

Ein **Gemeinschafts-Spezial** von FOCUS-MONEY und

K2 Markenkommunikation



Holzpellets

Meine-Energiewende-jetzt.de



wohnen heißt

wüstenrot



Bis zu **40.000 Euro** vom Staat

# KLIMA-REVOLUTION

... bei mir zu Hause



- Bis zu 45 Prozent Zuschuss vom Staat
- Bis zu 20 Prozent Steuererstattung
- Sonderprämie für alte Ölheizungen

So kontern Eigentümer die CO<sub>2</sub>-Steuer

So leicht kann Klimaschutz sein

# Mehr Karma. Mehr Cash.



**Knacken Sie jetzt die Nuss:** Günstig und gleichzeitig klimafreundlich Heizen ist möglich. Steigen Sie auf eine moderne Pelletheizung um und sichern Sie sich attraktive staatliche Fördermittel – es gibt bis zu 45 % Zuschuss!

Besitzer einer Ölheizung profitieren dabei besonders. Sparen und gleichzeitig Klimakarma sammeln! Mehr zu den Vorteilen einer Pelletheizung und Kontakte zu Fachleuten unter [www.depi.de/unsere-heizung](http://www.depi.de/unsere-heizung)

**DEPI** DEUTSCHES  
PELLETINSTITUT

**Holzpellets**  
Meine-Energiewende-jetzt.de



EDITORIAL

Frank Pöpsel,  
Chefredakteur



## Milliarden für den Klimaschutz

Die Politik will's wissen. Kaufprämien für E-Autos, Abfindungen für den Kohleausstieg oder Einspeisevergütungen für Windräder und Solaranlagen – für die Klimawende werden Milliarden lockergemacht. Ein Sektor, der ein Drittel der deutschen Treibhausgas-Emissionen verursacht, kam bisher nicht so recht in Schwung: die Wohnungswirtschaft. Millionen Heizungen im Land verbrennen tagtäglich noch Öl und Gas, obwohl es längst Alternativen aus erneuerbaren Energien gibt.

Nun hat die Bundesregierung zum 1. Januar 2020 das größte Förderprogramm ausgerufen, das der Sektor in Deutschland je gesehen hat. Rund drei Milliarden Förder-Euro stehen bereit zum Abruf beim Bundesamt für Wirtschaft und Außenhandel (Bafa) und der KfW Bank. Steuererstattungen sind darin noch gar nicht eingerechnet. Denn auch das ist neu: Erstmals dürfen Hausbesitzer Kosten für energieeffiziente Modernisierungen von der Steuer absetzen.

**FOCUS-MONEY und K2 Markenkommunikation erklären im Gemeinschafts-Spezial „Klima-Revolution ... bei mir zu Hause“ zusammen mit Haas Fertigbau, dem Deutschen Pelletinstitut (DEPI) und der Bausparkasse Wüstenrot, welche Heizungstechniken sich für Neu- und Altbauten eignen, wer wie viel Förderung bekommt, welche Kosten das Finanzamt akzeptiert und wann Sie besser einen Zuschuss beantragen sollten.**

Ein Beispiel: Den Tilgungszuschuss eingerechnet, bietet die KfW einige Kredite derzeit mit negativem Effektivzins an. Mit einer Kombination aus Bafa-Zuschuss und KfW-Kredit zahlt der Staat so im besten Fall die Hälfte Ihrer neuen Heizung. Das sollten Sie nutzen.

Jhr. Frank Pöpsel

## INHALT

|  |    |
|--|----|
| <b>KLIMA-PAKET</b>   | 4  |
| Die Politik will Hauseigentümer dazu bringen, endlich ihre alten Heizungen auszutauschen   |    |
| <b>ALTBAU</b>  | 6  |
| Wer eine Ölheizung gegen erneuerbare Energien tauscht, bekommt eine Extra-Prämie. Musterkalkulationen zeigen, wann sich das rechnet          |    |
| <b>NEUBAU</b>  | 8  |
| Im Neubau entscheidet die Energieeffizienz über die Höhe der Förderung. Die Baubranche plant schon das CO <sub>2</sub> -neutrale Gebäude     |    |
| <b>HEIZUNG</b>   | 12 |
| Moderne Heizungstypen im Überblick: Wie sie funktionieren, was sie leisten   |    |
| <b>FINANZIEREN</b>   | 14 |
| Wie Bauherren und Eigentümer Energiesparmaßnahmen günstig finanzieren und worauf sie achten müssen   |    |
| <b>INTERVIEW</b>   | 17 |
| Experten für Fertigbau, Heizungen und Finanzierung diskutieren die Folgen des Klima-Pakets – und wie unsere Häuser zukünftig aussehen werden |    |

### Impressum

„Klima-Revolution ... bei mir zu Hause“ ist ein Gemeinschafts-Spezial von FOCUS-MONEY und K2Markenkommunikation zusammen mit Haas Fertigbau, dem Deutschen Pelletinstitut (DEPI) und Wüstenrot. Es enthält eine bevorzugte Behandlung der Kooperationspartner und ihrer Produkte.  
Redaktion: Markus Voss, Marc Bächle  
Verlag: Die Verlagsbeilage erscheint in der FOCUS Magazin Verlag GmbH.  
Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Frank Pöpsel  
Nachdruck ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags gestattet.  
Druck: Vogel Druck und Medienservice GmbH & Co. KG, Leibnizstraße 5, 97204 Höchberg  
Datenschutzanfrage: 0781-6396100, Fax: 0781-639 6101; E-Mail: [focus@datenschutzanfrage.de](mailto:focus@datenschutzanfrage.de)

Stand: Februar 2020

• KLIMA-PAKET •

# NEUE HEIZUNG FÜR DIE HÄLFTE

Die Deutschen sollen ihre alten Heizungen auf erneuerbare Energien umstellen. Dafür schießt der Staat Milliarden zu, für Ölheizungen gibt es einen Extrapbonus

**Rauchende Schornsteine: Auch im Bestand soll der Kohlendioxid-Ausstoß endlich sinken**

## So viel Geld gab's noch nie für Ihre Heizung

Im Rahmen des Programms „Heizen mit erneuerbaren Energien“ gewährt der Staat hohe Zuschüsse für den Austausch alter Heizungen. Förderfähig sind sämtliche anfallenden Kosten.

| Art der Heizungsanlage  | Gebäudebestand           |  | Neubau                   |
|---|--------------------------|--|--------------------------|
|   | Fördersatz <sup>1)</sup> | Fördersatz mit Austauschprämie Ölheizung <sup>1)</sup> | Fördersatz <sup>1)</sup> |
| Biomasseanlage oder Wärmepumpenanlage   | 35%                      | 45%  | 35%                      |
| Solarkollektoranlage <sup>2)</sup>  |                          | 30%  | 30%                      |
| Erneuerbare-Energien-Hybridheizung (EE-Hybride) <sup>3)</sup>                                     | 35%                      | 45%  | 35%                      |
| Gas-Hybridheizung ... mit erneuerbarer Wärmeerzeugung   | 30% <sup>5)</sup>        | 40% <sup>5)</sup>                                      | —                        |
| Gas-Hybridheizung ... mit späterer Einbindung der Wärmeerzeugung (Renewable Ready <sup>4)</sup> ) |                          | 20% <sup>5)</sup>                                      | —                        |

<sup>1)</sup>Die Prozentsätze beziehen sich auf die förderfähigen Kosten für die beantragte Maßnahme; <sup>2)</sup>Keine Öl-Austauschprämie, weil eine Solarkollektoranlage nie die gesamte Heizlast eines Gebäudes tragen kann; <sup>3)</sup>Kombination einer Biomasse-, Wärmepumpen- und/oder Solarkollektoranlage; <sup>4)</sup>Renewable Ready: Installation einer Gasbrennwertheizung mit Speicher, Steuerungs- und Regelungstechnik für die spätere Einbindung eines erneuerbaren Wärmeerzeugers; <sup>5)</sup>Förderfähig ist die gesamte Anlage, inkl. erneuerbarer Wärmeerzeuger

Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa)

Deutschlands Kohlendioxid-Emissionen sinken nur langsam. Während die Industrie große Fortschritte gemacht hat, tut sich im Verkehrssektor fast gar nichts (s. Grafik u.). Auch bei den Immobilien sehen Experten noch viel Potenzial: Auf Gebäude entfallen knapp 40 Prozent des deutschen Energieverbrauchs – und rund ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Großteil entsteht beim Heizen.

18,8 Millionen Heizungen waren nach Angaben der Schornsteinfeger im Jahr 2018 in Deutschland in Betrieb. 5,4 Millionen Anlagen wurden mit Heizöl betrieben, etwa jede vierte. Doch beim Verbrennen entstehen aus jedem Liter Heizöl 3,17 Kilogramm CO<sub>2</sub>, bei Erdgas sind es pro Kubikmeter zwei Kilogramm.

Ein Umrüsten alter Heizungen auf erneuerbare Energien würde den Ausstoß deutlich senken, doch von allein bewegen sich die Hausbesitzer nicht. Während bei Neubauten Solarkollektoren, Pelletheizungen, Brennstoffzellen und Wärmepumpen längst zum guten Ton gehören, sahen die Besitzer älterer Immobilien bislang wenig Grund, Tausende Euro in eine neue Heizung zu investieren.

Fast zwei Drittel der Gebäude hierzulande wurden vor dem Jahr 1979 erbaut. Entsprechend alt sind die meisten Heizungen – und auch die Eigentümer sind oft schon im fortgeschrittenen Alter. Vielen fehlt schlicht das Geld für eine Modernisierung. Kredite wollen sie nicht aufnehmen, Sparpotenziale locken sie nicht, weil sich die Investition oft erst nach vielen Jahren amortisiert. Wer eine Pelletheizung installiert, ist samt Umbaukosten schnell mit 25 000 Euro dabei. Müssen in einem Mehrfamilienhaus alte Ölföfen gegen eine Zentralheizung ausgetauscht werden, können es auch mal 50 000 Euro sein.

**CO<sub>2</sub>-Steuer macht das Heizen teurer.** Doch jetzt macht die Politik Druck: Von 2021 an verteuert die neue CO<sub>2</sub>-Steuer nicht nur Benzin und Diesel, sondern auch Heizöl und Erdgas. Im ersten Schritt wird der Liter Heizöl um

acht Cent teurer, Gas um fünf Cent. Bis 2025 steigt die Mehrbelastung auf 17,4 und 11,0 Cent. Pellets sind nicht betroffen, weil der Brennstoff Holz als klimaneutral gilt.

Das Ende der Ölheizung naht: Seit Januar darf die staatliche KfW Bank keine Förderkredite mehr für Ölheizungen vergeben. Auch Gas-Brennwert-Heizungen sind nur noch förderfähig, wenn sie mit erneuerbaren Energien kombiniert werden. Von 2026 an dürfen dann – von wenigen Ausnahmen abgesehen – gar keine Ölheizungen mehr in Deutschland installiert werden.

**Bis zu 45 Prozent Heizungszuschuss.** Als zusätzlichen Anreiz setzte die Bundesregierung zum 1. Januar 2020 eines der attraktivsten Förderprogramme auf, das die Republik je gesehen hat. Vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) bekommen Besitzer alter Heizungen bis zu 35 Prozent der anfallenden Kosten als Zuschuss, wenn sie auf erneuerbare Energien umsteigen. Wer eine Ölheizung ausmustert, bekommt zehn Prozentpunkte extra. Gefördert werden neben der Heizung selbst auch Kosten für die Entsorgung eines alten Öltanks oder notwendige Umbauten, etwa für ein Pelletlager. Insgesamt stehen dafür dieses Jahr fast drei Milliarden Euro bereit.

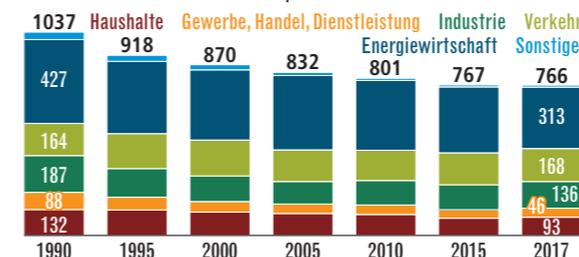
Die Bafa-Förderung darf mit Krediten und Tilgungszuschüssen der KfW Bank ergänzt werden. Wer geschickt kombiniert, bekommt so die Hälfte seiner neuen Heizung vom Staat bezahlt. Experten sind beeindruckt: „Diejenigen, die lange mit dem Heizungstausch gewartet haben, profitieren nun am meisten“, sagt Martin Bentele, Geschäftsführer des Deutschen Pelletinstituts, im FOCUS-MONEY-Roundtable-Gespräch (s. S. 17).

Außerdem dürfen Hausbesitzer erstmals die Kosten für energetische Sanierungen von der Steuer absetzen, also auch Einzelmaßnahmen wie neue Fenster oder eine Fasadendämmung. Auf diesem Weg gibt es bis zu 40 000 Euro vom Staat zurück. Um es mit einem TV-Spot zu sagen: „Sorry, aber hier gibt's wirklich nichts zu meckern.“

## Ungenutzte Potenziale

Deutschlands CO<sub>2</sub>-Emissionen sinken. Doch gegenüber den Fortschritten in Industrie und Energiewirtschaft hinken die Privathaushalte noch hinterher.

**Treibhausgas-Emissionen in Deutschland**  
in Millionen Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente



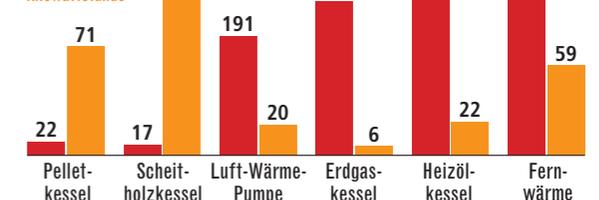
Quelle: Umweltbundesamt

## Holzpellets mit guter CO<sub>2</sub>-Bilanz

Wer mit Pellets heizt, stößt weniger Kohlendioxid aus als mit Heizöl oder Erdgas. Bei Luft-Wärmepumpen belastet der hohe Strombedarf die Bilanz.

**Emissionen von Heizsystemen**

Kohlendioxid-Ausstoß in Gramm je Kilowattstunde  
Staubausstoß in Milligramm je Kilowattstunde



Quellen: Umweltbundesamt 2019, Deutsches Pelletinstitut

# GELDGESCHENK FÜR HAUSBESITZER

Die Sanierung von Altbauten senkt die Energiekosten drastisch. Mit der neuen Förderung amortisiert sich ein Heizungstausch schon nach wenigen Jahren

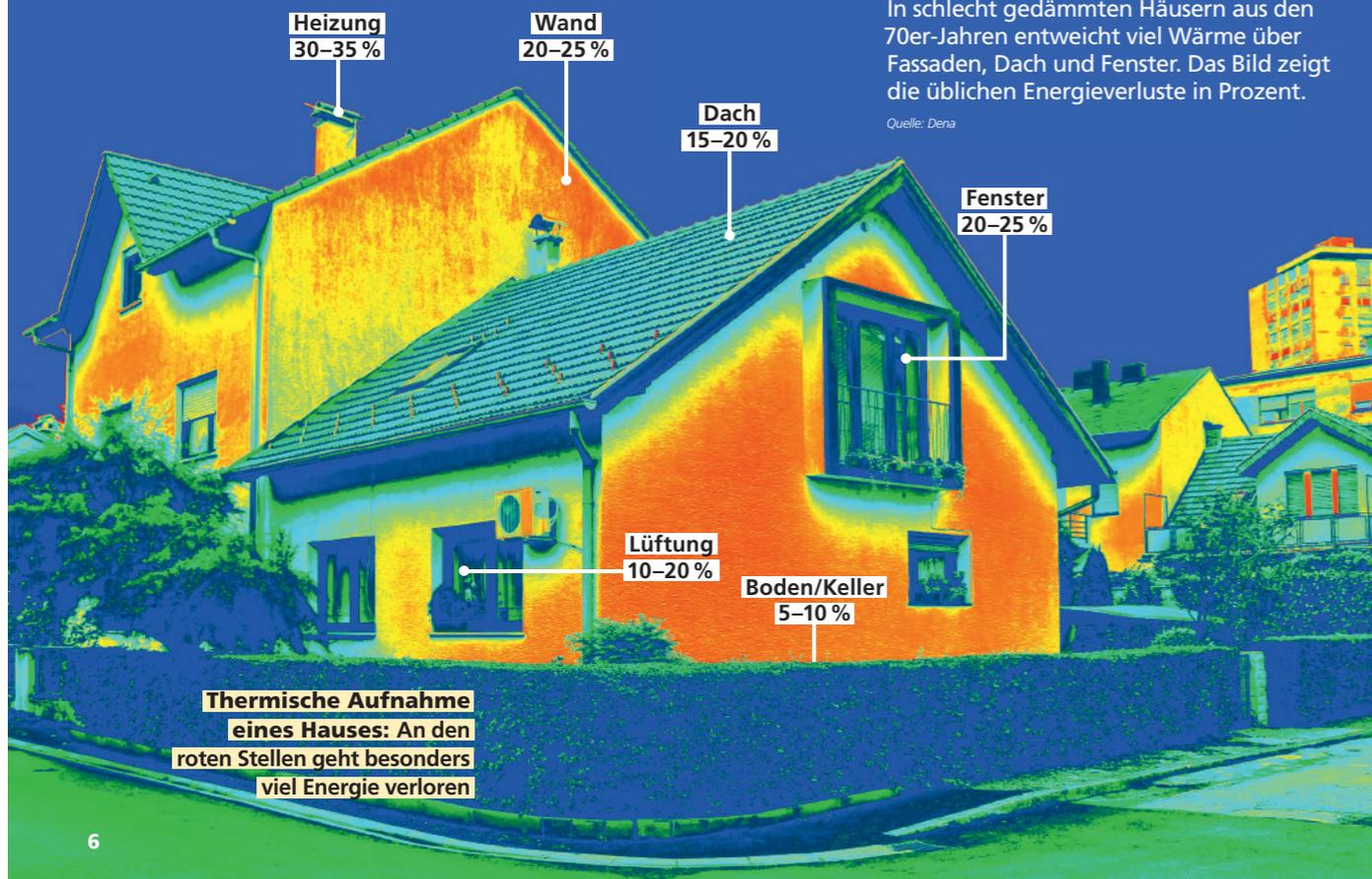
Die Weichen sind gestellt: „Für Ölheizungen tickt die Uhr“, warnt Martin Bentele, Geschäftsführer des Deutschen Pelletinstituts. Die KfW-Förderung dafür hat der Bund zum 1. Januar 2020 eingestellt, die CO<sub>2</sub>-Steuer macht von 2021 an Gas und vor allem Heizöl deutlich teurer. Ab 2026 dürfen in Deutschland praktisch keine neuen Ölheizungen mehr installiert werden. Schon jetzt

müssen alte Öl- und Gaskessel laut Energieeinsparverordnung (EnEV) nach 30 Jahren ersetzt werden – es sei denn, die Inhaber wohnten schon vor dem 1. Februar 2002 in ihrer Immobilie. Käufer und Erben solcher Häuser müssen diese Ausnahme dann ausbaden: Sie sind laut EnEV dazu verpflichtet, veraltete Heizungen innerhalb von zwei Jahren zu ersetzen. ▶

## Hier verpufft die Heizenergie

In schlecht gedämmten Häusern aus den 70er-Jahren entweicht viel Wärme über Fassaden, Dach und Fenster. Das Bild zeigt die üblichen Energieverluste in Prozent.

Quelle: Dena



Damit die Hausbesitzer das Thema nicht länger aufschieben, sollen jetzt Steuervorteile und Zuschüsse nachhelfen. Gefördert wird der Umstieg auf erneuerbare Energien wie Wärmepumpen, Solarkollektoren, Brennstoffzellen oder Holzpellet-Heizungen, die auch als klimaneutral gelten, weil Holz Kohlendioxid bindet.

**Attraktiver Bafa-Zuschuss.** Wer seine Heizung tauscht, bekommt vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) bis zu 35 Prozent der Kosten erstattet, beim Tausch einer Ölheizung sogar bis zu 45 Prozent. Zu den förderfähigen Kosten gehören neben der Heizung auch notwendige Umbaumaßnahmen oder die Entsorgung der alten Öltanks. Die Investitions-Obergrenze liegt bei 50 000 Euro, es gibt also bis zu 22 500 Euro Zuschuss.

Darüber hinaus vergibt die KfW Bank vergünstigte KfW-Darlehen und Tilgungszuschüsse, die sich sogar mit der Bafa-Förderung kombinieren lassen (s. S. 15).

Schon mit dem Bafa-Bonus allein rechnet sich ein Heizungstausch erstaunlich schnell: Bezieht man die eingesparten Energiekosten mit ein (ohne CO<sub>2</sub>-Steuer), lohnt sich der Umstieg von einer Ölheizung auf eine Kombination aus Gas und Solarthermie nach zehn Jahren, eine Pelletheizung nach nicht einmal 15 Jahren (s. Rechnung).

Wichtig: Der Bafa-Antrag muss vor Beginn der Maßnahme gestellt werden. Erst nach der Zusage darf der Umbau beginnen, das Amt zahlt nach Abschluss des Projekts. Achtung: Käufer oder Erben, die laut EnEV zum Heizungstausch verpflichtet sind, werden nicht gefördert.

**Steuervorteil nutzen.** Wer keinen Antrag stellt oder lieber erst einmal Keller, Obergeschoss, Fassaden dämmen oder seine alten Fenster austauschen will, darf solche energetischen Sanierungsmaßnahmen seit diesem Jahr erstmals von der Steuer absetzen. Über drei Jahre hinweg dürfen 20 Prozent von maximal 200 000 Euro Gesamtkosten abgesetzt werden, also bis zu 40 000 Euro. Dazu werden je sieben Prozent der Kosten auf die ersten beiden

## WUSSTEN SIE SCHON?

### Pflichten für Erben und Käufer

Käufer und Erben von Altbauten müssen laut Energieeinsparverordnung binnen zwei Jahren ...

- **Öl- oder Gasheizungen austauschen**, wenn diese mehr als 30 Jahre in Betrieb waren. **Achtung:** Dafür gibt es keine Bafa-Förderung.
- **Rohrleitungen und Armaturen dämmen.**
- **die oberste Geschossdecke dämmen** (alternativ Dämmung des Daches).

Steuerjahre verteilt, sechs Prozent auf das dritte Jahr. Die Abschreibung wird direkt von der Steuerlast abgezogen. Voraussetzung: Die Immobilie ist älter als zehn Jahre.

Gegenüber dem Bafa-Antrag erscheint die Steuererstattung der bequemere Weg. Zumal der Hausbesitzer, anders als etwa bei einem Bafa-Antrag, nicht auf die Förderzusage warten muss und sofort loslegen kann. Doch die Steuervariante hat auch einen Nachteil: Beim Tausch einer Heizung gibt es vom Finanzamt nur maximal 20 Prozent zurück, der Bafa-Zuschuss ist meist höher. „Ich kann jedem nur raten, vorab den Bafa-Antrag zu stellen“, sagt Bentele. Sollte bei einer besonders teuren Heizungsanlage die Höchstgrenze von 50 000 Euro ausgeschöpft werden, ließen sich darüber hinausgehende Umbaukosten immer noch von der Steuer absetzen.

Wichtig: Eine Maßnahme, für die eine Förderung durch Bafa oder KfW genutzt wird, darf nicht in der Steuererklärung auftauchen. ■

## So rechnet sich die neue Heizung

Dargestellt sind fünf Sanierungsvarianten für den **Austausch einer Ölheizung** in einem Einfamilienhaus mit 135 Quadratmetern Wohnfläche und einem Wärmeschutz auf dem Stand von 1984. Bislang liegen die jährlichen Heizkosten bei 2275 Euro für 3500 Liter Heizöl, das entspricht 65 Cent je Liter. Im Rahmen der Umbauarbeiten wird auch der alte Öltank entsorgt. Annahmegemäß gilt der Bafa-Zuschuss für sämtliche Sanierungskosten. Bei der Amortisationsdauer wurden eingesparte Energiekosten berücksichtigt, aber noch nicht die künftigen Preiserhöhungen durch die CO<sub>2</sub>-Steuer.

| Heizung                            | Sanierungskosten | Förderung 2020 (Bafa) | Investitionskosten | Energiebedarf | Energieeinsparung | Energiekosten/Jahr | Energiekosteneinsparung | Amortisationsdauer in Jahren | CO <sub>2</sub> -Einsparung |
|------------------------------------|------------------|-----------------------|--------------------|---------------|-------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Erdgas-Brennwert (Renewable Ready) | 13 300 €         | 2 660 €               | 10 640 €           | 21 248 kWh    | 32 %              | 1 455 €            | 36 %                    | 13,0                         | 50 %                        |
| Erdgas + Solarthermie              | 16 100 €         | 6 440 €               | 9 660 €            | 19 330 kWh    | 38 %              | 1 349 €            | 41 %                    | 10,4                         | 54 %                        |
| Brennstoffzelle                    | 32 550 €         | 14 648 €              | 17 903 €           | 21 131 kWh    | 32 %              | 697 €              | 69 %                    | 11,3                         | 77 %                        |
| Pelletheizung                      | 24 700 €         | 11 115 €              | 13 585 €           | 24 633 kWh    | 21 %              | 1 362 €            | 40 %                    | 14,9                         | 92 %                        |
| Elektro-Wärmepumpe                 | 21 150 €         | 9 518 €               | 11 633 €           | 6 168 kWh     | 80 %              | 1 261 €            | 45 %                    | 11,5                         | 66 %                        |

Energieeinsparung gegenüber Ausgangswert des unsanierten Gebäudes mit Energiekosten von 2275 Euro p. a.

• NEUBAU •

# WENIGER ENERGIE = MEHR FÖRDERUNG

Die Energiebilanz von Neubauten wird immer besser, regenerative Energien und Energieeffizienz sind Standard. Der nächste Schritt: das CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäude

Fertighaus-Siedlung in  
Neuburg an der Donau:  
Modulbauweise senkt Kosten

Seit 2014 müssen alle Wohnungsneubauten die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten. Deren Ziel ist es, den Energiebedarf für das Heizen und die Warmwasserbereitung im Wohnungsbestand stetig zu senken. Langfristig soll dadurch auch die Nutzung von erneuerbaren Energien steigen.

Die EnEV berücksichtigt den gesamten Energieverbrauch eines Gebäudes. Dazu gehören auch Energieverluste über die Gebäudehülle oder andere Wärmebrücken. Ein neues Wohnhaus, das die aktuellen EnEV-Mindeststandards gerade noch einhält, benötigt rund 50 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter und Jahr für Heizung und Warmwasser. Das entspricht bei einem Einfamilienhaus jährlich einem Verbrauch von etwa 630 Litern Öl. Zum Vergleich: Gebäude, die Ende der 80er-Jahre gebaut wurden, benötigen für die gleiche Energieleistung mehr als 3000 Liter Öl im Jahr.

**Ziel ist das Niedrigenergiehaus.** Trotzdem wird auch die EnEV nur ein Zwischenschritt sein. Von 2021 an soll europaweit das „Niedrigenergiegebäude“ zum Standard bei Neubauten werden. Diese Häuser verbrauchen fast gar keine Energie mehr. Den Großteil der benötigten Wärme erzeugen sie selbst. Sollte bei bestimmten Wetterlagen trotzdem zusätzliche Energie nötig sein, soll diese ebenfalls aus regenerativen Quellen stammen.

Da die Energiestandards immer weiter verschärft werden, raten Experten Bauherren dazu, jetzt schon eine



Haus mit Solaranlage: erneuerbare Energien bevorzugt

höhere Energieeffizienz anzustreben als vorgeschrieben. Der Staat fördert die energieeffiziente Bauweise seit Jahren über die staatliche KfW Bank in Form von Tilgungszuschüssen und zinsvergünstigten Krediten. Wie hoch die Förderung ausfällt, hängt entscheidend vom Energieverbrauch des Gebäudes ab. Als Standard für Neubauten gilt derzeit das sogenannte KfW-Effizienzhaus 70. Es benötigt 40 kWh Energie pro Jahr und Quadratmeter. Der Name besagt, dass der Primärenergiebedarf 70 Prozent des Verbrauchs eines EnEV-Normhauses entspricht.

**KfW-Förderung angehoben.** Je kleiner die Zahl hinter dem KfW-Standard, umso besser die Energieeffizienz und desto höher die Förderung. Die KfW fördert aktuell nur noch Neubauten, die die KfW-Effizienzhaus-Standards 55, 40 oder 40 plus erreichen. Die maximale Kredithöhe wurde Anfang 2020 auf 120 000 Euro angehoben. Zusätzlich gibt es Tilgungszuschüsse zwischen 15 Prozent (KfW-55-Haus) und 25 Prozent (KfW 40 plus) der Kreditsumme.

Ein KfW-Effizienzhaus 55 verbraucht nur noch 30 kWh oder umgerechnet drei Liter Heizöl pro Jahr und Quadratmeter. Der KfW-40-Standard beschreibt quasi ein Passivhaus, das seine Energie weitgehend selbst gewinnt.

EnEV und KfW-Förderung haben dazu geführt, dass sehr viele Bauherren heute schon darauf achten, den geltenden Energiestandard deutlich zu unterbieten. „Im Verkaufsgespräch ist das KfW-40-Haus heute praktisch Standard“, sagt Tanja Haas-Lensing vom Fertighaus-Anbieter Haas. Kunden mit einer klaren Budgetgrenze seien sogar bereit, zugunsten der Energieeffizienz auf andere Annehmlichkeiten wie etwa Smart-Home-Funktionen zu verzichten. Die Aussicht auf dauerhaft niedrige Heizkosten ist ihnen wichtiger. ▶

## So läuft die Klima-Förderung im Neubau

Wer einen energieeffizienten Neubau kauft oder baut und sich für eine Wärmepumpe als Heizung entscheidet, kann neben der KfW-Förderung auch einen Bafa-Zuschuss dafür erhalten.

|   |                     |
|---|---------------------|
| Kaufpreis KfW-Effizienzhaus 55 (Neubau)   | 350 000 Euro        |
| Kaufnebenkosten   | 23 450 Euro         |
| <b>Kaufsumme gesamt</b>   | <b>373 450 Euro</b> |
| Eigenkapital  | 50 000 Euro         |
| Bafa-Zuschuss Wärmepumpe (35%)  | 7 000 Euro          |
| Bankdarlehen (20 Jahre, Soll-/Effektivzins 1,41/1,44%, 3% Tilgung p.a.)   | 196 450 Euro        |
| KfW-Darlehen (153) (20 Jahre, 10 Jahre Zinsbindung, Sollzins 0,75%, anfängl. Tilgungssatz 5,9% p.a. <sup>1)</sup> ) | 120 000 Euro        |
| KfW-Tilgungszuschuss 15%  | 18 000 Euro         |
| Monatsrate Bankdarlehen   | 722 Euro            |
| Monatsrate KfW-Kredit ab 2. Jahr <sup>1)</sup>  | 575 Euro            |
| <b>Monatliche Belastung ab 2. Jahr</b>  | <b>1297 Euro</b>    |
| Restschuld nach 20 Jahren (Bankdarlehen) <sup>2)</sup>  | 60 374 Euro         |

<sup>1)</sup>wg. Tilgungszuschuss im 1. Jahr nur Zinsen; <sup>2)</sup>KfW-Darlehen nach 20 Jahren abbezahlt (Annahme: Zinssatz bleibt bis Jahr 20 konstant); Annahme: Kaufpreis inkl. Wärmepumpe für 20 000 Euro

Quellen: KfW, eigene Berechnungen



**Klinikgebäude in Baden-Baden:**  
Auch Gewerbebauten werden zunehmend in Fertig- und Holzbauweise errichtet

Wer neu baut, sollte immer auch an den Wiederverkaufswert denken: Ob Massiv- oder Fertighaus macht da heutzutage kaum noch einen Unterschied – der Energieverbrauch aber schon. Außerdem sind raumeffiziente Konzepte gefragt, deren Grundrisse sich nach den Bedürfnissen der Bewohner verändern lassen. Zum Beispiel derart, dass ein Haus in zwei Wohnungen geteilt werden kann, wenn Eigentümer im Alter einen Teil vermieten möchten.

**Der Staat hilft kräftig mit.** Auch bei Neubauten wird der Einbau von erneuerbarer Heizenergie vom Staat gefördert. Zum einen über zinsvergünstigte Darlehen und Tilgungszuschüsse der KfW Bank. Die Konditionen wurden im Januar noch einmal verbessert (s. S. 16).

Darüber hinaus gewährt das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) seit Anfang 2020 hohe Investitionskostenzuschüsse. So werden in Neubauten Solarkollektoren mit 30 Prozent der Investitionskosten bezuschusst, für Wärmepumpen, Pelletheizungen und sogenannte Hybridheizungen, bei denen zum Beispiel eine Solaranlage mit einer Wärmepumpe kombiniert wird, gibt es sogar 35 Prozent. Förderfähig sind maximal 50000 Euro, also sind bis zu 17500 Euro Zuschuss möglich.

Doch damit ist das Thema Klimaschutz beim Hausbau aus Sicht von Tanja Haas-Lensing noch nicht auserzählt. Die Fertighaus-Unternehmerin glaubt, dass schon bald auch die Emissionen, die bei der Erstellung des Gebäudes

entstehen, eine Rolle spielen werden. „Dann werden CO<sub>2</sub>-schonende Fertigungsprozesse genauso zählen wie eine kurze Bauzeit. Denn auch die Baustelle benötigt Energie und führt zu Emissionen“, sagt sie.

**Bauen mit Modulen.** Um Zeit zu sparen und die Baukosten zu senken, werden heute schon immer mehr Gebäude in serieller Bauweise errichtet. Große Bauträger sind dazu übergegangen, auch Reihen- und Doppelhäuser aus vorgefertigten Modulen zusammenzusetzen. Meist handelt es sich dabei um Elemente aus Beton, dessen Produktion jedoch hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht.

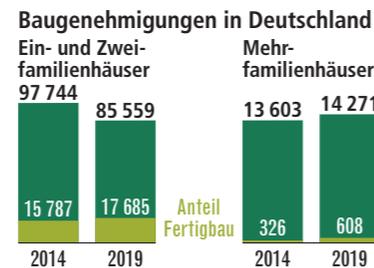
Beim Klimaschutz sieht Haas-Lensing Fertighäuser im Vorteil, da sie überwiegend aus Holz bestehen, das beim Wachstum CO<sub>2</sub> bindet. Obwohl die Fertigteile in Fabriken produziert und per Lkw auf die Baustelle gefahren werden müssen, fällt die Klimabilanz günstiger aus als bei Beton.

Seit Jahren steigt der Anteil der Fertighäuser an den Neubauten an, nicht nur bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten aus Holz sind für die Branche längst kein Problem mehr. So entstand in Baden-Baden eine vierstöckige Klinik in Fertigbauweise.

Auch der Energiekonzern Vattenfall geht mit der Zeit: Seine neue Deutschland-Zentrale in Berlin soll in einer Hybridbauweise aus Holz und Beton errichtet werden – mit um 80 Prozent niedrigeren CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter als bei der Bauvariante aus Stahlbeton. ■

### Mehr Holz im Haus

Schon jeder fünfte private Neubau in Deutschland ist ein Fertighaus. Auch bei Gewerbebauten ist die Holzbauweise zunehmend gefragt – auf niedrigem Niveau.



Quellen: Statistische Landesämter, Bundesverband Deutscher Fertigbau

# WOHNRAUM DER ZUKUNFT IST AUS HOLZ – WIR SIND DER BAUPROFI AN IHRER SEITE

sicherer – schneller – besser bauen mit Haas



besser bauen.

# SO WIRD HEIZEN KLIMAFREUNDLICH

Ölheizungen sind ein Auslaufmodell, jetzt schlägt die Stunde der erneuerbaren Energien. Wie moderne Heizungstypen funktionieren – und was sie bringen

## Klassische Heizung: Brennwerttechnik

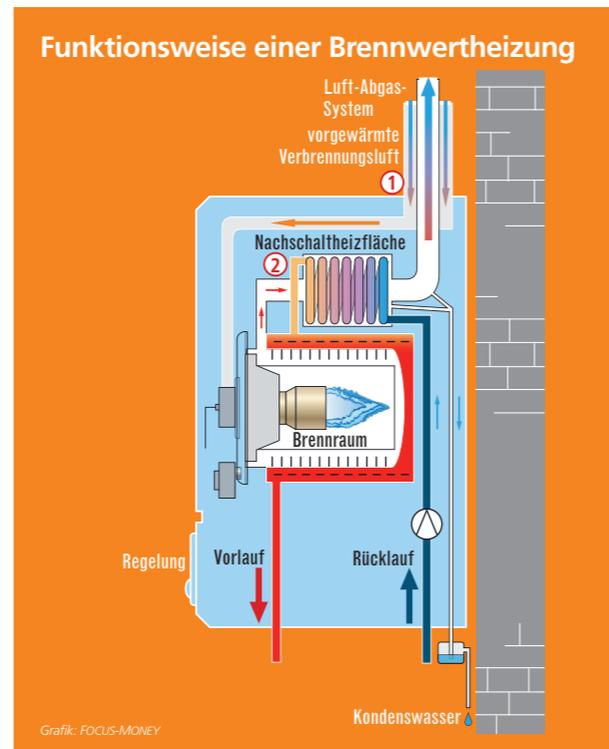
**So funktioniert's:** Beim Verbrennen von Gas oder Öl entstehen Wasserdampf und Kohlendioxid. Bei konventionellen Heizungen entweicht die Wärme zusammen mit dem Wasserdampf ungenutzt durch den Schornstein. Anlagen mit Brennwerttechnik nutzen die Abwärme jedoch, um damit die Luft für den Brenner (1) oder das aus dem Heizungskreislauf zurückfließende Wasser (2) zu erwärmen. Das spart Energie.

**So rechnet's sich:** Moderne Brennwertkessel nutzen den Energiegehalt von Öl und Gas zu annähernd 100 Prozent. Bei veralteten Kesseln verpuffen dagegen gut 30 Prozent wirkungslos. Grundsätzlich gilt: Je höher der Wasserstoffgehalt im Brennstoff, desto größer ist auch der Wasserdampfanteil im Abgas und entsprechend größer sind die Verluste und die Umweltbelastung, wenn keine Brennwerttechnik zum Einsatz kommt.

Weil diese Form der Heizung so effizient ist, darf sie künftig in sogenannten Hybridheizungen weiterleben. Diese kombinieren etwa die Warmwasserversorgung durch Sonnenkollektoren mit einem Gasbrenner zum Zuheizen. **Förderung im Altbau:** 30 Prozent Bafa-Zuschuss für Hybridheizungen (20 Prozent für „Renewable Ready“-Gasheizungen), KfW-Ergänzungskredit (167).

## Heizen mit Biomasse: Pelletheizung

**So funktioniert's:** Biomasseheizungen verbrennen nachwachsende Rohstoffe. Am weitesten verbreitet sind Holzpellets, die aus Restholz gepresst werden, das bei der Holzverarbeitung anfällt; also etwa Sägemehl oder Hobelspäne. Abgesehen von Produktion und Transport, sind Pellets ein CO<sub>2</sub>-neutraler Brennstoff, denn die Verbren-



nung setzt nur so viel Kohlendioxid frei, wie das Holz vorher aufgenommen hat. Die Zeiten, als Hausbesitzer Pellets von Hand schaufeln mussten, sind vorbei. Moderne Heizungsanlagen transportieren den Brennstoff automatisch aus dem Lagerraum in den Brennkessel. In Einfamilienhäusern muss die Asche dann noch mindestens zweimal im Jahr über den Hausmüll entsorgt werden.

**So rechnet's sich:** Der Heizwert von Holzpellets liegt bei rund fünf Kilowattstunden je Kilogramm. Der Energiegehalt eines Kilos Pellets entspricht also in etwa dem eines halben Liters Heizöl. Der Preis je Kilowatt Leistung lag Ende 2019 rund 20 Prozent unter dem für Heizöl. Pellets benötigen allerdings auch Platz für die Lagerung. Wer vorher eine Ölheizung hatte, kann den Tankraum da-

für umbauen. Ein komplettes Heizungssystem inklusive Lagerraum schlägt mit 20 000 bis 30 000 Euro zu Buche. **Förderung im Altbau:** 35 Prozent Bafa-Zuschuss + 10 Prozent bei Austausch Ölheizung, KfW-Ergänzungskredit (167).

## Heizen ohne Brenner: Wärmepumpe

**So funktioniert's:** Wärmepumpen arbeiten im Prinzip umgekehrt wie ein Kühlschrank: Dessen Rückwand ist warm, weil er dem Innenraum Wärme entzieht und an die Umwelt abgibt. Eine Wärmepumpe entzieht der Umwelt Wärme – etwa aus dem Grundwasser, dem Erdreich oder der Luft – und heizt damit ein Haus oder Wasser.

In der Wärmepumpe zirkuliert ein spezielles Kältemittel, das bereits bei sehr niedrigen Temperaturen verdampft. Das entstehende Gas wird anschließend in einem Kompressor stark verdichtet. Durch den Druck steigt die Temperatur. Anschließend kondensiert das Kältemittel, verflüssigt sich wieder und gibt dabei die Wärme an das Heizsystem ab.

**So rechnet's sich:** Eine Wärmepumpe arbeitet am effizientesten, wenn der Temperaturunterschied zwischen der Wärmequelle außen und der gewünschten Temperatur im Heizsystem möglichst gering ist. Zudem empfiehlt sich die Kombination mit einer Fußbodenheizung, die geringere Temperaturen benötigt als Heizkörper. Besonders günstig ist der Wirkungsgrad einer Grundwasser-Wärmepumpe, weil die Temperatur in der Tiefe auch im Winter relativ konstant bleibt. Doch auch Boden-Luft- oder Luft-Luft-Wärmepumpen können selbst bei Minusgraden noch Energie gewinnen. Für den Betrieb benötigen die meisten Wärmepumpen Strom, es gibt aber auch gasbetriebene. Im besten Fall stammen bis zu 75 Prozent der Heizenergie aus Umweltwärme, nur 25 Prozent müs-

sen als Strom zugekauft werden. Viele Versorger bieten gesonderte Stromtarife für Wärmepumpen an.

**Förderung im Altbau:** 35 Prozent Bafa-Zuschuss + 10 Prozent bei Austausch Ölheizung, KfW-Ergänzungskredit (167).

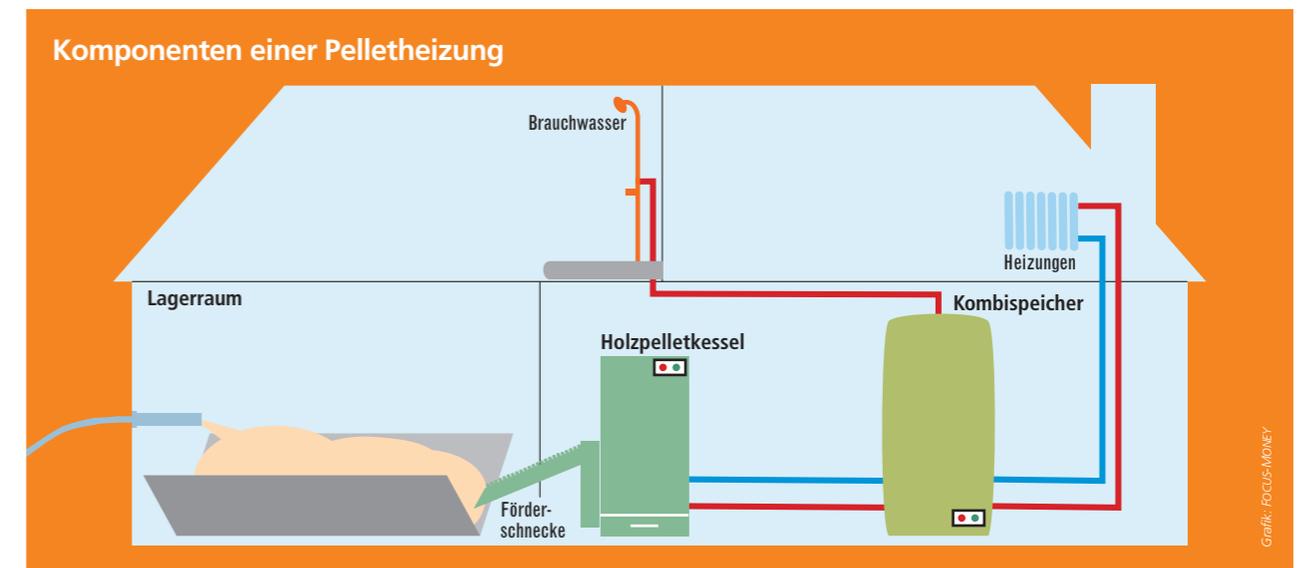
## Heizen mit der Sonne: Solarwärme

**So funktioniert's:** Eine solarthermische Anlage besteht aus drei Komponenten: einem Sonnenkollektor, einer Regeleinheit mit Pumpe und einem Speicher. Im Kollektor auf dem Dach heizen die Sonnenstrahlen eine Flüssigkeit auf. Diese wird über die Regeleinheit zum Speicher transportiert, wo sie die Wärme über einen Wärmetauscher abgibt. Je nach Bauart des Speichers wird nur Brauchwasser oder auch das Wasser für den Heizkreislauf erwärmt.

Fürs Brauchwasser sollten pro Person im Haushalt circa ein bis eineinhalb Quadratmeter Kollektorfläche eingeplant werden, wenn der Kollektor optimal mit 20 bis 60 Grad Neigung in einem Korridor zwischen Südost und Südwest ausgerichtet werden kann. Soll auch die Heizung gespeist werden, ist eine größere Fläche notwendig.

**So rechnet's sich:** Mit großem Kollektor und Speicher sowie sehr guter Isolierung der Gebäudehülle kann der Wärmebedarf eines Einfamilienhauses theoretisch nur mithilfe der Sonne gedeckt werden. In Altbauten lässt sich dagegen meist bloß ein Teil des Wärmebedarfs über die Solaranlage decken. Übers Jahr gerechnet, ist ein Deckungsgrad von 40 bis 60 Prozent realistisch. Wird auch die Heizung solar unterstützt, liegt der Deckungsgrad eher bei 20 bis 30 Prozent. Der Einbau einer zusätzlichen Heizung (z. B. Gasbrennwert oder Wärmepumpe) ist in der Regel unvermeidlich.

**Förderung Altbau:** 30 Prozent Bafa-Zuschuss (keine Tauschprämie für Ölheizung), KfW-Ergänzungskredit (167). ■



• FINANZIERUNG •

# GÜNSTIG DAS KLIMA SCHÜTZEN

*Die Zinsen sind niedrig und der Staat verteilt fürs energieeffiziente Bauen und Sanieren so viel Geld wie noch nie. Wie Bauherren und Käufer profitieren*

**Familie in saniertem Haus: Bei der Förderbank KfW gibt es zum Teil schon Darlehen mit negativen Effektivzinsen**

**T**rotz steigender Immobilienpreise sind die Voraussetzungen für Käufer so günstig wie noch nie: Die Hypothekenzinsen notieren auf einem Allzeittief: Darlehen mit zehn Jahren Laufzeit waren Ende Januar zum Teil für einen Sollzins unter 0,8 Prozent zu haben, 20-jährige Laufzeiten kosteten ab 1,43 Prozent. Kunden mit viel Eigenkapital bekommen Baugeld oft sogar noch günstiger.

Die Politik hilft beim Hauskauf kräftig mit: Familien bekommen pro Kind 12 000 Euro Baukindergeld, verteilt über zehn Jahre. Wer einen Neubau besonders energieeffizient ausrustet, kann zusätzliche Fördergelder abrufen. Ab dem KfW-Effizienzhausstandard 55 winkt ein verbilligtes Darlehen samt Tilgungszuschuss (s. Tabelle S. 16). Wer dann noch mit erneuerbaren Energien heizt, bekommt dafür vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) bis zu 35 Prozent Investitionszuschuss extra.

Üppig bedacht werden seit Anfang 2020 auch Eigentümer von selbst genutzten Bestandsimmobilien. Sie bekommen ebenfalls bis zu 35 Prozent Heizungszuschuss

vom Bafa und sogar zehn Prozentpunkte Extraprämie, wenn sie ihre alte Ölheizung aussortieren. Der Zuschuss bezieht sich auf die gesamten anfallenden Kosten.

**Negativer Effektivzins möglich.** Der Bafa-Zuschuss lässt sich mit einem Ergänzungskredit der KfW kombinieren (Programm 167, s. Tabelle S. 16). Zusammen mit dem dort üblichen Tilgungszuschuss rutscht der Effektivzins des KfW-Darlehens je nach Laufzeit sogar in den negativen Bereich, wie die Förderbank auf ihrer Website vorrechnet. Alles in allem beteiligt sich der Staat damit an rund der Hälfte der Kosten einer neuen Heizung.

Bernd Nauerz, Leiter Politik und Markt bei Wüstenrot, rät Besitzern von älteren Immobilien dazu, die neuen Fördertöpfe des Bundes zu nutzen. „Sie geben jetzt den richtigen Anlass, aktiv zu werden. Zumal eine energieeffiziente Sanierung direkt auf den Werterhalt der Immobilie einzahlt.“ Die Energiebilanz gebe oft sogar den Ausschlag, für welches Objekt sich ein Käufer entscheidet. „Viele sind auch bereit, dafür einen höheren Preis zu bezahlen.“ Unsanierete Häuser schrecken dagegen oft ab, weil Erwerber den Sanierungsaufwand scheuen.

Hinzu kommt, dass die Käufer keine Bafa-Förderung erhalten, wenn die Energieeinsparverordnung (EnEV) sie ohnehin zum Austausch der Heizung verpflichtet. Das dürfte die Preise alter, unsanierter Immobilien weiter drücken. Wer schon weiß, dass er seine Immobilie vererben wird, sollte ebenfalls aktiv werden. Denn auch Erben

können die Heizungsförderung nicht in Anspruch nehmen, wenn nach der EnEV eine Austauschpflicht besteht.

**Günstige Darlehen.** Doch was tun, wenn die eigenen Rücklagen trotz Förderung nicht ausreichen? Hypothekenkredite unter 100 000 Euro vergeben Banken nur ungern – oder sie verlangen dafür deutlich höhere Zinssätze, um ihren Bearbeitungsaufwand zu decken. „Für solche Fälle ist ein Bausparvertrag eine gute Wahl“, sagt Wüstenrot-Experte Nauerz. Die Bausparkassen verlangen auch bei kleineren Summen keine Zinsaufschläge. Für Kurzentschlossene bieten sie spezielle Modernisierungskredite. Dort genügen etwa für ein Sanierungsdarlehen über 30 000 Euro die letzten zwei Gehaltsnachweise, ein Eintrag im Grundbuch ist nicht erforderlich.

Den Förderantrag beim Bafa müssen Eigentümer – vor Beginn der Maßnahme – selbst stellen. Sie können aber auch ihren Handwerker, einen Anwalt oder einen Energieberater damit beauftragen. Wichtig: Für den Antrag sollten detaillierte, verbindliche Kostenvoranschläge eingeholt werden. Ist er einmal gestellt, kann die Bafa-Förderung später nicht mehr nach oben korrigiert werden.

Für den Förderantrag bei der KfW ist die Einschätzung der Maßnahme durch einen Energieberater Pflicht. Der KfW-Antrag selbst muss über einen Finanzierungspartner gestellt werden, in der Regel ist das die Hausbank oder die Bausparkasse. Die KfW übernimmt auch 50 Prozent der Kosten für den Energieberater. ▶

## Wie viel das Bafa für energieeffiziente Heizungen zuschießt

| Was wird gefördert?   | Was sind die Voraussetzungen?   | Möglicher Zuschuss   |
|---|---|--|
| Solarkollektor für Warmwasser und Heizung   | Mindestgrößen Kollektorfläche + Pufferspeicher<br>Flachkollektor: 9 m <sup>2</sup> + Pufferspeicher 40 Liter/m <sup>2</sup> ;<br>Vakuumkollektor: 7 m <sup>2</sup> + 50 Liter/m <sup>2</sup> , Luftkollektor ohne Mindestanforderung<br><br><b>im Neubau:</b><br>mindestens 20 m <sup>2</sup> Bruttokollektorfläche mit passendem Pufferspeicher, Wohngebäude mit mindestens 3 Wohneinheiten <b>oder</b> solarer Deckungsgrad mindestens 50 % | 30% der förderfähigen Kosten (Altbau und Neubau), <b>keine</b> Ölaustauschprämie   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelletkessel</li> <li>• Pelletöfen mit Wassertasche</li> <li>• Kombinationskessel zur Verbrennung von Biomassepellets/Hackschnitzeln und Scheitholz</li> <li>• besonders emissionsarme Scheitholzvergaserkessel</li> </ul> | mindestens 5 kW Nennwärmeleistung<br>Grenzwerte für Kohlenmonoxid und Feinstaub; (Scheitholz-Anlagen).<br>Kesselwirkungsgrad mindestens 89% (mit Wassertasche 90%)<br><br><b>im Neubau zusätzlich</b><br>Abgaswärmetauscher oder spezieller Partikelabscheider (je nach Bauart)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% der förderfähigen Kosten (Altbau und Neubau)</li> <li>• +10% bei Austausch einer alten Ölheizung</li> </ul>   |
| Wärmepumpen   | Errichtung von effizienten Wärmepumpenanlagen einschließlich der Nachrüstung bivalenter Systeme (z.B. Ergänzung zum Gaskessel)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% der förderfähigen Kosten (Altbau und Neubau)</li> <li>• +10% bei Austausch einer alten Ölheizung</li> </ul>   |
| Gas-Hybridheizung mit Solarkollektor  | Regenerativer Wärmeerzeuger trägt mindestens 25% zur Heizlast bei<br><br><b>im Neubau keine Förderung</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% der förderfähigen Kosten, +10% bei Austausch einer alten Ölheizung</li> <li>• 20%, wenn Heizung „Renewable Ready“, Ergänzung innerhalb von zwei Jahren</li> </ul> |
| Erneuerbare Energien Hybridheizung (z.B. Wärmepumpe + Solarkollektor)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ausschließlich Technologiekomponenten zur thermischen Nutzung erneuerbarer Energien (Solar, Biomasse oder Wärmepumpe)</li> <li>• gemeinsame Steuerungs- und Regelungstechnik</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% der förderfähigen Kosten (Altbau und Neubau)</li> <li>• +10% bei Austausch einer alten Ölheizung</li> </ul>   |

**Steuererstattung vom Finanzamt.** Für alle, denen Bafa- oder KfW-Anträge ein Graus sind, gibt es ein Extrabonbon: Seit 2020 dürfen Hauseigentümer, deren selbst genutzte Immobilie älter als zehn Jahre ist, 20 Prozent der Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen von der Steuer absetzen. Maximal 40 000 Euro dürfen so, über drei Jahre verteilt, direkt von der Steuer abgezogen werden (s. Musterrechnung).

Bei Einzelmaßnahmen wie dem Austausch von Fenstern oder dem Dämmen einer Fassade entspricht der Steuervorteil genau dem KfW-Zuschuss, der zum 1. Januar ebenfalls auf 20 Prozent angehoben wurde. Bedingung ist, „dass die jeweilige energetische Maßnahme von einem Fachunternehmen ausgeführt wurde“. Außerdem muss der Steuerpflichtige eine Bescheinigung vorlegen, dass der Fachbetrieb die gesetzlichen Mindestvoraussetzungen erfüllt. Wie das Bafa ist auch das Finanzamt angewiesen, alle anfallenden Kosten inklusive notwendiger Umbaumaßnahmen anzuerkennen.

**Jede Maßnahme nur einmal absetzen.** Für neue Heizungen ist der Bafa-Zuschuss meist höher als der Steuervorteil. Es empfiehlt sich daher, zunächst die Förderung auszuschöpfen. Außerdem gilt: Wer sich für Bafa- oder KfW-Förderung entscheidet, darf diese Maßnahme nicht gleichzeitig bei der Steuer abrechnen. ■

### Steuerabzug oder Zuschuss beantragen?

Eigentümer sollten sich genau durchrechnen, ob sie für die Sanierung Bafa- und KfW-Förderung beantragen oder allein auf die Steuererstattung setzen. Alle Angaben in Euro:

| Sanierungsaufwand  | mit Bafa-Zuschuss | ohne Bafa-Zuschuss |
|--|-------------------|--------------------|
| Austausch Ölheizung gegen Pelletheizung samt Umbaukosten | 25 000            | 25 000             |
| Fassadendämmung  | 15 000            | 15 000             |
| Fenstertausch  | 6 000             | 6 000              |
| <b>Summe Sanierungskosten</b>                            | <b>46 000</b>     | <b>46 000</b>      |
| Bafa-Zuschuss Heizung 45%                                | -11 250           | 0                  |
| KfW-Zuschuss Dämmung 20% <sup>1)</sup>                   | -3 000            | 0                  |
| KfW-Zuschuss Fenster 20% <sup>1)</sup>                   | -1 200            | 0                  |
| <b>Bemessungsgrundlage für Steuerabzug</b>               | <b>0</b>          | <b>46 000</b>      |
| Steuerabzug 1. Jahr (7%)                                 | 0 <sup>2)</sup>   | 3 220              |
| Steuerabzug 2. Jahr (7%)                                 | 0 <sup>2)</sup>   | 3 220              |
| Steuerabzug 3. Jahr (6%)                                 | 0 <sup>2)</sup>   | 3 220              |
| Steuererstattung gesamt                                  | 0 <sup>2)</sup>   | 3 220              |
| <b>Eigenanteil</b>                                       | <b>30 550</b>     | <b>36 800</b>      |

<sup>1)</sup>Zuschuss für Einzelmaßnahmen (KfW-Programm 430); <sup>2)</sup>Kosten für Maßnahmen, für die bereits eine KfW- oder Bafa-Förderung genutzt wird, dürfen nicht gleichzeitig von der Steuer abgesetzt werden.

Quelle: eigene Berechnungen



**FOCUS-MONEY-Redakteure im Gespräch mit (v. l.):**  
**Martin Bentele, Geschäftsführer Deutsches Pelletinstitut,**  
**Bernd Nauerz, Leiter Politik und Markt bei der Wüstenrot Bausparkasse,**  
**Dr. Tanja Haas-Lensing, Geschäftsfeldentwicklung Haas-Fertigbau**

• ROUNDTABLE •

### Wie die KfW energieeffiziente Sanierer und Bauherren fördert

Bei den unten aufgeführten Krediten der KfW kann für das erste und zweite Jahr vereinbart werden, dass nur Zinszahlungen fließen und keine Tilgungen. Zudem können sie mit den Zuschüssen des Bafa kombiniert werden.

| Programm (Nummer)                                      | Was wird gefördert?   | Wie wird gefördert?                                    | Konditionen  | Maximal mögliche Beträge  |
|--|---|--|--|---|
| Energieeffizient Sanieren – Kredit (151)               | Energetische Sanierung von Wohngebäuden (Bauantrag/Bauanzeige vor dem 01.02.2002) auf KfW-Effizienzhaus-Standard. Bedingung: Einbindung eines Energieberaters | zinsgünstiger Kredit plus Tilgungszuschuss             | Soll-/Effektivzins 0,75% p.a. (verbilligter Zins 10 Jahre, Laufzeit 4–30 Jahre), Tilgungszuschuss 25–40% der Kreditsumme | Kreditsumme max. 120 000 Euro für Sanierung zum KfW-Effizienzhaus, Tilgungszuschuss bis 48 000 Euro               |
| Energieeffizient Sanieren – Kredit (152)               | Energetische Einzelmaßnahmen (Fenster, Dämmung) ohne Erreichen des KfW-Standards (keine Ölheizung)  | zinsgünstiger Kredit plus Tilgungszuschuss             | Soll-/Effektivzins 0,75% p.a. (verbilligter Zins 10 Jahre, Laufzeit 4–30 Jahre), Tilgungszuschuss 20% der Kreditsumme    | Kreditsumme 50 000 Euro, Tilgungszuschuss bis 10 000 Euro je Wohneinheit  |
| Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit (167)     | Umstellung der Heizung auf erneuerbare Energien (Solarthermie, Wärmepumpe, Biomasse, Gas-Hybridheizungen)   | zinsgünstiger Kredit (auch ergänzend zu Bafa-Zuschuss) | Soll-/Effektivzins 0,78% p.a. (Laufzeit 4–10 Jahre, Zinsbindung 10 Jahre)  | bis zu 50 000 Euro je Wohneinheit. Summe aus Kredit und Bafa-Zuschuss darf förderfähige Kosten nicht übersteigen. |
| Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430) | Energetische Sanierung von Wohngebäuden (Kriterien wie Programm 151/152)  | Zuschuss je Wohneinheit                                | Einzelmaßnahmen: 20% der förderfähigen Kosten; Ausbau zum KfW-Effizienzhaus je nach Typ 25–40% der förderfähigen Kosten) | Einzelmaßnahmen max. 10 000 Euro, Ausbau zum KfW-Effizienzhaus 55 max. 48 000 Euro                                |
| Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung (431)        | Planung und Baubegleitung von energetischen Sanierungen durch Sachverständige   | Zuschuss   | 50 Prozent der Kosten (nur in Verbindung mit Programm 151/152 oder 430)  | 4000 Euro Zuschuss für Energieberater (max. 50 Prozent der Kosten)  |
| Neubau: Energieeffizient Bauen (153)                   | Bau oder Kauf eines neuen KfW-Effizienzhauses (ohne Ölheizung)  | zinsgünstiger Kredit plus Tilgungszuschuss             | Soll-/Effektivzins 0,75% p.a. (verbilligter Zins 10 Jahre, Laufzeit 4–30 Jahre), Tilgungszuschuss 15–25% der Kreditsumme | Kreditsumme max. 120 000 Euro, Tilgungszuschuss bis 30 000 Euro   |

Quelle: KfW Bank; Stand: 31.1.2020

# KLIMA-PAKET: FORDERN UND FÖRDERN

Wie das Klima-Paket für Aufbruchstimmung sorgt und Verbraucher profitieren – das erläutern drei ausgewiesene Experten im Gespräch mit FOCUS-MONEY

**FOCUS-MONEY:** Die Bundesregierung hat im Herbst 2019 das Klimaschutzprogramm 2030 beschlossen. Wie bewerten Sie das Klima-Paket?

**Dr. Tanja Haas-Lensing:** Als Fertighausbauer beurteile ich das aus der Neubauperspektive und finde die höheren Förderungen gut. Was uns besonders gefällt, ist das Ressourceneffizienzprogramm, bei dem die Energieeffizienz eines Gebäudes zukünftig wohl tatsächlich in der Gesamtheit betrachtet wird. Es geht dann nicht mehr nur um den Energieverbrauch eines Hauses, sondern auch darum, wel-

che Energie benötigt wird, um das Gebäude herzustellen. Das ist die richtige Richtung.

**Bernd Nauerz:** Insbesondere der Druck durch „Fridays for Future“ wurde so groß, dass mehr getan werden musste. Aber eigentlich waren wir 2007, als die Rede von der Klimakanzlerin war, schon weiter. In den Folgejahren gab es niedrige Energiepreise, weshalb wir zu wenig für das Klima und die Energieeffizienz gemacht haben. Wollen wir nun weiterkommen, muss der Verbrauch von fossiler Energie teurer werden. Wenn die Menschen merken, dass ▶

es teurer wird, ändern sie ihr Verhalten. Wir dürfen den Bogen aber zugleich nicht überspannen. Ich glaube, dass das Klima-Paket ein guter Einstieg ist. Es schafft Rahmenbedingungen für die Verbraucher und die Industrie. Wichtig ist, dass man dem Grundsatz Fördern und Fordern gefolgt und nicht mit Verboten gekommen ist.

**Martin Bentele:** Wir sind sehr zufrieden, weil jetzt der Wärmemarkt vorankommt. Der Verbraucher weiß nun, dass die Zeit für seine Ölheizung abläuft und wir in den nächsten 20 Jahren für fünfeinhalb Millionen Ölheizungen erneuerbare Alternativen finden müssen. Jetzt haben wir ein Förderprogramm, bei dem 45 Prozent aller anfallenden Kosten, die beim Austausch einer Ölheizung durch eine erneuerbare Heizung anfallen, vom Staat übernommen werden. Das bewirkt, dass eine neue Pelletheizung genauso teuer ist wie eine neue Ölheizung. Mit ihren deutlich niedrigeren Brennstoffkosten ist die Pelletheizung nun vom ersten Tag an rentabel. Die Förderung in der jetzigen Form ist nichts anderes als eine Belohnung für eine klimafreundliche Investition. Zugleich wird kein einziger Ölheizungsbesitzer bestraft. Diejenigen, die lange mit dem Heizungsaustausch gewartet haben, profitieren nun am meisten. Gelingt es uns, die Förderung zügig beim Kunden bekannt zu machen, dann wird sich der Heizungsmarkt schneller erneuern, als wir erhofft hatten.

**MONEY:** Welche Heizsysteme präferieren Bauherren?

**Haas-Lensing:** Insgesamt überwiegt bei uns die Wärmepumpe, häufig in Kombination mit Solarthermie oder Photovoltaik. Gas und die fossilen Heizsysteme spielen quasi keine Rolle mehr, aber auch Pellets nehmen bei uns tatsächlich einen deutlich geringeren Anteil ein. Da die Häu-



*Es geht auch darum, welche Energie benötigt wird, um das Haus herzustellen“*

**Dr. Tanja Haas-Lensing,** Geschäftsfeldentwicklung Haas-Fertigbau

ser tendenziell immer kleiner werden, stellt sich bei Pellets die Frage nach der Aufbewahrung. Wer nun ein regeneratives Heizsystem einbauen will, aber keinen Platz für ein Lager hat, der nimmt die Wärmepumpe.

**Bentele:** Pellets liegen beim Neubau bei fünf bis sechs Prozent. Man darf nicht vergessen: Ein Verbraucher, der bei einem Neubau eine Gasheizung einbaut und sie mit einem Element der erneuerbaren Energie kombiniert, erhält 40 Prozent der Kosten vom Staat zurück. Selbst wenn er nur die Anschlüsse für ein erneuerbares Ergänzungssystem setzt, gibt es immer noch 20 Prozent Förderung.

**MONEY:** Die Deutschen dämmen wie die Weltmeister. Richtig vorangekommen sind wir aber bei der Emissionsreduktion noch nicht. Warum soll es nun klappen?

**Haas-Lensing:** Der Anteil des Neubaus liegt bei den Emissionen bei unter fünf Prozent. Die Herausforderungen liegen klar im Bestand. Beim Klima-Paket geht es nicht um den Heizenergiebedarf, sondern die Emissionen stehen im Zentrum. Wenn der Strom aus erneuerbarer Energie weniger Emissionen verursacht, dann ist selbst bei einem höheren Energiebedarf das Ziel des Klima-Pakets erreicht. Die Frage ist, wie die Energie erzeugt wird und wie viel CO<sub>2</sub> sich in den Gebäuden binden lässt. Da sehe ich das große Potenzial des Klima-Pakets.

**Nauerz:** Zweierlei stimmt mich optimistisch. Erstens ist es der Druck in der Diskussion, die wir haben. Zweitens haben wir eine Umfrage durchgeführt. Ergebnis: 70 Prozent der Immobilienbesitzer haben schon einmal in Energieeinsparung investiert. Das reicht von neuen Fenstern bis zum Austausch der Heizung. Obendrein plant jeder fünfte, in den nächsten zwei, drei Jahren etwas zu tun. Jetzt haben wir eine attraktive Förderung und zudem steigende Energiepreise. Die Menschen überlegen nun, was sie noch tun können. Wer schon eine neue Heizung besitzt, geht nun das Thema Dämmen an. Ein Sanierungsfahrplan ist dabei immer sinnvoll.

**MONEY:** Erst eine neue Heizung und dann dämmen? Oder doch andersherum?

**Bentele:** Daran, was zuerst gemacht werden soll, darf es nicht scheitern. Energie einsparen ist genauso wichtig, wie auf erneuerbare Energien umzustellen. Das sind zwei gleichrangige Ziele. Nur wenn beide angegangen werden, schaffen wir bis 2050 einen zu 100 Prozent klimaneutralen Gebäudebestand. Außerdem sind neue Heizungen modulierend und können ihre Leistung an den Wärmebedarf anpassen. Wenn ich mir zuerst eine Heizung zulege und weiß, dass ich danach dämme, dann suche ich mir eine kleinere Heizung mit einem Pufferspeicher heraus. In dieser Kombination kann sich die Heizung relativ oft ausschalten und die Wärme wird über den Pufferspeicher abgerufen.

**MONEY:** Ist es denn aus Sicht eines Finanzinstituts denkbar, dass die Art, wie eine Immobilie beheizt wird, Einfluss auf die Bewertung hat?

**Nauerz:** Die Heizung allein hat noch keinen großen Einfluss auf die Bewertung einer Immobilie, aber der Gesamt-



*Die jetzige Förderung ist eine Belohnung. Zugleich wird kein Ölheizungsbesitzer bestraft“*

**Martin Bentele,** Geschäftsführer Deutsches Pelletinstitut

zustand sehr wohl. In Kombination mit zum Beispiel dreifach isolierten Fenstern oder einer Außendämmung kann ein erheblich höherer Wert für die Finanzierung zugrunde gelegt werden. Das sieht man dann letztendlich im Kaufpreis der Immobilie. Wenn ich die Wahl zwischen einem hochwertig sanierten Gebäude und einem nicht sanierten habe, ist die Entscheidung klar.

**MONEY:** Welche Möglichkeiten gibt es, einen Neubau energieeffizient technisch hochzurüsten?

**Haas-Lensing:** Das reicht von einer hochdämmenden Gebäudehülle über eine intelligente Beschattung bis hin zur Sensorik. So können zum Beispiel Sensoren warnen: „Achtung, deine Raumluft ist zu trocken und das kann zu Risiken im Holzboden führen.“ Oder: „Achtung, es ist eine statische Belastung auf dem Dach.“ Das alles ist möglich. Wir könnten heute schon energieeffiziente Plus-Energie-Häuser zum Standard machen, aber das gibt es eben nicht zum Nulltarif.

**MONEY:** Das zweite große Thema sind die Bestandsimmobilien. Wie lässt sich das Thema Energieeffizienz besser in die Fläche bringen?

**Nauerz:** Wenn energetisch im Bestand saniert wird, müssen die Motive der Eigentümer angesprochen werden. Der Klimaschutz allein reicht bei vielen als Argument nicht aus. Wir müssen den Immobilienbesitzern aufzeigen, dass sich mit energetischen Maßnahmen der Wert eines Gebäudes verbessern lässt oder sie durch die Energieersparnis ihr Portemonnaie schonen und damit eine „Zusatzrente“ entsteht bzw. mehr von der Rente durch den Wegfall von hohen Kosten übrig bleibt. Zur Finanzierung einer oder mehrerer energetischer Sanierungsmaßnahmen eignet sich ein Bausparvertrag mit seinem angesparten Guthaben und einem zinsgünstigen Darlehen ganz wunderbar. Was die Fläche betrifft: In Deutschland gibt es etwa 25 Millionen Sparer mit 27 Millionen Bausparverträgen und einer Bau-

sparsumme von 900 Milliarden Euro. Kapital für Sanierungen ist also genügend vorhanden. Unsere Aufgabe besteht zudem darin, unseren Kunden die bestehenden und neuen Förderungen aufzuzeigen. Wir haben hierzulande ungefähr 4000 Zuschussprogramme. Unser Fördergeldservice hilft, den Überblick zu behalten.

**Bentele:** Ich glaube nicht, dass die Finanzierung ein großes Problem darstellt. Eine größere Herausforderung ist die Frage, wer die Menschen zukünftig berät. Wir brauchen bei den erneuerbaren Lösungen qualifizierte Handwerker, die wissen, wie man zum Beispiel eine Heizung mit anderen Elementen kombiniert, und die Erfahrung haben, damit alles reibungslos läuft. Die erneuerbaren Lösungen sind nun mal komplexer, weil zum Beispiel Holz ein komplexerer Rohstoff ist als Öl. Natürlich kommt es aber auch auf die Einstellung der Heizungsmonteur an, ob einer innerlich von den erneuerbaren Energien überzeugt ist. Das Problem ist, dass die Nachfrage nach erneuerbaren Heizungssystemen in den letzten Jahren deutlich abgenommen hat. Als Pelletverband sind wir aber aktiv dran, die Handwerker zu schulen, damit sie mit der Pelletheizung umgehen können.

**Haas-Lensing:** Die Energieeffizienz kommt dann in die Fläche, wenn der Preis für energetische Maßnahmen durch die Förderung kein Entscheidungskriterium mehr ist. Natürlich ist auch der gesellschaftliche Druck nicht zu unterschätzen. Da gibt es schon eine Entwicklung, nicht mehr so bequem zu sein. Schließlich muss ich bei der Pelletheizung die Asche ausleeren. Aber wenn ich Glasflaschen habe, muss ich die auch zurückbringen. Dann ist das auch nicht so praktisch, wie wenn ich Einwegflaschen hernehme. ■



*Wenn die Menschen merken, dass es teurer wird, ändern sie ihr Verhalten“*

**Bernd Nauerz,** Leiter Politik und Markt bei der Wüstenrot Bausparkasse



**#wohnenheißt**  
**rückenwind für die**  
**energetische sanierung.**  
**wüstenrot**

Energetische Sanierung

**Starten Sie jetzt Ihr persönliches Klimaschutzprogramm!**

Profitieren Sie bei der Finanzierung Ihrer energetischen Sanierungsmaßnahmen dank Klimaschutzpaket von optimierten und erhöhten Förderprogrammen sowie attraktiven Steuervorteilen. Wüstenrot gibt Ihnen den richtigen Rückenwind: mit dem Fördergeld-Service, unserem Energieberater-Netzwerk und Sonderkonditionen für Ihre Finanzierung.



wohnen heißt

**wüstenrot**