

## Handelsblatt

---

Handelsblatt print: Heft 74/2022 vom 14.04.2022, S. 34 / Specials

### ENERGETISCHER UMBAU

## Das ist neu: Heizung, Fördergeld, Solarenergie

**Wer ein Haus besitzt oder vermietet, muss sich bei Klimaauflagen und Energie auf zahlreiche Änderungen einstellen.**

So viel Anfang war selten. "Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine markiert eine Zeitenwende für die Energieversorgung in Deutschland", hieß es vor wenigen Tagen in einem Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Ausbau erneuerbarer Energien. Das große Ziel: Bis 2030 will Deutschland 65 Prozent weniger Treibhausgase ausstoßen als 1990 - und das Ziel Klimaneutralität bereits 2045 statt 2050 erreichen. Das hat auch massive Auswirkungen für deutsche Immobilienbesitzer.

Der Sektor Wohnen zählt in Deutschland zu den vier wichtigsten Sektoren des Energieverbrauchs und steht in den kommenden Jahren vor einer großen Kraftanstrengung. Neue Vorgaben für Heizung, Fördergelder, CO<sub>2</sub>-Abgabe: An vielen Stellen müssen Hausbesitzer und Mieter nun umdenken. Was genau ändert sich? Worauf müssen Betroffene achten? Das Handelsblatt geht in einer Serie in den nächsten Wochen diesen wichtigen Aspekten nach. Zum Auftakt ein Überblick, was sich grundlegend an den Rahmenbedingungen für Eigentümer und Mieter bald ändert.

### Neue Heizungs Vorschriften

Beim Heizen müssen sich viele Hausbesitzer auf einen radikalen Wandel einstellen. Die Ampelkoalition will festschreiben, dass ab dem 1. Januar 2024 "möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll". Zudem soll ein Rahmen dafür geschaffen werden, dass Immobilieneigentümer ihre mehr als 20 Jahre alten Heizungsanlagen austauschen. Dazu soll ein Programm für den Gaskesselaustausch im Bundesprogramm effiziente Gebäude überarbeitet werden. "Hierzu werden wir bei Industrie, Handwerk und Privathaushalten eine große Wärmepumpen-Offensive starten", heißt es in dem gemeinsamen Papier.

In der Verbindung damit, dass man gleichzeitig den Rahmen für ein breit angelegtes Austauschprogramm für alte Gasheizungen schaffe, sei dies ein "zentraler Schritt zum Gasausstieg", sagte Grünen-Chefin Ricarda Lang bei der Vorstellung der Pläne.

Die Änderung betrifft damit Millionen Immobilieneigentümer: 21,3 Millionen Gebäude gibt es in Deutschland, 13,9 Millionen davon werden aktuell mit Gas beheizt. Hinzu kommen 5,3 Millionen Häuser mit Ölheizungen. Fast alle Hausbesitzer und -bewohner, die nicht an ein Fernwärmenetz angeschlossen sind, müssen deshalb bald umschwenken. Als Reaktion steigt vor allem die Nachfrage nach Heizungsanlagen, die auf Holzpellets setzen, sowie nach Wärmepumpen, deren Absatz bereits 2021 um 28 Prozent zulegte. Doch die Installation ist teuer und die Wartezeiten für Handwerker lang.

### Neuer Ressourcenpass

Die Ampelkoalition arbeitet an einem neuen Siegel 'Nachhaltige Gebäude', wie Bernhard Daldrup, Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion im Ausschuss für Bauen und Wohnen, ankündigte. Das neue Nachhaltigkeitszertifikat solle später auch Maßstab für neue Förderprogramme der KfW werden. "Die Qualitätsstandards für dieses Siegel richten sich dabei nicht allein nach der Effizienz, sondern nach der tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Ersparnis, bezogen auf einen Quadratmeter Wohn- oder Bürofläche", sagte er.

Laut Daldrup wird künftig nicht nur die aktuelle Energieeffizienz bewertet, sondern auch die Nachhaltigkeit des verwendeten Baumaterials über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Auch der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck der verwendeten Materialien und Verfahren werde berücksichtigt. Genaue Details dazu sind noch nicht bekannt. Aber: "Unser Ehrgeiz ist es, dass der Ressourcenpass noch im Laufe des Jahres eingeführt wird", ergänzt Daniel Föst, baupolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion. Das Ziel des neuen Konzepts ist klar: Fördermittel sollen künftig dort gezielt eingesetzt werden, wo die CO<sub>2</sub>-Einsparung am höchsten ist. "Wir wollen auch im Gebäudebereich zu einer Kreislaufwirtschaft kommen", heißt es im Koalitionsvertrag der Ampelregierung.

Das neue Siegel dürfte den Fokus beim Bauen ändern: "Ganz konkret: Bisher ging es bei der Bewertung von Gebäuden vor allem um möglichst effiziente Dämmschichten", sagt Ulrich Höller, geschäftsführender Gesellschafter der ABG Real Estate Group. Nun würden Faktoren wie die Recyclingfähigkeit von Baustoffen mit in den Fokus rücken.

### Energiesparende Neubauten

Kurz vor Ostern öffnet der Staat wieder die Schatulle für energiesparende Neubauten. Hausbauer können ab dem 20. April neue Anträge für eine staatliche Förderung solcher Gebäude stellen. Geld von der Förderbank KfW gibt es aber nur für

Gebäude, die mindestens die Ansprüche eines Effizienzhauses 40 erfüllen, also eines Hauses, das nur 40 Prozent der Energie eines Neubau-Standardhauses verbraucht. Die Förderung ist zudem bis zum 31. Dezember 2022 befristet.

Viel Zeit sollten sich Interessenten mit dem Antrag also besser nicht lassen. Es steht ein Budget von einer Milliarde Euro für die Neubauförderung zur Verfügung. Man müsse sich darauf einstellen, dass das Budget sehr schnell ausgeschöpft sein werde, warnt Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck.

"Um dennoch möglichst vielen Antragstellern eine Förderung zu ermöglichen, haben wir die Fördersätze reduziert", betonte Habeck. "Auch die Förderbedingungen ändern wir: Wir beenden unter anderem einen Anachronismus und fördern künftig nicht mehr den Einbau von Gasheizungen. Das ist politisch allemal angezeigt." Private und gewerbliche Antragsteller bekommen bei der neuen BEG-Förderung für Neubauten allerdings nur noch einen Kredit - eine Zuschussvariante gibt es dabei nur noch für Kommunen. Dies mache die Förderung deutlich uninteressanter, monieren Kritiker.

Parallel zum Neubau soll auch die Sanierung alter Bauten "prioritär" gefördert werden. So bietet die KfW für Wohnhäuser im Bestand, je nach Ausgangszustand und Aufwand bei der Sanierung, Kredite mit einem Tilgungszuschuss von bis zu 75.000 Euro je Wohnung an. Auch der Kauf eines frisch sanierten Hauses wird so gefördert. Wichtig dabei: Das Vorhaben darf erst gestartet werden, nachdem der Antrag bei der KfW gestellt ist.

### Neuaufteilung CO<sub>2</sub>-Abgabe

Mieter werden ab 2023 die Klimaabgabe bei den Heizkosten in den meisten Fällen künftig nicht mehr allein zahlen. Stattdessen sollen ihre Vermieter einen Teil des sogenannten CO<sub>2</sub>-Preises übernehmen - und zwar abhängig davon, wie klimafreundlich ihr Haus ist. Auf ein solches Stufenmodell einigte sich jüngst die Ampelkoalition. Einzig Mieter in sehr gut gedämmten Häusern sollen den Aufschlag demnach noch vollständig selbst tragen. Bisher konnten Vermieter die Zusatzkosten komplett auf ihre Mieter abwälzen. Seit vergangenem Jahr macht der sogenannte CO<sub>2</sub>-Preis Heizen und Tanken teurer. Die Abgabe soll helfen, den klimaschädlichen Kohlendioxidausstoß zu senken.

In diesem Jahr liegt sie bei 30 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>. Bei einem Liter Heizöl macht das nach Berechnungen der Emissionshandelsstelle acht Cent pro Liter aus, bei Erdgas 0,5 Cent pro Kilowattstunde. Bis 2025 soll der CO<sub>2</sub>-Preis schrittweise noch deutlich weiter steigen. Das neue Modell der Kostenverteilung basiert nun auf den CO<sub>2</sub>-Emissionen des vermieteten Gebäudes.

Das heißt, je schlechter das Haus gedämmt ist und je älter zum Beispiel die Heizung oder die Fenster sind, umso stärker werden die Mieter entlastet und die Vermieter zur Kasse gebeten. Konkret sind zehn Stufen vorgesehen: Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz (mit einem jährlichen Ausstoß von mehr als 52 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter) übernehmen die Vermieter 90 Prozent und die Mieter zehn Prozent der CO<sub>2</sub>-Kosten. In den weiteren Stufen nimmt der Anteil der Vermieter ab. Ausnahmen soll es für denkmalgeschützte Gebäude oder in Milieuschutz-Gebieten geben, wo Vermieter nicht so einfach sanieren können.

### Neue Vorgaben für Solarenergie

Nach einer Flut von Anträgen haben etliche Bundesländer ihre Solarförderprogramme inzwischen eingestellt. Baden-Württemberg setzt beispielsweise nun auf das Ordnungsrecht. Wer ein neues Wohngebäude baut, muss es in dem Bundesland ab Mai dieses Jahres verpflichtend mit einer Photovoltaikanlage ausstatten. Auch in Berlin wird eine Solarpflicht für Wohn- und Gewerbegebäude voraussichtlich für Neubauten sowie für Bestandsgebäude bei einer grundlegenden Dachsanierung ab dem 1.1.2023 gelten. In Hamburg gilt die Pflicht ab 2023 nur für Neubauten.

Auch Bundeswirtschaftsminister Habeck dringt auf einen Ausbau der Solarenergie - und lockt dafür mit kleinen finanziellen Zuwendungen. Der Minister hat die Einspeisevergütung für den Solarstrom wieder leicht erhöht, und zwar auf bis zu 13,8 Cent je eingespeiste Kilowattstunde - allerdings nur für neue Dachanlagen, die komplett einspeisen. Bisher lag der Satz seit April bei 6,53 Cent/kWh.

Wer den selbst produzierten Strom selbst nutzen möchte, wird weniger großzügig behandelt. Für Selbstverbraucher werden auf diesen Strom lediglich bisher entfallende Umlagen gestrichen, ansonsten bleibt es bei den 6,53 Cent/kWh. Den Strom weiter an den Netzbetreiber zu verkaufen lohnt sich so kaum noch. Wie Berechnungen des Hauseigentümergeverbandes Haus & Grund Deutschland zeigen, rentiert sich über 20 Jahre für Haushalte, die viel Energie verbrauchen, jedoch eine solche Anlage meist dennoch. Wer dagegen nur zu zweit lebt und wenig Strom verbraucht, für den rechnet sich die Investition in den meisten Fällen wirtschaftlich nicht.

### ZITATE FAKTEN MEINUNGEN

Energie Serie: In einer neuen Serie widmet sich das Handelsblatt dem Thema energetischer Umbau von Immobilien. Nächste Folge bis Ende April: Neue Heizung: Wann lohnt sich Brennstoffzelle/Wasserstoff für Hausbesitzer?

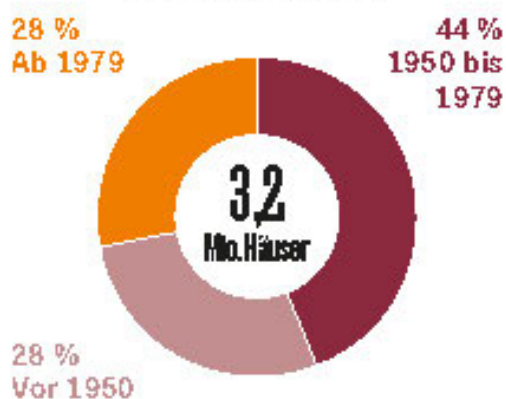
## Alter Bestand

Übersicht über Alter und  
Art der Gebäude in Deutschland

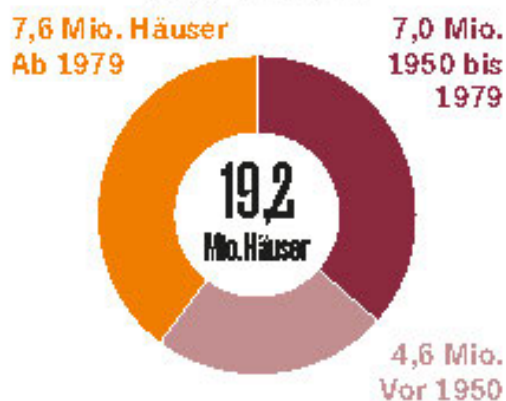
### Ein- und Zweifamilienhaus



### Mehrfamilienhaus



### Gesamtbestand



HANDELSBLATT

Quelle: Arge Studie

Handelsblatt Nr. 074 vom 14.04.2022

© Handelsblatt Media Group GmbH & Co. KG. Alle Rechte vorbehalten.

Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an [nutzungsrechte@vhb.de](mailto:nutzungsrechte@vhb.de).

*Immobilienbranche: Bestand der Wohngebäude in Deutschland insgesamt an Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern nach Altersgruppen (MAR / ASO / Grafik)*


Herz, Carsten

<b>Quelle:</b>	Handelsblatt print: Heft 74/2022 vom 14.04.2022, S. 34
<b>Ressort:</b>	Specials
<b>Serie:</b>	Energie (Handelsblatt-Serie)
<b>Branche:</b>	ENE-01 Alternative Energie
<b>Dokumentnummer:</b>	114CDB33-E7F3-4640-B308-0024E1521734

**Dauerhafte Adresse des Dokuments:**

[https://www.wiso-net.de/document/HB\\_114CDB33-E7F3-4640-B308-0024E1521734%7CHBPM\\_114CDB33-E7F3-4640-B308-0024E1521734](https://www.wiso-net.de/document/HB_114CDB33-E7F3-4640-B308-0024E1521734%7CHBPM_114CDB33-E7F3-4640-B308-0024E1521734)

Alle Rechte vorbehalten: (c) Handelsblatt GmbH

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH