

Energieberatung: die Originalstellungnahme.

Andrea Merkelbach · Schreiben vom 27.07.2026 · zwei Originalseiten im Anschluss.

PROJEKT A1 · A2 · A3

Frankensteiner Straße
157 / 157A / 157B

Was das Schreiben erläutert

Die Stellungnahme vergleicht Effizienzhaus 40, Effizienzhaus 55 und das SABO-Plus-Haus. Sie behandelt Nachweise, Lebenszyklusbetrachtung, baulichen Aufwand, Photovoltaik, Speicher und Lüftung mit Wärmerückgewinnung.

Die darin beschriebene technische Grundidee des SABO-Plus-Hauses ergänzt die Projektunterlagen.

Wie die Zahlen zu lesen sind

Das Schreiben ist eine datierte fachliche Einschätzung. Förderkonditionen und Zinssätze können sich ändern. Die Größenordnungen zu Mehrkosten und Energieeinsparung sind keine garantierten Werte für jedes Haus.

Ein aktueller Projektvergleich muss konkrete Angebote, Energienachweise und Bankkonditionen verwenden.

Aussage im Original	Aktuelle Einordnung für dieses Paket
EH40 und EH55 jeweils maximal 100.000 €	Nur im jeweiligen Programmkontext lesen. Das gesondert erwähnte Familienprogramm 300 hat abweichende, nach Kindern und QNG gestaffelte Kreditgrenzen.
EH40 spart typischerweise 5 % bzw. 1.000 kWh	Als Einschätzung der Verfasserin erhalten; kein allgemeiner oder objektspezifisch nachgewiesener Wert.
40.000-45.000 € Mehrkosten	Pauschale Annahme im Schreiben; nicht als verbindliches Eberstadt-Angebot verwenden.
Zins bis zu 0 % / EH55 günstiger	Datierte Konditionsaussage, kein aktuelles Zinsangebot. Tageskonditionen beim Finanzierungspartner prüfen.
Jährlich mehr Energie als Gebäudebetrieb benötigt	Jahresbilanz von tatsächlicher Autarkie und zusätzlichem Haushalts-/Mobilitätsverbrauch unterscheiden.



SABO-Haus GmbH
Am Krummgewann 20

64625 Bensheim

Rümmelsheim, 27.07.2026

Stellungnahme - Vergleich KfW 40, KfW 55 und Sabo Plus Haus

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeits- und Fördermittelbetrachtung wurde der KfW-Effizienzhaus-40-Standard (mit LCA-Nachweis) dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard gegenübergestellt.

Für beide Förderprogramme beträgt die maximal mögliche Kreditsumme derzeit 100.000 € je Wohneinheit. Der wesentliche Unterschied liegt daher nicht in der Kredithöhe, sondern in den technischen Anforderungen, dem Planungsaufwand und den Baukosten.

Der KfW-Effizienzhaus-40-Standard erfordert zusätzlich:

- die Erstellung einer Lebenszyklusanalyse (LCA),
- eine detaillierte Wärmebrückenberechnung, da vereinfachte Nachweisverfahren regelmäßig nicht ausreichen,
- einen deutlich erhöhten Planungs-, Berechnungs- und Dokumentationsaufwand,
- eine intensive baubegleitende Qualitätssicherung zur Kontrolle der tatsächlich verbauten Materialien und deren Übereinstimmung mit der LCA-Berechnung.

Darüber hinaus sind für den Effizienzhaus-40-Standard in der Regel stärkere Dämmungen und daraus resultierend dickere Bauteilaufbauten erforderlich. Sind auf einem Grundstück die zulässigen Gebäudeabmessungen aufgrund von Grenzabständen oder Abstandsflächen bereits ausgeschöpft, kann dies unmittelbar zu einer Verringerung der erzielbaren Wohnfläche führen.

Demgegenüber kann der KfW-Effizienzhaus-55-Standard – soweit die Fördervoraussetzungen erfüllt sind, also eine Baugenehmigung vorliegt und die Antragstellung noch innerhalb dieses Jahres erfolgt – derzeit mit einem günstigeren Zinssatz als der KfW-40-Standard beantragt werden.

Energetisch ist der Unterschied zwischen beiden Standards vergleichsweise gering. Der zusätzliche Energieeinspareffekt des Effizienzhaus-40-Standards gegenüber dem Effizienzhaus-55-Standard beträgt im typischen Wohnungsbau lediglich rund 5 %, was bei einem Mehrfamilienhaus durchschnittlich einer Größenordnung von etwa 1.000 kWh Endenergie pro Jahr entspricht. Da beide Standards bereits ein sehr hohes energetisches Niveau erreichen, fällt die tatsächliche Einsparung im Verhältnis zum zusätzlichen planerischen und finanziellen Aufwand vergleichsweise gering aus.

Zur weiteren Vertiefung wurde das Programm 300 Wohneigentum für Familien in den Vergleich einbezogen. Hier richten sich die Konditionen nach den individuellen Einkommens- und Familienverhältnissen.

Die Kreditsumme ist mit mind. 170.000,- € deutlich höher und der Zinssatz mit bis zu 0 % sehr attraktiv.

Unter Annahme gleicher Rahmenbedingungen (Familie mit 2 Kindern Haushaltseinkommen 100.000,-) ergibt sich gegenüber dem aktuellen KfW 55 Programm zwar zunächst ein geringer Zinsvorteil. Dagegen muss man die notwendigen Mehrkosten sehen, die zur Erreichung eines KfW 40 Haus, sowie der Ökobilanz erforderlich ist.

Allgemein kann man mit zusätzlichem Baubegleitungsaufwand und baulich notwendigen Anpassungen von ca. 40-45.000,- Mehrkosten ausgehen.

Der Mehraufwand lässt sich im Verhältnis nur Energieeinsparung gegenüber dem KfW 55 Haus nicht wirtschaftlich darstellen, bzw. bietet das KfW 55 Haus die deutlichen besseren Bedingungen.

Das **Sabo Plus Haus** basiert auf dem Effizienzhaus-55-Standard und erweitert diesen um ein konsequent auf Eigenenergieversorgung ausgelegtes Energiekonzept. Wesentliche Merkmale sind:

- eine gegenüber den Mindestanforderungen deutlich größere Photovoltaikanlage,
- ein Batteriespeicher zur Erhöhung des Eigenverbrauchs,
- eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Dadurch erzeugt das Gebäude bilanziell über das Jahr mehr Energie als für den Gebäudebetrieb benötigt wird. Gleichzeitig verbessert die Lüftungsanlage den Wohnkomfort durch einen kontinuierlichen hygienischen Luftwechsel, auch z.B. bei längerer Abwesenheit.

Fazit

Der KfW-Effizienzhaus-55-Standard bietet bereits einen sehr hohen energetischen Standard und kann – bei derzeitiger Förderkulisse – wirtschaftlich vorteilhafter sein.

Unter Berücksichtigung des deutlich höheren Planungs- und Dokumentationsaufwandes, der zusätzlichen Anforderungen an die LCA, der intensiven Baubegleitung sowie möglicher Flächenverluste durch größere Wandstärken erscheint der Mehraufwand des KfW-Effizienzhaus-40-Standards im Verhältnis zum energetischen Zusatznutzen kritisch.

Das **Sabo Plus Haus** geht über die Anforderungen des KfW-55-Standards hinaus, indem es den Fokus auf eine hohe Eigenstromerzeugung, Batteriespeicherung und eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung legt. Dadurch wird ein energetischer Mehrwert erzielt, der den vergleichsweise geringen zusätzlichen Einspareffekt eines KfW-Effizienzhauses 40 in der Praxis übertreffen kann.



Andrea Merkelbach