



Besser modernisieren

Was Sie jetzt wissen müssen:

- › Einsparungen
- › Beratung
- › Eigenheimcheck
- › Finanzierung

Sparda-Bank



»Mein Tipp: Sprechen Sie **frühzeitig** mit unseren zertifizierten Modernisierungs- und Fördermittelberatern.«

Erinnern Sie sich noch an die Diskussion um das sogenannte Heizungsgesetz? Auch wenn sich die Aufregung inzwischen gelegt hat, wurde damit eines für Immobilieneigentümer mehr als deutlich: Sie werden sich in den kommenden Jahren mit dem Thema energetische Sanierung bzw. Modernisierung beschäftigen müssen. Denn nicht nur die gesetzlichen Vorgaben, auch die gestiegenen Energiekosten lassen ihnen keine Wahl – vor allem, wenn die eigene Immobilie schon etwas in die Jahre gekommen ist.

Deshalb freut es mich sehr, dass wir Ihnen mit unserer kompakten Modernisierungsbroschüre einen praktischen Leitfaden auf den Weg zur Erfüllung Ihrer Sanierungs- und Modernisierungspläne mitgeben können. Darin zeigen wir Ihnen,

warum sich Modernisierungsmaßnahmen wirklich bezahlt machen, welche Schritte zu beachten sind und wie Sie die passende Finanzierung für Ihre Pläne finden.

Mein persönlicher Tipp: Sprechen Sie frühzeitig mit unseren zertifizierten Modernisierungs- und Fördermittelberatern. Diese erörtern mit Ihnen alle sinnvollen Modernisierungsmaßnahmen. Und sie wissen genau, was der Gesetzgeber vorschreibt und mit welchen Fördermitteln Sie der Staat unterstützt.



Sebastian Schöpper,
Vorstand der Sparda-Bank West

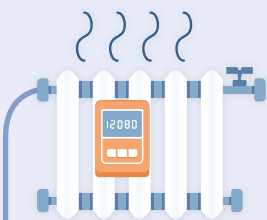
Inhalt

■ ZAHLEN & FAKTEN Energetisch modernisieren: Das zahlt sich aus! 03	■ EIGENHEIMCHECK Nehmen Sie Ihre vier Wände unter die Lupe 06	■ FINANZIERUNG Clever finanzieren: Mit uns werden Ihre Pläne wahr! 10
■ EINSPARUNGEN Viele gute Gründe zum Sanieren 04	■ BERATUNG Wir zeigen Ihnen, was sich für Sie rechnet 08	

Sanierungspotenziale

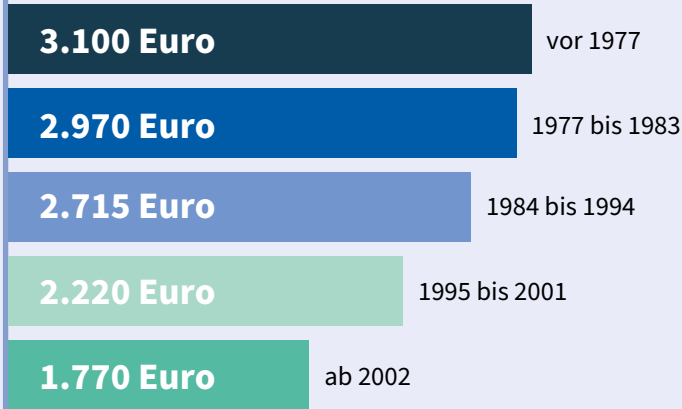
Energetisch modernisieren: Das zahlt sich aus!

Den Energieverbrauch senken, den Gebäudewert steigern, die Umwelt entlasten:
Diese Zahlen zeigen, warum es sich lohnt, ins Eigenheim zu investieren.



Je nach Baujahr
Heizkosten sparen

Je älter das Baujahr eines Gebäudes, desto höher die Heizkosten. Und umso mehr kann eine energetische Modernisierung langfristig für finanzielle Entlastung sorgen.



Im Rahmen der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2024“ gaben **51 % der Eigenheimbesitzer** an, in den letzten 10 Jahren keine größeren baulichen Maßnahmen vorgenommen zu haben. Dabei ließen sich laut Umweltbundesamt **30 % der CO₂-Emissionen** im Gebäudesektor pro Jahr einsparen.



Den Wert Ihres Wohneigentums erhalten

Immobilien mit schlechter Energieeffizienz verlieren an Wert. Ein Abschlag von 20 % bis 30 % ist keine Seltenheit. Eine energetische Sanierung kann dagegen laut co2online den Wert des Eigenheims um mehr als 20 % steigern.

Instandhaltungskosten reduzieren

Etwa **zwei Drittel** der Kosten einer Komplett-sanierung würden im Laufe der Jahre ohnehin für die Instandhaltung einer älteren Immobilie anfallen. Modernisieren Sie lieber auf einen Schlag.



Das können Sie an Energie sparen

Bis zu **60 %**
der Energie für die Wasser-
erwärmung kann durch eine
Solarthermieanlage
gespart werden.

Preis: 3.500 bis
5.000 Euro

Bis zu **25 %**
durch **die Dämmung
der Fassade**

Preis:
50 bis 250 Euro
pro Quadratmeter

Bis zu **21 %**
durch **eine Modernisierung
der Heizungsanlage**

Preis: 15.000 bis 40.000 Euro

Quelle: Das Energiekonzept 2050, www.bundesregierung.de

Bis zu **15 %**
durch **die Dämmung
des Daches**

Preis: 60 bis 300 Euro
pro Quadratmeter

Bis zu **15 %**
durch **Dreifach-
verglasung
der Fenster**

Preis:
275 bis 350 Euro
pro Quadrat-
meter

Bis zu **9 %**
durch **die Dämmung
der Kellerdecke**

Preis: 30 bis 100 Euro
pro Quadratmeter

Einsparpotenzial nutzen, Wert steigern

Viele gute Gründe zum Sanieren

Mit sinkenden Energiekosten ist in Zukunft kaum zu rechnen. Umso mehr rechnet sich eine energetische Sanierung, auch zur Wertsteigerung Ihres Hauses.

Wenn es um die Sanierung oder Modernisierung der eigenen Immobilie geht, stehen zwei Dinge im Mittelpunkt: die Senkung der Energiekosten und die Wertsteigerung des Eigen-

heims. Das Einsparpotenzial ist groß, wie unsere Grafik zeigt: Schon mit einer besseren Dämmung der Fassade lassen sich bis zu 25 Prozent und beim Dach etwa 15 Prozent an Energie einsparen. Neben dem

Was zu beachten ist

Klar ist: Je nach Alter und Zustand der Bausubstanz einer Immobilie können unterschiedlich große Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sinnvoll sein. Einige Bereiche sollten jedoch bei jeder Bestandsimmobilie in den Blick genommen werden: Zu den „Baustellen“ mit dem größten Energieeinsparpotenzial zählen das Dach, die Wärmedämmung der Fassade, die Fenster und die Heizungsanlage.

Was der Gesetzgeber vorschreibt

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht beim Eigentümerwechsel einer Immobilie verpflichtende Sanierungsmaßnahmen vor. Wer etwa eine Immobilie kauft oder erbt, muss sie binnen zwei Jahren so sanieren, dass sie den aktuellen gesetzlichen Anforderungen entspricht. Was für Ihre Immobilie zu tun ist, erklären Ihnen die Modernisierungs- und Fördermittelberater der Sparda-Bank West.

Schritt für Schritt planen

Grundregeln folgen: Sanierungs- bzw. Modernisierungsvorhaben sollten immer aufeinander aufbauen. Die folgenden Regeln geben dafür eine gute Orientierung:

- Keine Umsetzung ohne eine fundierte Planung der Maßnahmen.
- Das Beheben von Schäden am Wohneigentum geht immer vor.
- Die Sanierungsarbeiten sollten, soweit möglich, immer von außen nach innen umgesetzt werden.

Vor allem die letzte Regel ist wichtig. Denn es nützt zum Beispiel wenig, eine neue Heizungsanlage zu installieren, wenn die Fenster undicht sind oder das Dach ungedämmt ist.

Wie Sie mehr aus Ihrer Immobilie machen

Wohnraum energieeffizient modernisieren und hohe Heizkosten senken: Wie Sie Ihre Immobilie auf Stand bringen, zeigen wir Ihnen auch in unseren digitalen „Themenwelten“ unter

www.sparda-west.de/wohnen-uebersicht

Fotos: Sparda-Bank West; Illustrationen: Adobe Stock/elenabsi, HMC

höheren Wohlfühlfaktor durch die bessere Wärmedämmung kann auch der Immobilienwert steigen. Schon einzelne Maßnahmen können laut Angaben der Beratungsgesellschaft co2online eine Wertsteigerung von mehr als 20 Prozent bringen.

In jedem Einzelfall beraten lassen

Jutta Gerdes, Modernisierungs- und Fördermittelberaterin der Sparda-Bank West, ist überzeugt: „Eine Modernisierung lohnt sich für Eigentümer fast immer. Vor allem, wenn sie steuerlich absetzbar ist und es Förderungen gibt. Welcher Umfang nötig ist, hängt natürlich vom Einzelfall ab. Das lässt sich aber im Beratungsgespräch herausfinden.“

»Wir zeigen Ihnen gern, welches **Einsparpotenzial** in Ihrem Eigenheim steckt.«



Jutta Gerdes,
Modernisierungs- und
Fördermittelberaterin in
der Sparda-Bank Filiale
Münster

Nachhaltig gut beraten

Sie wollen Ihre Modernisierungspläne umsetzen? Dann haben wir die passende Finanzierung dafür. Einfach einen Termin vereinbaren unter

0211 23 93 23 93,
im Internet unter

www.sparda-west.de/termin

oder über das
Kontakt-Center im
Online-Banking.

Bestandsaufnahme Eigenheim

Nehmen Sie Ihre vier Wände unter die Lupe

Ein erster Check des aktuellen Zustands Ihrer Immobilie ist der Einstieg in eine gelungene Modernisierungsplanung. Wir haben Marcel Daumann, Leiter des Projekts „Nachhaltigkeit in der Themenwelt Wohnen“, gefragt, was es dabei alles zu beachten gibt.



Marcel Daumann,
Filialleiter Münster
und Leiter des Projekts
„Nachhaltigkeit in der
Themenwelt Wohnen“ bei
der Sparda-Bank West

Die Sparda-Bank West unterstützt ihre Kundinnen und Kunden beim Thema energetische Modernisierung nicht nur mit attraktiven Finanzierungsangeboten, sondern auch mit fachlicher Expertise. Dafür wurde eine Reihe von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weitergebildet. Wir haben bei Marcel Daumann, Leiter des Projekts „Nachhaltigkeit in der Themenwelt Wohnen“, nachgefragt, wie man ein Modernisierungsvorhaben am besten anpackt.

Was ist bei einer energetischen Modernisierung unverzichtbar?

Auf jeden Fall Fachwissen. Denn eine Modernisierung ist ein sinnvolles, aber auch komplexes Unterfangen. Bei der Sparda-Bank West begleiten wir Sie von Anfang an dabei. Im Rahmen unserer zertifizierten Modernisierungs- und Fördermittelberatung beleuchten wir gemeinsam mit Ihnen, welches Einsparpotenzial verschiedene Modernisierungsmaßnahmen an Ihrer Immobilie bieten. Und natürlich geht es auch um die passende Finanzierung inklusive der Einbindung staatlicher Fördermittel.

Wie kann ich das Gespräch mit dem Modernisierungsberater vorbereiten?

Eine gute Vorbereitung ist, den aktuellen energetischen Zustand der eigenen vier Wände möglichst genau zu dokumentie-

ren. Das heißt zum Beispiel, alle verfügbaren Informationen zur Heizungsanlage, zur Dachdämmung usw. zusammenzutragen. In einem ersten Gespräch kann dann der Modernisierungsbedarf schon mal grob eingeschätzt werden. Dabei ist ein ganzheitlicher Blick wichtig.

Was bedeutet hier ganzheitlich?

Dass es immer um das ganze Gebäude geht. Eine neue effiziente Heiztechnik etwa bringt nicht viel, wenn die Wärme durch undichte Fenster oder eine schlechte Dämmung des Daches entweicht. Aber auch die Finanzierung sollte ganzheitlich gedacht werden. Soll ich Eigenkapital einsetzen? Welche Fördermittel gibt es? Unsere zertifizierten Berater haben dafür die passenden Antworten. 

Ihre Bestandsaufnahme

Ein ungedämmtes Dach, Fenster mit alter Doppelverglasung – viele energetische Defizite lassen sich mit bloßem Auge erkennen. Unsere Checkliste rechts hilft Ihnen ganz unverbindlich dabei, sich und uns einen ersten Überblick über den energetischen Zustand Ihrer vier Wände zu verschaffen.



Fotos: Adobe Stock/mitfot, Sparda-Bank West; Illustrationen: HMC

Checkliste energetische Ersteinschätzung

Einfach ankreuzen und zum Beratungsgespräch mitbringen

Außenwand

- ☐ rissfrei und ansehnlich
- ☐ Dämmung, ca. 14 cm
- ☐ Dämmung, ca. _____ cm
- ☐ ungedämmt

Heizung

- ☐ mit erneuerbarer Energie
- ☐ Nachtspeicher/Strom direkt
- ☐ Gas, Baujahr _____
- ☐ Öl, Baujahr _____

Kellerdecke

- ☐ Dämmung, ca. 10 cm
- ☐ Dämmung, ca. _____ cm
- ☐ im Erdgeschoss behaglich
- ☐ warmer Fußboden
- ☐ ungedämmt

Dach

- ☐ Dämmung, ca. 20 cm
- ☐ Dämmung, ca. _____ cm
- ☐ luftdicht (kein kalter Luftzug)
- ☐ behaglich warmes Dachgeschoss
- ☐ ungedämmt

Fenster

- ☐ behaglich warme Wände
- ☐ Schließmechanik i. O.
- ☐ einbruchssicher
- ☐ luftdicht (kein kalter Luftzug)
- ☐ viele 3-Scheiben-Fenster
- ☐ 2-Scheiben-Fenster, Baujahr _____
- ☐ 1-Scheiben-Fenster

68% 

der Wohngebäude in Deutschland wurden vor 1977 errichtet. Eine umfassende energetische Sanierung könnte den CO₂-Ausstoß erheblich reduzieren und zu Einsparungen bei den Betriebskosten führen.

Quellen: Beratungsgesellschaft co2online, Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2024“





Zertifizierte Modernisierungs- und Fördermittelberatung

Wir zeigen Ihnen, was sich für Sie rechnet

Unsere zertifizierten Modernisierungs- und Fördermittelberaterinnen und -berater begleiten Kundinnen und Kunden Schritt für Schritt bei der Realisierung ihrer energetischen Modernisierungsvorhaben – mit einem besonderen Angebot.

Lassen Sie sich unbedingt ausführlich beraten.“ Das ist die wichtigste Empfehlung, die Experte Marcel Daumann von der Sparda-Bank West allen Immobilieneigentümern geben kann, wenn es um ihre Sanierungs- und Modernisierungspläne geht. Denn neben den komplexen Anforderungen, die ein Modernisierungsvorhaben mit sich bringt, gilt es auch, alle Fragen rund um die Finanzierung und die Einbindungsmöglichkeiten von Fördermitteln abzuklären –

und das braucht Zeit. Genau die nehmen sich die zertifizierten Modernisierungs- und Fördermittelberater der Sparda-Bank West in zwei Beratungsterminen für ihre Kundinnen und Kunden. „So stellen wir sicher, dass die Finanzierung im wahrsten Wortsinn nachhaltig ist. Das heißt für uns, dass wir mit den Kunden auch Themen wie eine leistbare Ratenplanung und eine Absicherung der Finanzierung besprechen“, erklärt Daumann das umfangreiche Beratungskonzept.

Unser SpardaEnergie-Konzept für Ihr Modernisierungsvorhaben

Aufgrund hoher Energiekosten und gesetzlicher Vorgaben führt für viele Immobilieneigentümer an einer Sanierung bzw. Modernisierung kein Weg vorbei. Doch wie gehen Sie dabei am besten vor und wie lässt sich das Ganze nachhaltig finanzieren? Antworten geben Ihnen die zertifizierten Modernisierungs- und Fördermittelberater der Sparda-Bank West. Sie erörtern mit Ihnen Schritt für Schritt alle Aspekte für eine erfolgreiche Modernisierungsmaßnahme (siehe rechts).

Maßnahmen und Finanzierung planen

Am Anfang steht immer eine Zustandsanalyse Ihrer aktuellen Energiekosten. Auf dieser Basis werden zueinander passende Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ermittelt, zum Beispiel eine Fassadendämmung kombiniert mit einem Fenstertausch. Im Fokus stehen dabei natürlich immer die Einsparmöglichkeiten bei den Energiekosten. Parallel dazu werden der jeweilige Finanzierungsbedarf berechnet und die staatlichen Fördermöglichkeiten geprüft. Am Ende steht Ihr persönliches SpardaEnergieKonzept.

Schritt für Schritt vorangehen

› Schritt 1

Maßnahmen sorgfältig identifizieren

Gemeinsam mit Ihnen werfen wir einen Blick auf den energetischen Zustand Ihrer Immobilie und auf Ihren Finanzierungsbedarf. So lässt sich einschätzen, was sinnvoll und möglich ist.

› Schritt 2

Kosten genau prüfen

Mit unserem EnergieSparrechner zeigen wir Ihnen, wie hoch die Kosten für Sanierungsmaßnahmen ausfallen würden und wie viel sich durch eine bessere Energieeffizienz einsparen ließe.

› Schritt 3

Finanzierung solide aufstellen

Wir stellen für Sie die passende Finanzierung zusammen: Wir ermitteln den Finanzierungsbedarf für kurzfristige Maßnahmen. Dann folgt die Kalkulation für spätere Modernisierungen.

› Schritt 4

Langfristig sicher planen

Wir zeigen Ihnen Möglichkeiten auf, wie Sie sich schon heute finanziell optimal auf spätere Modernisierungsmaßnahmen vorbereiten können, etwa mit einem Bausparvertrag.



Wir unterstützen Ihr Vorhaben

Sie haben Interesse am SpardaEnergieKonzept? Vereinbaren Sie einfach einen Termin unter

0211 23 93 23 93,

im Internet unter

www.sparda-west.de/termin

oder über das Kontakt-Center im Online-Banking.

»Wir vereinbaren immer zwei Beratungstermine. So können wir alles Wichtige ausführlich besprechen.«



Marcel Daumann, Filialleiter Münster und Leiter des Projekts „Nachhaltigkeit in der Themenwelt Wohnen“ bei der Sparda-Bank West

Fehler vermeiden und beraten lassen

„Wichtig ist zudem, dass die geplanten Maßnahmen zueinander passen und am Ende die Immobilie eine höhere Energieeffizienzklasse ausweisen kann“, ergänzt der Experte. So führt der Einbau einer neuen Heizungsanlage oder einer Solaranlage allein nicht automatisch zu mehr Energieeffizienz. Mit dem SpardaEnergieKonzept (siehe Kasten oben) können solche Fehler vermieden werden. Sie sehen: Es gibt vieles zu besprechen. ┐

Top-Konditionen und Top-Beratung

Clever finanzieren: Mit uns werden Ihre Pläne wahr!

Die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen spart langfristig Energiekosten. Aber sie kostet auch Geld. Wir unterstützen Sie mit passenden Finanzierungsprodukten.



Eine energiesparende Heizung, neue Fenster, ein perfekt gedämmtes Dach: Bevor Sie die Früchte einer energetischen Sanierung ernten können, etwa in Form gesunkener Energiekosten und eines gestiegenen Wohnkomforts, müssen Sie investieren – und das nicht zu knapp. Die gute Nachricht: Die zertifizierten Beraterinnen und Berater der Sparda-Bank West unterstützen Sie auch dabei gern mit ihrem gebündelten Fachwissen.

Zertifizierte Beratung, Top-Konditionen
Bei uns finden Sie nicht nur vielfältige Finanzierungsprodukte (siehe unten) zu Top-Konditionen, sondern auch eine aus-

gezeichnete Beratung. Nachdem unsere Modernisierungs- und Fördermittelberater gemeinsam mit Ihnen den energetischen Stand Ihrer Immobilie analysiert und Modernisierungsmaßnahmen identifiziert haben, erörtern sie mit Ihnen die dazu passenden Finanzierungsmöglichkeiten, Raten und Laufzeiten. Dabei spielen staatliche Fördermittel immer eine wichtige Rolle, denn sie können eine Finanzierung deutlich entlasten. Am Ende steht ein für Ihr Vorhaben maßgeschneidertes Finanzierungsmodell. Das gilt übrigens nicht nur für Modernisierungen, sondern auch für alle Themen rund um Ihre Immobilienfinanzierung.

»Unsere
**Fördermittel-
beratung ist
ein wichtiger
Baustein für
eine optimal
aufgestellte
Finanzierung.**«



Ramona Sowa,
Modernisierungs- und
Fördermittelberaterin in
der Sparda-Bank Filiale
Aachen



**Wir haben für
Sie die passende
Finanzierung**

Sie wollen jetzt Ihr Modernisierungsvorhaben anpacken? Dann sprechen Sie mit uns darüber und vereinbaren einen Termin unter

0211 23 93 23 93,
im Internet unter
www.sparda-west.de/termin

oder über das
Kontakt-Center im
Online-Banking.

Unsere grüne Baufinanzierung mit Zinsvorteil

Wer bauen, kaufen oder umfangreich sanieren möchte, entscheidet sich mit der **SpardaKlimaBaufinanzierung** für ein Darlehen, das zu einem nachhaltigen Lebensstil passt und Top-Konditionen bietet. Auch eine Anschlussfinanzierung (siehe rechts) ist mit der **SpardaKlimaBaufinanzierung** möglich.

- › Zinsvorteil von 0,10 %* bei Steigerung der Energieeffizienz oder bei Immobilienkauf mit Energieeffizienzklasse A oder A+.
- › Zertifizierte Modernisierungs- und Fördermittelberatung inklusive Top-Zinsen und staatlicher Förderung.

Weitere Finanzierungsdetails unter
www.sparda-west.de/klimabaufi

Modernisieren und finanzieren nach Wunsch

Was Sie auch planen: Mit dem **SpardaM&R-Kredit** können Sie Ihr Modernisierungsvorhaben einfach finanzieren. Verbessern Sie dabei die Energieeffizienz Ihrer Immobilie, können Sie dafür den **SpardaKlimakredit** mit einem Zinsvorteil von 0,50 %* auf die Standardkondition des SpardaM&R nutzen. Für beide Kredite gilt:

- › Die Kreditsumme von 5.000 bis zu 50.000 Euro steht schnell bereit und ein Eintrag ins Grundbuch entfällt – das spart Kosten.
- › Sie können dank der Zinsfestschreibung über 10 Jahre genau kalkulieren.

Mehr Infos: **www.sparda-west.de/modernisierung**

Anschlussfinanzierung mit Zinssicherheit

Ihr Baudarlehen läuft in 7 bis 36 Monaten ab? Dann sichern Sie sich das günstige **Forward-Darlehen der Sparda-Bank West** – ganz ohne monatlichen Zinsaufschlag. Eine Anschlussfinanzierung gibt es bei uns auch für alle, die ihr Baudarlehen bisher bei einem anderen Kreditinstitut abgeschlossen haben.

- › Sie zahlen bei der Sparda-Bank keinen monatlichen Zinsaufschlag, auch wenn Sie sich jetzt bis zu 3 Jahre im Voraus für eine Folgefinanzierung entscheiden.
- › Mit einem Forward-Darlehen schließen Sie das Risiko steigender Zinsen aus.

Mehr unter **www.sparda-west.de/anschluss**



Die FMH-Finanzberatung hat in Kooperation mit dem Fernsehsender ntv die Sparda-Bank West als bundesweit besten Baufinanzierer 2024 ausgezeichnet.

Mehr Infos unter
www.sparda-west.de/auszeichnung

Stell Dir vor:

**Wir belohnen Deinen
energetischen Wohnraum.**



Ausgezeichnete

BAUFINANZIERUNG

mit Zinsvorteil!

sparda-west.de/klimabaufi

Sparda-Bank