



FOCUS-MONEY vom 26.02.2020, Nr. 10, Seite 108

? NEUBAU ?

**WENIGER ENERGIE = MEHR FÖRDERUNG**

**ENERGIEWENDE** IM NEUBAU



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*





*Haus mit Solaranlage: erneuerbare Energien bevorzugt*

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 Niedrigstenergiehaus.** Trotzdem wird auch die EnEV nur ein Zwischenschritt sein. Von 2021 an soll europaweit das "Niedrigstenergiegebäude" 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 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

Quellen: KfW, eigene Berechnungen

<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

*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 50 000 Euro, also sind bis zu 17 500 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.



### 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>1 297 Euro</b>
Restschuld nach 20 Jahren (Bankdarlehen) <sup>2)</sup>	60 374 Euro

Quellen: KfW, eigene Berechnungen

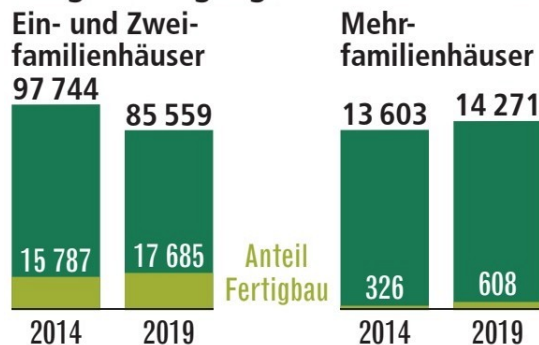
<sup>1)</sup>wg. Tilgungszuschuss im 1. Jahr nur Zinsen; <sup>2)</sup>KfW-Darlehen nach 20 Jahren abbezahlt (Annahme: Zinssatz bleibt bis Jahr 20 konstant); Annahme: Kaufpreis inkl. Wärmepumpe für 20 000 Euro



### 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.

### Baugenehmigungen in Deutschland



Quellen: Statistische Landesämter, Bundesverband Deutscher Fertigbau

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

Haus mit Solaranlage: **erneuerbareEnergien** bevorzugt

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


**Rubrik:** Spezial von FOCUS Money

**Dokumentnummer:** focm-26022020-article\_108-1

**Dauerhafte Adresse des Dokuments:**

[https://www.wiso-net.de/document/FOCM\\_0bd086b019857a1fa670ef5b90054df370d1b344](https://www.wiso-net.de/document/FOCM_0bd086b019857a1fa670ef5b90054df370d1b344)

Alle Rechte vorbehalten: (c) Focus Magazin Verlag GmbH, Muenchen

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH