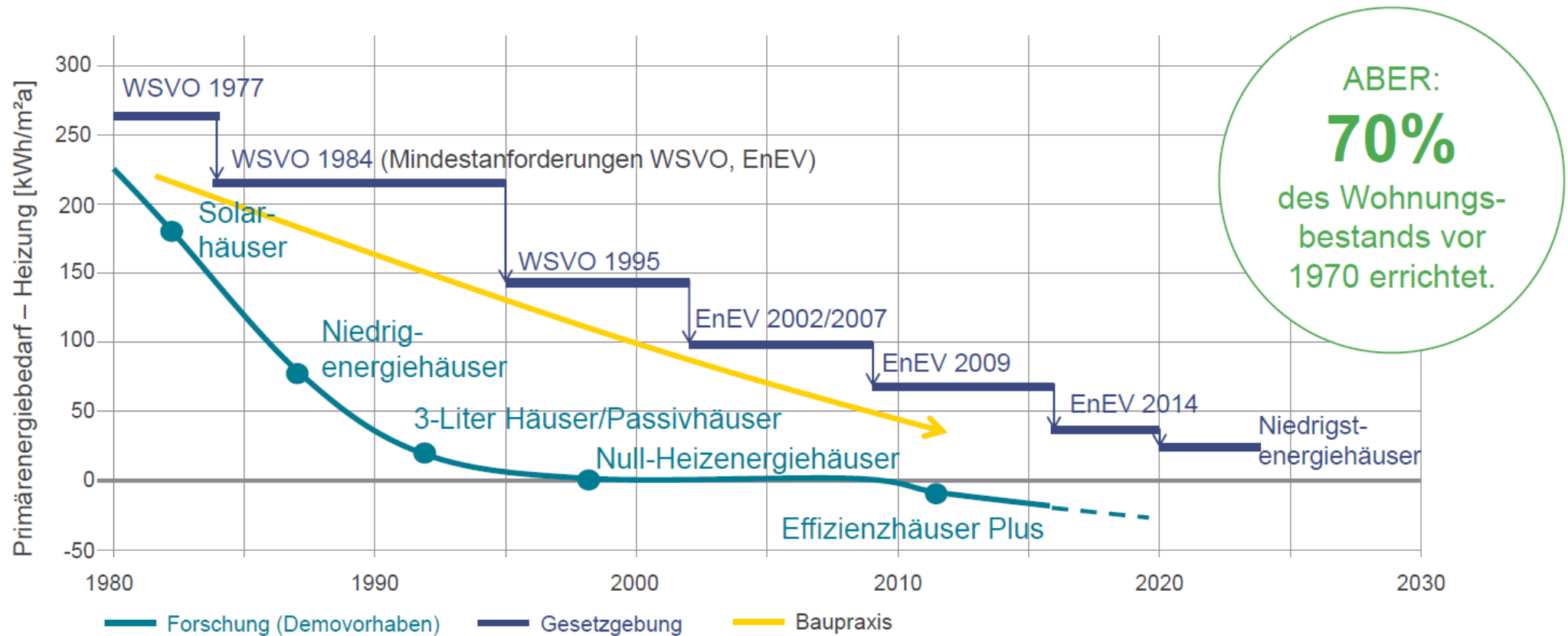
ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG

Teure Energie macht Wärmedämmung bei alten Wohnungen rentabel

Bei Einfamilienhäusern aus den Achtzigerjahren und Mehrfamilienhäusern aus den Sechzigern lohnt sich nun eine energetische Sanierung. Sechs bis sieben Millionen Häuser sind in schlechtem Zustand

- 
- **Geopolitische Gründe für Unabhängigkeit von fossilen Energien**
 - **Bei hohen Energiepreisen rechnen sich Investitionen schneller**

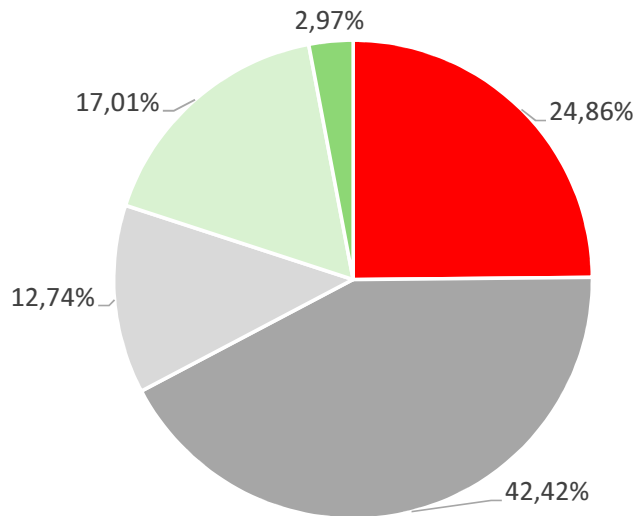
Entwicklung der Energieeinspargesetze – Verschärfung in regelmäßigen Abständen für Neubauten



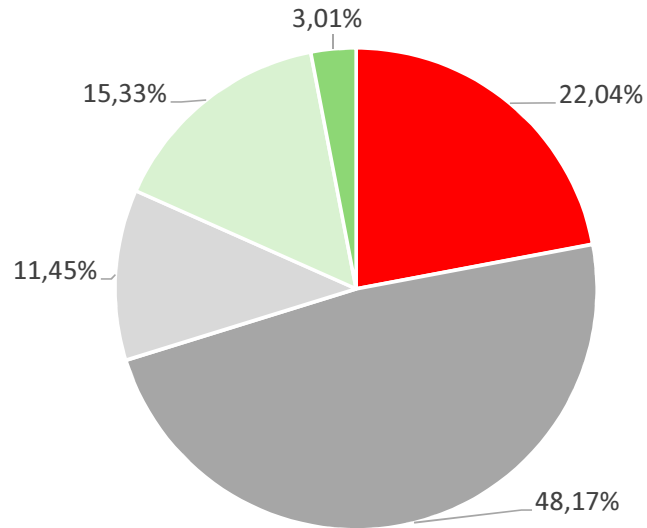
Quelle: DGNB Quelle Daten: BMI 2018: Wege zum Effizienzhaus Plus, Berlin

Es gibt viel zu tun: über 30 Millionen Wohngebäude sind älter als 30 Jahre

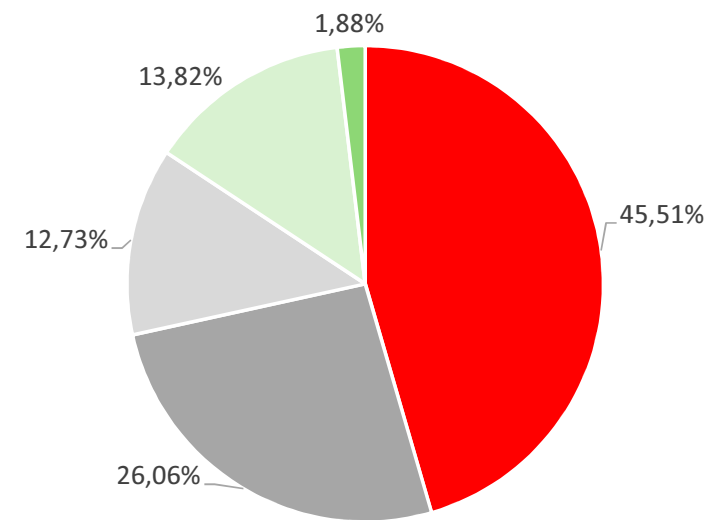
Deutschland gesamt: 36,61 Mio. Wohnungen



Hessen: 2,655 Mio. Wohnungen



Thüringen: 1,013 Mio. Wohnungen

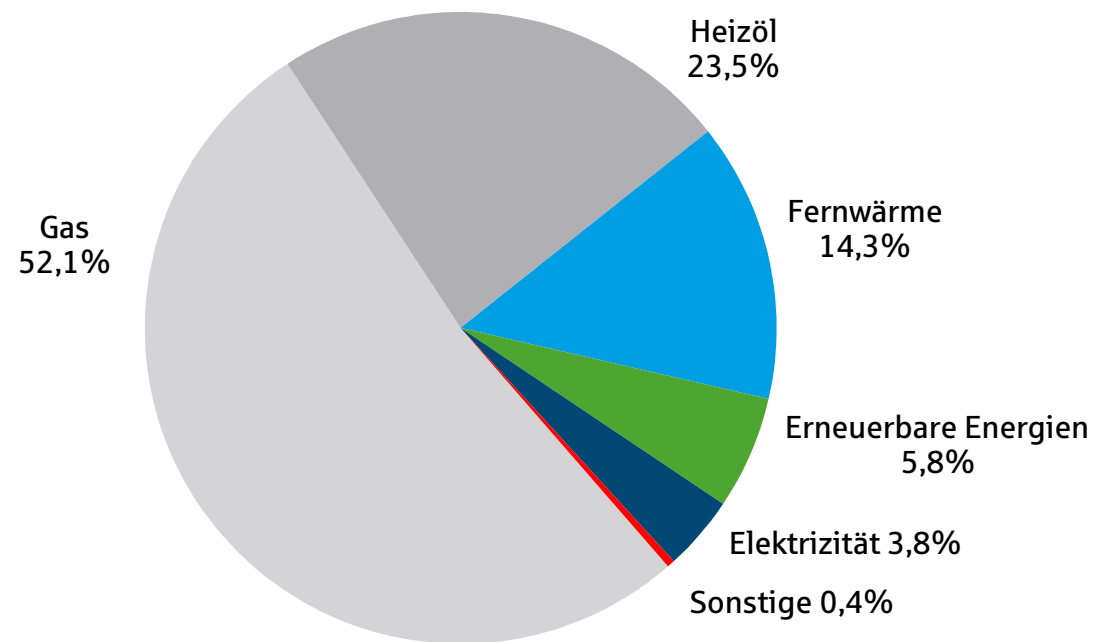


■ bis 1948 ■ 1949-1978 ■ 1979-1990 ■ 1991-2010 ■ 2011 und später

Quelle: Eigene Darstellung nach Werten des Statistischen Bundesamtes (destatis), Wohnungen nach Baujahr (Mikrozensus Zusatzerhebung 2018)

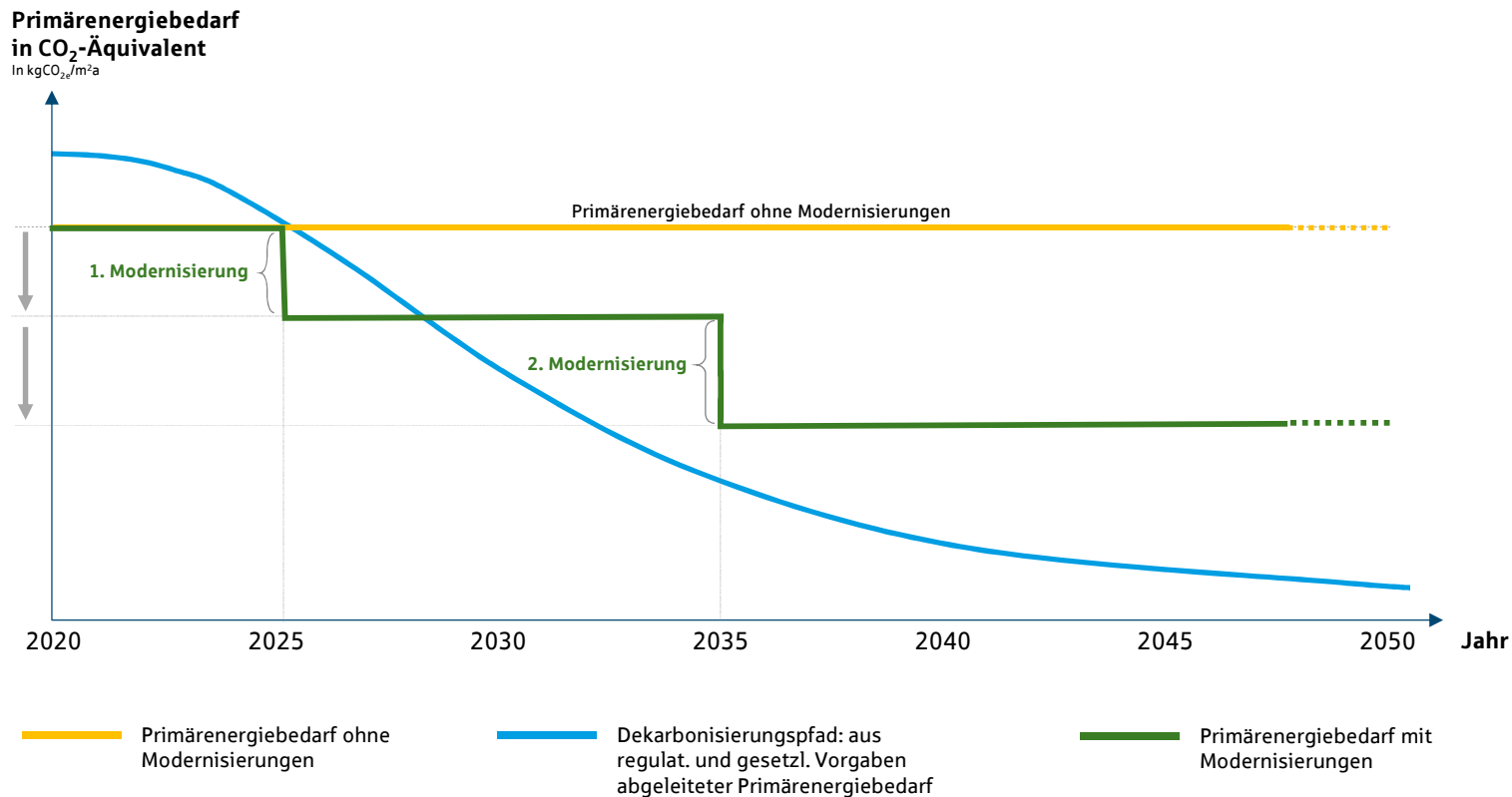
Mehr als 31 Mio. Wohnungen heizten 2018 noch mit Öl und Gas

Wohnungsbestand nach Energieart zur Beheizung in Deutschland 2018, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

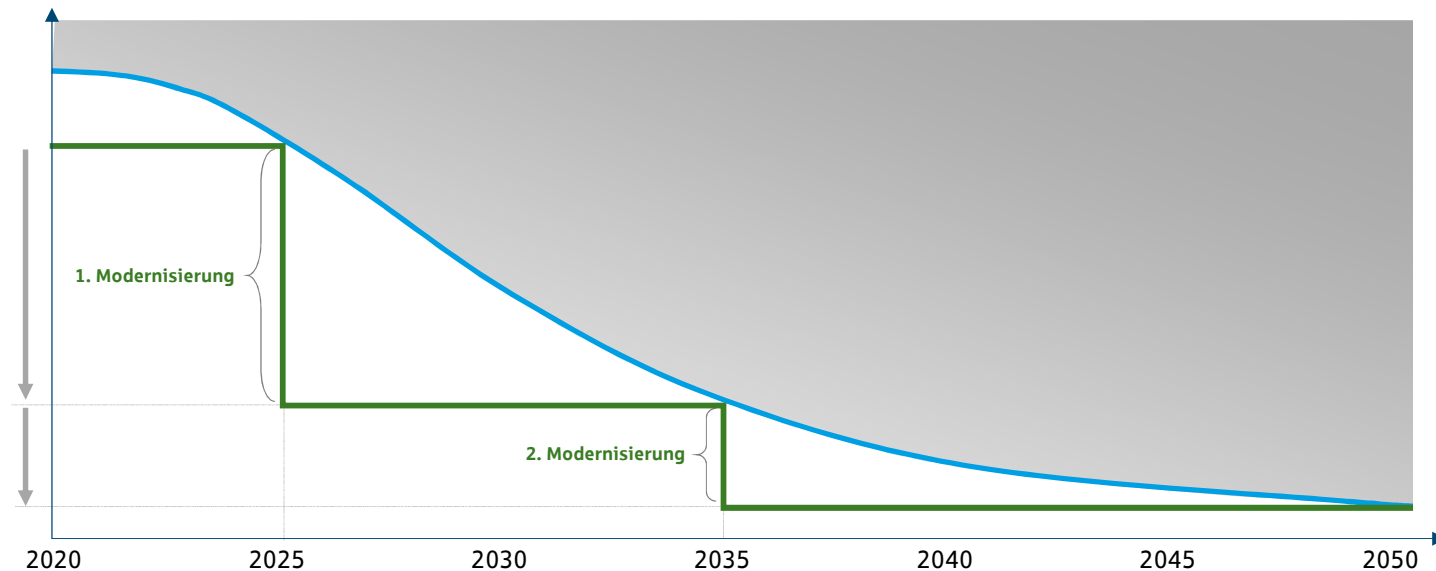
Für jedes einzelne Gebäude muss ein Modernisierungspfad bestimmt werden – um „Stranded Assets“ zu vermeiden



Quelle: Dr. Anneck, Helaba Real Estate Finance

Für jedes einzelne Gebäude muss ein Modernisierungspfad bestimmt werden – um „Stranded Assets“ zu vermeiden

Primärenergiebedarf
in CO₂-Äquivalent
In kgCO₂/m²a



— Primärenergiebedarf mit Modernisierungen

— Dekarbonisierungspfad: aus regulat. und gesetzl. Vorgaben abgeleiteter Primärenergiebedarf

Zone technisch bedingten Strandens (z.B. Erlöschen der Betriebserlaubnis)

+
Gefahr des wirtschaftlichen Strandens bei prohibitiv hohen Modernisierungskosten

Quelle: Dr. Anneck, Helaba Real Estate Finance

Der Staat steuert das Verhalten der Akteure mit Zuckerbrot und Peitsche



Der Staat steuert das Verhalten der Akteure mit Zuckerbrot und Peitsche



- Förderkredite (z. B. KfW)
- Direkte Förderung (z. B. BAFA)
- Klimapolitische Anreize
- Aufbauplan „NextGenerationEU“ / EU-Haushalt

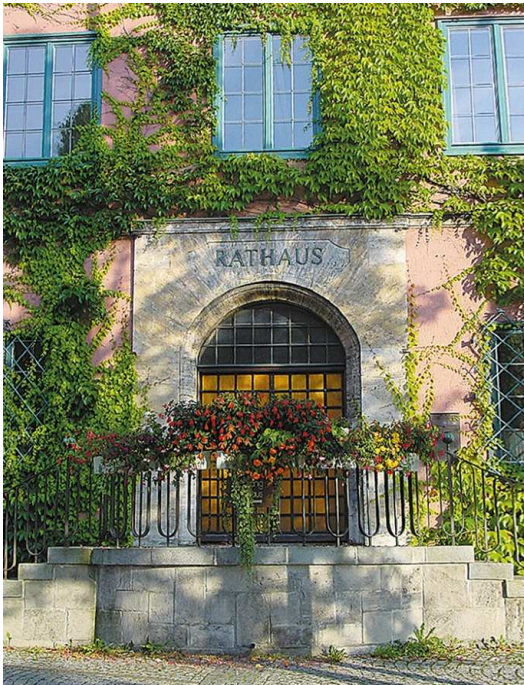
Der Staat steuert das Verhalten der Akteure mit Zuckerbrot und Peitsche



- Förderkredite (z. B. KfW)
- Direkte Förderung (z. B. BAFA)
- Klimapolitische Anreize
- Aufbauplan „NextGenerationEU“ / EU-Haushalt

- CO₂-Steuer
- Bauvorschriften, GEG
- Taxonomieverordnung / Offenlegungspflichten
- Richtlinie Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)

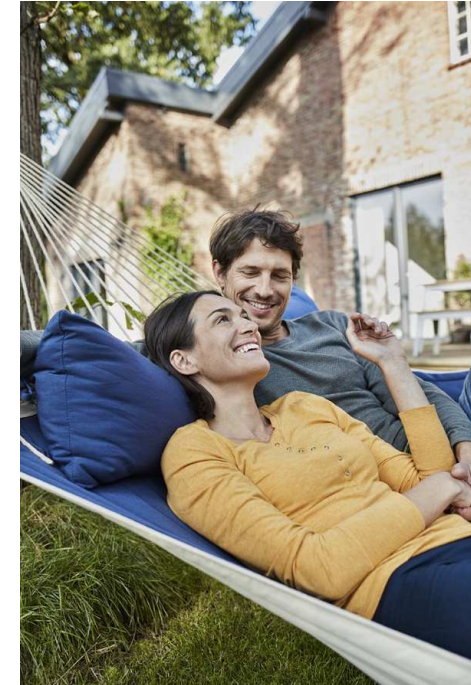
Immobilienbesitzer agieren unterschiedlich, je nachdem, zu welcher Gruppe sie gehören



Kommunen u. ä.



Professionelle

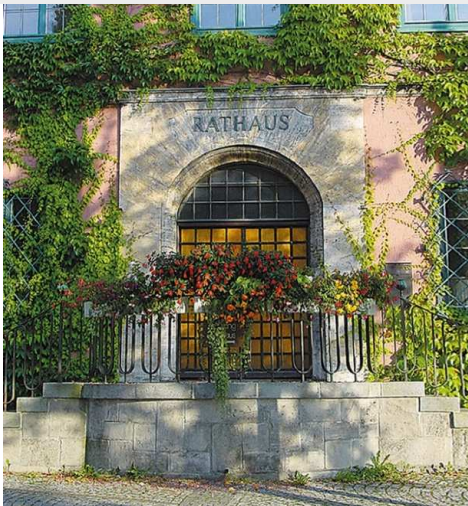


**Selbstnutzer
Kleinvermieter**

Immobilienbesitzer agieren unterschiedlich, je nachdem, zu welcher Gruppe sie gehören

13485
4566423
1879613
21632
56984

Dekarbonisierungspfad ✓



Kommunen u.ä.

Anteil: 12,3 %

13485
4566423
1879613
21632
56984

Dekarbonisierungspfad ✓



Professionelle

Anteil: 7,1 %

13485
4566423
1879613
21632
56984

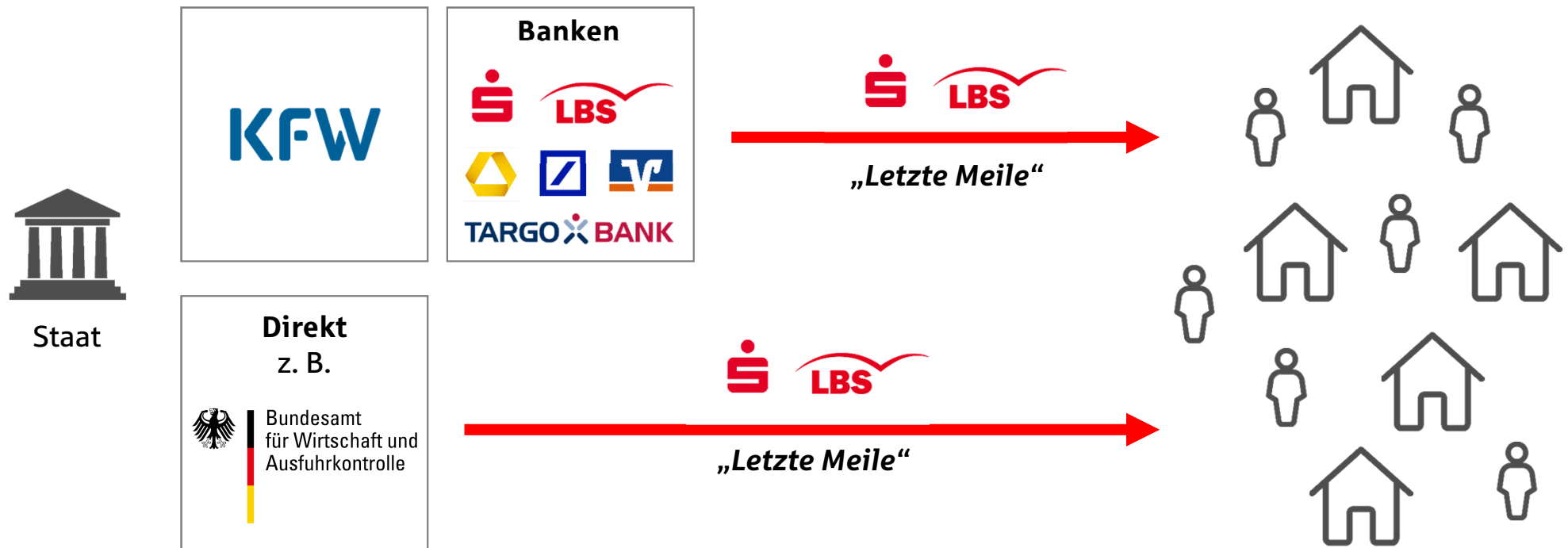
Dekarbonisierungspfad ✗



**Selbstnutzer
Kleinvermieter**

Anteil: 80,6 %


Bei den Selbstnutzern und Kleinvermietern stellt sich das Problem der „letzten Meile“





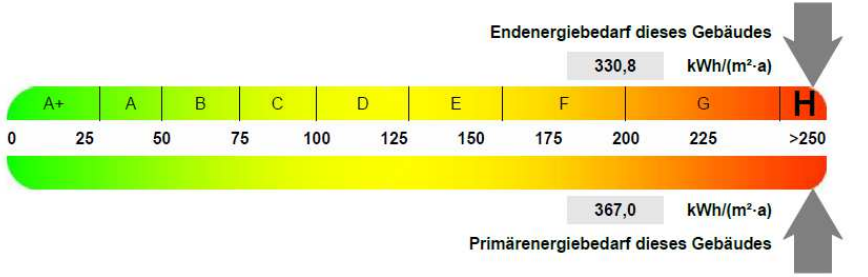
Der Modernisierungspfad im Gebäudebestand – ein Musterbeispiel ...

Was heißt das nun konkret? Wir schauen uns gemeinsam ein Beispielobjekt an:



Gebäudedaten	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1939
Baujahr Heizung	1991 – Öl-Heizung
Bisherige Sanierungen	Tausch der Fenster Tausch der Eingangstür
Erneuerbare Energien	-

Treibhausgasemissionen 103,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 330,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 367,0 kWh/(m²·a)

Immobilienwert Gebäude (ImmoWertV – SW)	ca. 135.000 EUR
Restnutzungsdauer (nach Sanierung)	28 Jahre
Jährlicher Wertverlust Gebäude	ca. 5.000 EUR/a
Jährliche Energiekosten	ca. 2.500 EUR/a
Jährlicher CO ₂ -Ausstoß	18.150 kg/a

Jahr	CO ₂ -Abgabe	CO ₂ -Kosten
2022	30 EUR/t _{CO2}	545 EUR
2024	35 EUR/t _{CO2}	635 EUR
2025	45 EUR/t _{CO2}	815 EUR
2026	55 EUR/t _{CO2}	1.000 EUR

Das passiert, wenn Sie gar nichts tun:
Immobilienwert ↘
Betriebskosten ↗

Der erste Schritt zur nachhaltigen Immobilie: Überblick verschaffen mittels iSFP (Hessen)

INDIVIDUELLER SANIERUNGSFAHRPLAN (iSFP)

Marktübliche Kosten	1.625 EUR für ein EFH
Förderung	80 % Bund
Verbleibender Eigenanteil	20 % = 325 EUR



Der individuelle Sanierungsfahrplan beschreibt den Weg zur nachhaltigen Immobilie

VORHER:

Skala zur Energieeffizienz:



NACHHER:

Skala zur Energieeffizienz:

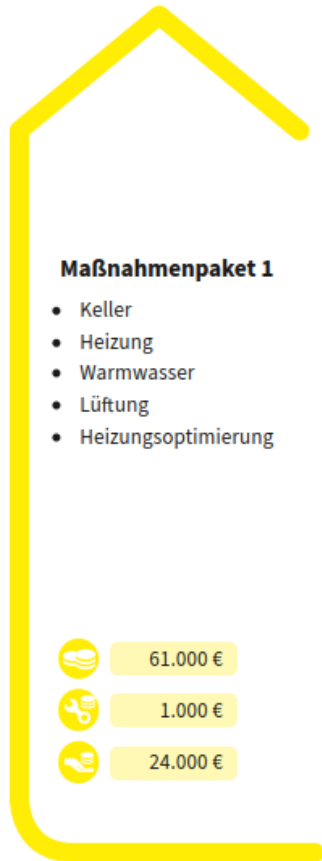


Im iSPF wird der Sanierungsbedarfs in sinnvolle Maßnahmenpakete unterteilt und mit einer Kostenschätzung und Fördermöglichkeiten unterlegt



Musterberechnung

Schon die Umsetzung des ersten Maßnahmenpaketes rechnet sich: Ihr Betongold wird nicht nur grün, sondern auch goldener!



61.000 EUR Investitionskosten
-1.000 EUR Sowieso-Kosten
60.000 EUR Sanierungskosten
-24.000 EUR Förderung (40 %)

36.000 EUR Eigenanteil

Investition von 36.000 EUR führt zu Wertsteigerung des Gebäudes um ca. Energiekosteneinsparung CO₂-Abgabe (Einsparung -13 t_{CO2}/a)

43.500 EUR
600 EUR/a
700 EUR/a

} 3,6% p.a.

Außerdem:
-24 % Energiekosten
-71 % CO₂-Emissionen
-76 % Endenergieverbrauch
-73 % Primärenergiebedarf

Durch die staatliche Förderung lohnt sich die Effizienzhaus-Sanierung auf **KfW EH 85 EE** – für Ihren Geldbeutel und die Umwelt

Ihr Haus heute	Ihr Haus in Zukunft
Energiekosten ³ 2.500 €/a	Energiekosten ³ 950 €/a
Äquivalente CO ₂ -Emission 104 kg/(m²a)	Äquivalente CO ₂ -Emission 15 kg/(m²a)
Endenergieverbrauch 40.350 kWh/a	Endenergieverbrauch 5.550 kWh/a
Primärenergiebedarf 367 kWh/(m²a)	Primärenergiebedarf 48 kWh/(m²a)

120.000 EUR Sanierungskosten
-30.000 EUR Förderung (25 %)

90.000 EUR Eigenanteil

- 62 % Energiekosten
- 86 % CO₂-Emissionen
- 86 % Endenergieverbrauch
- 87 % Primärenergiebedarf

Investition von **90.000 EUR** führt zu Wertsteigerung des Gebäudes um ca. Energiekosteneinsparung CO₂-Abgabe (Einsparung -15,6 tCO₂/a)

130.000 EUR
1.550 EUR/a
850 EUR/a

2,6% p.a.

Musterberechnung

EFFIZIENZHAUSKLASSE H (> 300 kWh/m²a)

EFFIZIENZHAUSKLASSE A (< 50 kWh/m²a)

Den passenden Energieberater findet man am besten über die EEE-Liste der dena

The screenshot displays the website 'EnergieeffizienzExperten für Förderprogramme des Bundes'. The main navigation bar includes a logo, the site name, a 'MENÜ' button, and an 'Einloggen' button. Below the navigation bar is a large banner image of two construction workers. A search filter overlay is active, showing 'WOHNGEBÄUDE' and 'EXPERTENSUCHE FÜR WOHNGEBÄUDE'. The search input field contains 'Wo suchen Sie? (PLZ oder Ort)' and a link to 'Erweiterte Suche'. The search results section shows 'Suchergebnis' and 'SUCHERGEBNIS EXPERTINNEN UND'. A specific result is highlighted: 'Planung & Beratung für Wohngebäude', with details: 'Ihre Suche vom 02.04.2023: 152 Einträge | im Umkreis von 20km von 63500'. A pagination bar shows '1 2 3 4 ... 11'. A sidebar on the right lists filter options under 'FÖRDERPROGRAMME WOHNGEBÄUDE': 'Energieberatung' (unchecked), 'Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude' (unchecked), 'Effizienzhaus (KfW)' (unchecked), 'Einzelmaßnahmen' (unchecked), 'Wärmedämmung' (unchecked), 'Fenster und Türen' (unchecked), 'Heizung' (unchecked), 'Lüftung' (unchecked), and 'Bundesförderung für effiziente Gebäude: Wohngebäude Denkmal' (checked), with a sub-option 'Denkmal und besonders erhaltenswerte Bausubstanz (umfasst Effizienzhaus KW sowie Einzelmaßnahmen)' also checked. A 'Ergebnisse filtern' button is at the bottom left of the results area.

Wie Sie schon jetzt vorsorgen können

Mit LBS-Bausparen...

... können Sie sich die noch niedrigen Zinsen für Modernisierungen an Ihrer eigenen Immobilie sichern und für notwendige Maßnahmen vorsparen!

Welche Pläne Sie auch haben – mit einem festen Sollzins von nur **0,69%*** (effektiver Jahreszins 1,51%*) für das Darlehen eines LBS-Bausparvertrages können Sie diese günstig mit uns finanzieren.

Damit sind Sie für gesetzliche Anforderungen im Rahmen der Energiewende gewappnet und können eigene Ideen zur nachhaltigen Ausrichtung Ihrer eigenen vier Wände umsetzen – und das mit niedrigen Zinsen eines LBS-Darlehens.



Schauen Sie sorgenfrei in Ihre Wohn-Zukunft – mit LBS-Bausparen!

* Bausparvertrag im Tarif Xtra, Variante Comfort N; ab Zuteilung bei einer beispielhaften Bausparsumme von 25.000 € für das Bauspardarlehen; mtl. Zins- und Tilgungsbeitrag 200 Euro. Die Abschlussgebühr beträgt 1,6 % und wurde gesondert gezahlt. Agio 1%. Fallen im Zusammenhang mit der Darlehensgewährung weitere Kosten an, die nicht im effektiven Jahreszins berücksichtigt worden sind, insbesondere die Grundbuchkosten für die Eintragung der grundpfandrechtlichen Sicherheit, erhöht sich der effektive Jahreszins. Kredit-/Darlehensgeber: LBS Hessen-Thüringen, Kaiserleistraße 29-35, 63067 Offenbach.

Ansprechpartner in der Sparkasse

Sofort- Finanzierungsbedarf:

Bspw.: Sonderkredit-Programm
[LBS-Modernisierung | Sparkasse Langen-Seligenstadt \(sls-direkt.de\)](#)

Immobilien-Finanzierungs-Center
[Persönliche Beratung für Ihre Immobilienfinanzierung | Sparkasse Langen-Seligenstadt \(sls-direkt.de\)](#)

Telefon-Nummer: 06182/ 925 - 28050

[Wunschtermin](#)

Finanzierungsbedarf später:

Ihr persönlicher Kundenberater der Sparkasse Langen-Seligenstadt

[Wunschtermin](#)

LBS und die Sparkasse überbrücken die letzte Meile und unterstützen Sie bei Ihren Plänen

Wir sind...



... **Ihr Umsetzungspartner**. Ob eine anstehende Baufinanzierung, (energetische) Modernisierungsmaßnahmen oder Zinssicherungsmöglichkeiten mit LBS-Bausparen – wir beraten Sie gerne zu allen wichtigen Themen rund um die eigene Immobilie.



... **Ihr Informationspartner**. [Immobilien](#) | [Sparkasse Langen-Seligenstadt \(sls-direkt.de\)](#), auf [Bausparkasse der Sparkassen | LBS.de](#) und auf [DAS HAUS: Ihr Ratgeber fürs Bauen, Renovieren und Wohnen](#) finden Sie attraktive Angebote und informative Artikel rund um das Thema Wohnen.



... **Ihr Ansprechpartner für nachhaltige Modernisierungskredite** und -maßnahmen. Gemeinsam berechnen wir Ihre Sanierungsmaßnahmen mit dem LBS-Modernisierungskostenrechner, machen den Energie-Spar-Check und finden optimale Finanzierungslösungen für Ihren Bedarf.



... **Ihr Spezialist rund um die staatliche Förderung**. Wohnungsbauprämie, Wohn-Riester, Arbeitnehmersparzulage oder vermögenwirksame Leistungen – wir prüfen, welche Fördermöglichkeiten und Zulagen Ihnen zustehen und holen das Beste für Sie raus.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Sabine König

Mitglied der Geschäftsleitung
LBS Hessen-Thüringen

0361 217-7040

Sabine.Koenig@lbs-ht.de

LinkedIn www.linkedin.com/in/sabine-koenig-4922905

XING [Sabine König | XING](#)

Credits (alphabetisch):

- Dr. Jan Peter Annecke, Helaba Real Estate Finance
- Stefan Bürger, GWH Immobilien Holding GmbH
- Axel Guthmann, Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
- Dr. Stefan Mitropoulos, Helaba Research & Advisory
- Martin Persch, Energieberater, ENA Cert GmbH
- Petra Sandner, HelabaSustained
- Michael Seibel, HelabaSustained
- Dr. Gertrud R. Traud, Helaba Research & Advisory

Unsere nächsten Konferenzen:



Jetzt kostenfrei anmelden!

06. Juli 2023, 17:30 – 18:00 Uhr

Die eigenen Finanzen nachhaltig ausrichten

Sie wollen Ihr Geld anlegen und gleichzeitig etwas Gutes für die Umwelt tun? Gerne!

Unsere Anlageexpertin Heike Höfeldt klärt Sie darüber auf, wie Sie sinnvoll nachhaltig investieren, was es dabei zu beachten gilt und wie Sie sich vor Green-Washing schützen können!

07. September 2023, 17:30 – 18:00 Uhr

Erben und Vererben

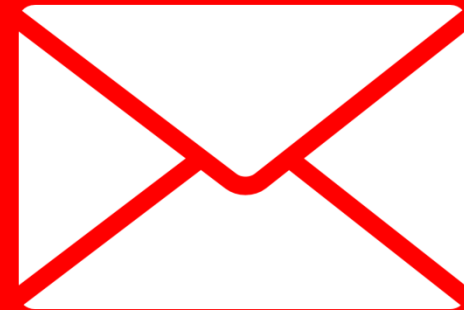
Wer ist gesetzlicher Erbe? Was muss ich bei einem Testament beachten und wie regle ich die Weitergabe meines Vermögens frühzeitig und richtig?

Rund um das Thema „Erben und Vererben“ stellen sich so viele wichtige Fragen, auf die wir in unserer Online-Konferenz Antworten geben.

Noch Fragen?



Per Chat



Per E-Mail

an fragen@sls-direkt.de

Vielen Dank.

Für weitere Fragen:

**Kontaktieren Sie uns gerne persönlich –
wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Nachricht!**

Telefon/ WhatsApp:

+49 6182 9250

E-Mail:

fragen@sls-direkt.de

**Folgen Sie uns
gerne auch auf
Social Media.**

Wir freuen uns auf Sie!

