

Handelsblatt

Handelsblatt print: Nr. 167 vom 30.08.2019 Seite 034 / Finanzen & Börsen
Geldanlage

IMMOBILIEN

Klimaschutz fürs Haus

Eine Abwrackprämie für die Ölheizung könnte Verbraucher zum Heizungsumstieg bewegen. Doch auch heute gibt es schon Förderkredite und Zuschüsse für Energiesparmaßnahmen, die weniger CO₂ - Ausstoß versprechen.

Matthias Streit Erfurt

Wenn es nach Annegret Kramp-Karrenbauer geht, kommt schon bald eine Abwrackprämie für Ölheizungen. Fossile Brennstoffe gelten als Hauptverursacher einer miserablen CO₂ - Bilanz. Zugleich fallen allein im privaten Wohnungssektor 15 Prozent des gesamten CO₂ - Ausstoßes in Deutschland an - eine Kombination, in der die CDU-Parteivorsitzende offenbar einen Hebel sieht, um die deutsche Klimabilanz aufzupolieren. Interessant für Immobilienbesitzer könnte das Vorhaben auch werden, weil die in Berlin diskutierte CO₂ - Steuer das Heizen mit Öl und Gas verteuert. Bis 2050 strebt die Bundesregierung einen klimaneutralen Gebäudebestand an.

Wer seine Bleibe energieeffizienter machen will, muss aber nicht unbedingt auf AKKs Abwrackprämie hoffen. Es gibt heute schon zahlreiche Möglichkeiten, in den eigenen vier Wänden etwas fürs Klima zu tun - und dafür sogar Förderung vom Staat zu kassieren. Allein für Energiesparmaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden bei der staatlichen Förderbank KfW im vergangenen Jahr rund vier Milliarden Euro an Subventionen zugesagt.

Fast 70 Prozent des Energieverbrauchs von Wohngebäuden entfällt auf die Raumwärme. Weil die nachträgliche Dämmung oder der Heizungsaustausch aber teuer sind, sollen Eigentümer mit Förderprogrammen einen Anreiz erhalten. Der Klassiker für staatliche Unterstützung bei Bestandsimmobilien sind die Förderkredite der KfW-Programme 151 und 152. Für die über Geschäftsbanken zu beantragenden Darlehen verlangt die Bank aktuell einen Sollzins von 0,75 Prozent im Jahr. Wer eine umfassende Sanierung zum KfW-Effizienzhaus plant, erhält bis zu 100 000 Euro pro Wohnung. Für Einzelmaßnahmen stellt die Bank bis zu 50 000 Euro zur Verfügung. Gefördert wird der Kredit außerdem mit einem Tilgungszuschuss von bis zu 27 500 Euro, maximal aber 27,5 Prozent der Darlehenssumme. Je effizienter das Haus werden soll, desto höher fällt der Zuschuss aus.

Die KfW-Effizienzhaus-Standards orientieren sich an der Energieeinsparverordnung (EnEV). Die legt Höchstwerte für die Primärenergie fest, die für das Heizen, Lüften und Warmwasseraufbereiten im Jahresdurchschnitt nötig ist. Außerdem sind Maximalwerte für Wärmeverluste an die Umgebung festgeschrieben. Ein KfW-Effizienzhaus 55 verbraucht demnach nur 55 Prozent der nach EnEV im Neubau erlaubten Energie.

Wer keinen Förderkredit aufnehmen möchte, kann alternativ einen Zuschuss im Programm 430 erhalten. Demnach können private Eigentümer, die sanieren oder energetisch sanierten Wohnraum kaufen, sich bis zu 30 000 Euro je Wohnung sichern. Voraussetzung ist jedoch, dass ein Experte für Energieeffizienz einbezogen wird. Der kostet natürlich auch Geld. 50 Prozent der Kosten übernimmt die KfW mit dem Programm 431, maximal aber 4 000 Euro pro Vorhaben.

Die Palette der Fördermöglichkeiten ist fast so breit wie die Maßnahmen der energetischen Sanierung. Allein die KfW bietet weitere Programme für Heizanlagen mit erneuerbaren Energien, Photovoltaikanlagen oder Brennstoffzellen. Gefördert wird auch der Bau oder Kauf eines Effizienzhauses. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) vergibt eine Reihe von Zuschüssen für den Umstieg auf erneuerbare Energien: bis zu 8 000 Euro für eine Biomasseanlage, bis zu 15 000 Euro für Systeme mit Wärmepumpen und bis zu 20 000 Euro für Solarthermieanlagen. Bundesländer stellen weitere Förderungen zur Verfügung.

Um bei den Förderprogrammen den Durchblick zu behalten und zu ergünden, welche Maßnahmen sich konkret lohnen, empfiehlt sich eine Energieberatung. Diese bieten Energieberater oder Energieeffizienzexperten an. Einen ersten Überblick gewähren auch Ratgeberportale im Internet wie etwa CO2Online.de, foerderdatenbank.de oder energiefoerderung.info. Um die Zuschüsse der KfW zu erhalten, ist ein Energieberater, der die Maßnahmen dokumentiert, allerdings zwingend notwendig.

/// Wie Energie gespart wird //

Was sich wirklich lohnt, hängt vom individuellen Wohnverhältnis ab: Ein Haus, das nach der Jahrtausendwende gebaut wurde, hat schon eine bessere Klimabilanz als ein Haus aus den 1960er-Jahren. Energieberater raten, auch wenn zunächst nur Einzelmaßnahmen geplant sind, zu einem Gesamtkonzept für das Haus, da Energiesparmaßnahmen aufeinander abgestimmt werden sollten.

Der Klassiker unter den Einsparmaßnahmen ist die Dämmung. Bei einem schlecht isolierten Haus ließen sich mit einer Außenwanddämmung 20 bis 30 Prozent **Energie** einsparen, sagt Hermann Dannecker, Vorsitzender des Deutschen **Energieberater**-Netzwerks. Eine Kellerdeckendämmung bringe bis zu 15 Prozent Einsparung.

Dämmung ist in den vergangenen Jahren stark in Verruf geraten, weil die häufig verwendeten Styroporplatten im Falle eines Rückbaus in den Sondermüll gehören. Und allzu dicke Dämmschichten führen bei kleinen Fenstern zu einem Schießscharten-Effekt. Gerade bei der Frage, wie dick die Dämmung aufgetragen wird, sollten Eigentümer aufpassen, mahnt Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft (Arge) für zeitgemäßes Bauen. Außenwanddämmung bis zu 20 Zentimetern sei vernünftig. Werden Häuser aber in 30 Zentimeter dicke Schichten eingepackt, sei der "zusätzliche Nutzen nur marginal", sagt er. Das heißt: Das Geld für den Mehraufwand können sich Hausbesitzer sparen.

Wer seine komplette Hausfassade dämmen lässt, kommt schnell auf Kosten im fünfstelligen Bereich. Die Deutsche Umwelthilfe rät daher wie bei allen energetischen Sanierungen, die Maßnahmen in Kombination mit anderen Modernisierungen zu verbinden. Steht etwa ein neuer Putz an, ließe sich dies mit der Dämmung verbinden. So muss etwa das Gerüst nicht zweimal aufgestellt werden. Und die Klima-Investition rechnet sich eher. Die Deutsche Umwelthilfe schätzt den Kostenanteil für die Außendämmung bei einer ohnehin geplanten Fassadenerneuerung auf 30 bis 40 Prozent der Gesamtkosten.

/// Effizienter heizen //

Großes Einsparpotenzial gibt es bei alten Heizkesseln. Dafür muss nicht unbedingt die komplette Heizungsanlage getauscht werden. Oft rechnet sich schon eine Optimierung der Heizung. "Mit einem hydraulischen Abgleich der Heizungsanlage ergeben sich Einspareffekte von bis zu 30 Prozent im Heizprozess", sagt Arge-Geschäftsführer Walberg. Die Kosten lägen in der Regel zwischen 1 000 und 2 000 Euro. Auch dies fördert die KfW.

Die meisten **Energieberater** empfehlen langfristig zwar den Umstieg auf **erneuerbare Energien**. Kommt die Abwrackprämie für Ölheizungen, dürften sich einige Verbraucher dennoch für Gasheizungen interessieren. Der Grund: Sie sind heute meist günstiger und versprechen ebenfalls deutliche Einsparungen beim **Energieverbrauch**.

Laut dem **Energiebranchenverband** BDEW könnten theoretisch 2,1 der 5,8 Millionen Ölheizungen durch Gasheizungen ersetzt werden. Damit ließen sich jährlich 14 Millionen Tonnen CO₂ einsparen. Allerdings: Würden die Heizungen durch umweltfreundlichere Heizformen ausgetauscht, läge das Potenzial sogar bei 30 Millionen Tonnen CO₂. Zum Vergleich: Die jährlichen CO₂-Emissionen im gesamten Gebäudesektor liegen bei 117 Millionen Tonnen. Bis 2030 müssen sie laut EU-Verordnung auf 72 Millionen Tonnen fallen.

Klar ist: Wer energetisch saniert, muss in langen Zeiträumen denken. Allein eine Wärmedämmung rechnet sich laut einer Analyse des Forschungsinstituts für Wärmeschutz München in der Regel erst nach sechs bis zehn Jahren.

Auch bis sich die Kosten für eine umweltfreundliche Heizungsanlage rentieren, kann es dauern. Obgleich die Heizkosten im Laufe der Jahre niedriger liegen, fallen gegenüber konventionellen Heizkesseln höhere Anschaffungskosten an. Laut einem Vergleich des Heizungs-Start-ups Thermondo kostet eine Gasheizung zwischen 4 000 und 8 000 Euro. Wärmepumpen schlagen, je nach Art, mit 9 000 bis 18 000 Euro zu Buche. Brennstoffzellen- oder Pelletheizungen kosten bis zu 20 000 Euro.

Trotz der teils erheblichen Mehrkosten hält **Energieberater** Dannecker die Mehrkosten für Heizformen aus erneuerbaren **Energien** für zu schlecht beleumundet. Mithilfe der Förderprogramme, nicht zuletzt der Bafa, rechnet sich der Umstieg seiner Ansicht nach schon nach wenigen Jahren. Wie schnell sich die Investition rentiert, hängt auch davon ab, wie stark die Preise für Öl oder Gas steigen - in den vergangenen Jahren eher wenig - und wie hoch die CO₂-Steuer ausfällt.

Wer auf **Erneuerbare** setzt, sollte sich von einem Experten beraten lassen, welche Maßnahmen sich im individuellen Fall lohnen. Nicht überall ergibt jede Maßnahme Sinn. "Wer ein altes Gebäude besitzt, das schlecht gedämmt ist, braucht eine Heizung, die viel Wärme erzeugt. Für denjenigen ergibt etwa eine Pelletheizung mehr Sinn als eine Wärmepumpe", sagt Dannecker. Das liegt daran, dass Wärmepumpen mit der Umgebungswärme, etwa aus Erdwärme oder Grundwasser, arbeiten. Weil diese Quellen aber weniger heiß sind als Öfen, kann die Wärmepumpe auch nur weniger Wärme verteilen.

/// Mehrkosten in der Kritik //

Die Kosten für besonders **energiesparende** Sanierungen stehen immer wieder in der Kritik. Je **energieeffizienter** das Haus werden soll, desto teurer kommt die Hausbesitzer das zu stehen. Wie viel teurer es wird, hat die Arge, deren Berechnungen unter anderem auch als Grundlage für Förderprogramme genutzt werden, im Falle von Mehrfamilienhäusern in Schleswig-Holstein berechnet. Belaufen sich die Mehrkosten für ein Effizienzhaus 70 im Median auf 2,5 Prozent, liegen sie beim Effizienzhaus 40 schon bei 12,5 Prozent.

Das sorgt auch bei Mietern für Verdross. So hatte etwa Deutschlands größter privater Wohnkonzern, Vonovia, 2018 angekündigt, die energetischen Sanierungen zurückzufahren, weil es an der Akzeptanz der Mieter mangle. Sprich: Die Kosten, die Vermieter aus energetischen Modernisierungen auf die Kaltmiete umlegen, bekommen Mieter nicht über Einsparungen in der Warmmiete raus. Umfassende Sanierungsmaßnahmen rechnen sich in der Regel auch über einen längeren Zeitraum für Mieter nicht, ist die Erfahrung von Arge-Mann Walberg.

Die Herausforderungen für einen klimafreundlicheren Gebäudebestand sind groß. Die Deutsche Umwelthilfe fordert neben

stärkeren staatlichen Zuschüssen zusätzlich auch die steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen.

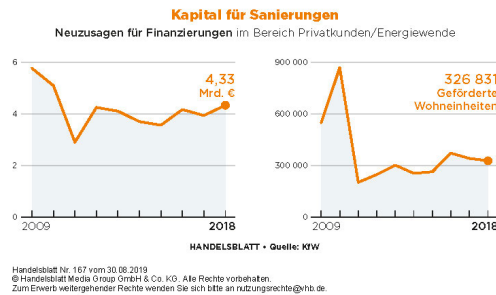
Das wohl jüngste Fördermodell hat kürzlich die Investitionsbank Berlin aufgelegt, ein Förderprogramm für begrünte Dächer. 2,7 Millionen Euro will die Bank jährlich spendieren. Bis zu 75 Prozent der Material- und Ausführungskosten, maximal aber 60 000 Euro Zuschuss erhalten Bauherren, wenn sie ihr Dach begrünen. Der Vorteil der Maßnahmen liege im Kühlungseffekt. Ein begrüntes Dach erwärme sich nur auf bis zu 20 Grad, während unbegrünte Dächer sich auf bis zu 50 Grad aufheizen. "Gründächer sind somit eine wirksame und nachhaltige Maßnahme der Klimaanpassung", heißt es.

Kasten: ZITATE FAKTEN MEINUNGEN

4 Milliarden Euro Fördermittel für **Energiesparmaßnahmen** im Bestand hat die KfW im vergangenen Jahr zugesagt.

Quelle: Kreditanstalt für Wiederaufbau

Streit, Matthias



Quelle: Handelsblatt print: Nr. 167 vom 30.08.2019 Seite 034

Ressort: Finanzen & Börsen
Geldanlage

Dokumentnummer: DEFCE0F7-1ACF-4718-B797-1724381A7AB2

Dauerhafte Adresse des Dokuments:

https://www.wiso-net.de/document/HB_DEFCE0F7-1ACF-4718-B797-1724381A7AB2%7CHBPM_DEFCE0F7-1ACF-4718-B797

Alle Rechte vorbehalten: (c) Handelsblatt GmbH