

Gebäudesanierung

# GELD ZUM NULLTARIF

Energetische Sanierungen sponsert die öffentliche Hand kräftig mit Zuschüssen und Billigkrediten. Für Bauherren gibt's Modernisierungsmittel praktisch gratis

**D**as Energie-Einsparpotenzial bei Wohngebäuden in Deutschland ist riesig – doch es bleibt weitgehend ungenutzt. Rund 70 Prozent der vor 1979 errichteten Altbauten hierzulande – das sind immerhin fast 13 Millionen von insgesamt 18 Millionen Gebäuden – haben überhaupt keine Dämmung. Bei weiteren 20 Prozent ist sie unzureichend. Das hat die Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (Geea) ermittelt.

Ähnlich sieht das Bild bei den Heizungsanlagen aus. Von den 18 Millionen Anlagen im Bestand sind ebenfalls rund 13 Millionen veraltete Gas- und Ölkessel, die nicht dem Stand der Technik entsprechen. Drei Viertel der Energie, die für Raumwärme und Warmwasser in Deutschland verbraucht wird, geht auf das Konto unsanierter Altbauten. Doch die Modernisierung stockt. Nach Schätzungen der Deutschen Energie-Agentur (Dena) ging die Zahl der energetischen Gebäudesanierungen 2011 in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um die Hälfte zurück. Dabei sollten die stetig steigenden Preise für Heizöl und Erdgas für die Eigentümer doch ein überzeugender Grund sein, Geld in die Hand zu nehmen (s. Grafik rechts). Schließlich drücken umfassende Sanierungen die Heizkosten durchaus um 50 Prozent und mehr.

**Hängepartie.** Für Stefan Kohler, Vorsitzender der Dena-Geschäftsführung und Sprecher der Geea, ist klar, wo es hakt. Die Bundesregierung will Sanierungen steuerlich absetzbar machen, wurde sich bislang mit den Landesregierungen jedoch nicht einig, wie die Kosten dafür verteilt werden sollen. Immerhin geht es um eine bis 1,5 Milliarden Euro. Die Verhandlungen im Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat laufen noch. „Die Hängepartie verunsichert den Markt und muss ein Ende haben“, fordert Kohler. Deutschland brauche eine dynamische



Entwicklung bei der Gebäudesanierung. Um Schwung aufzunehmen, sei die steuerliche Förderung unerlässlich.

Klingt, als würden Modernisierer bislang im Regen stehen gelassen. Weit gefehlt. Die öffentliche Hand zeigt sich schon heute äußerst spendabel bei der Unterstützung von Hauseigentümern, die den Energieverbrauch ihrer Immobilie drosseln wollen. So zahlt das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa, [www.bafa.de](http://www.bafa.de)) im Rahmen des Marktanzreizprogramms des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit Zuschüsse, wenn in Bestandsbauten (Bauanzeige vor dem 1.1.2009) erneuerbare Energien zum Einsatz kommen in Form von Solarwärmanlagen, Wärmepumpen oder Biomasseheizungen (s. S. 68). Die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW, [www.kfw.de](http://www.kfw.de)) vergibt ebenfalls Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen für Sanierungsmaßnahmen wie Fenstertausch, Heizungserneuerung oder Wand- und Dachdämmungen (s. S. 68/69). Der Bauantrag für das Gebäude muss vor dem 1.1.1995 gestellt worden sein. Die günstigsten Darlehen gibt es hier bereits ab einem Prozent Zinsen per annum.

**Üppige Vorteile.** Der Clou dabei: Je nachdem, wie effizient im Energieverbrauch eine Immobilie im Anschluss an die Sanierung ist, gewährt die KfW zusätzlich zum Kredit Tilgungszuschüsse. Die fallen im Zweifel so hoch aus, dass sie die Zinszahlungen für das Darlehen überwiegen. Bauherren bekommen das Geld also zum Nulltarif geliehen. Und auch wenn die große Steuererleichterung noch aussteht: Der Fiskus beteiligt sich heute ebenfalls schon an den Sanierungskosten. Wenn auch nur in bescheidenem Umfang von maximal 1200 Euro im Jahr, die im Rahmen der Geltendmachung von Handwerkerkosten von der Steuerschuld abgezogen werden können (s. S. 69). Vielfach lassen sich Bafa-Zuschüsse, KfW-Darlehen und Steuervergünstigungen sogar kombinieren (s. Matrix S. 69). Für Bauherren, die die Mittel geschickt ausschöpfen, stehen so unterm Strich leicht mehrere tausend Euro Vorteil (s. Rechnung rechts).

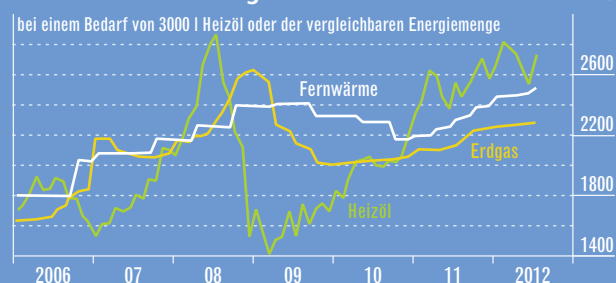
Wer zu umfassenden Umbauten ansetzt, der sollte sich für Planung und Ausführung der Arbeiten einen Experten an die Seite holen. Denn für die Abstimmung der einzelnen Teilmaßnahmen wie Dämmung der Gebäudehülle und Dimensionierung der Heizleistung aufeinander, sind detaillierte Fachkenntnisse vonnöten. Darüber hinaus bestätigt der Fachberater die Eignung der gewählten Maßnahmen, die Einhaltung technischer Mindeststandards und nach Abschluss der Modernisierung das Niveau des künftigen Energiebedarfs des Gebäudes, was für die Beantragung etwa von Krediten und die Gewährung von Zuschüssen der KfW zwingend erforderlich ist. Qualifizierte Experten können unter anderem über die Website [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) der Deutschen Energie-Agentur gefunden werden. Die KfW fordert im Übrigen nicht nur den Expertenbeistand, sie beteiligt sich auch an den Kosten dafür. Bis zu 4000 Euro Zuschuss sind drin. ■ ▶

AXEL HARTMANN

## Tendenz steigend

Die Wirtschaftskrise 2008/2009 ließ die Preise für Öl und Gas kräftig fallen. Allmählich tendieren sie wieder in Richtung des Spitzenniveaus. Die kommende Heizsaison wird für Immobilienbesitzer aller Voraussicht nach kein Schnäppchen.

### Brennstoffkostenvergleich für Deutschland



Quelle: Brennstoffspiegel

## Beispielrechnung einer Sanierung

Obwohl in der Beispielrechnung unten für den in Anspruch genommenen KfW-Kredit rund 2570 Euro Zinskosten anfallen, muss der Bauherr weniger an die Bank zurückzahlen, als er geliehen hat – wenn man alle Zuschüsse im Rahmen der Sanierung gegenrechnet.

Maßnahme	
Sanierung eines Einfamilienhauses zum KfW-Effizienzhaus 100 mit professioneller Baubegleitung durch einen Sachverständigen und der Installation einer Solarthermieanlage für Warmwasser und Heizung und Tausch des alten Gaskessels gegen einen neuen Brennwertkessel	
Darlehen	
Darlehenssumme (KfW-Programm 151)	50 000 Euro
Darlehenszins (nominal)	1 %
Laufzeit	10 Jahre
tilgungsfreie Anlaufjahre	1
Tilgungszuschuss	2500 Euro <sup>1)</sup>
anfängliche Tilgung	11,24 %
Effektivzins	0,03 %
Annuität 1. bis 9. Monat	41,67 Euro
Annuität 10. bis 12. Monat	39,58 Euro
Annuität 13. bis 114. Monat	484,30 Euro
Schlussrate im 115. Monat	175,80 Euro
Zinskosten gesamt	2568,33 Euro
Gesamtsumme der Annuitäten	50 068,17 Euro
Zuschüsse	
Kosten Baubegleitung	4000 Euro
Kollektorfläche	15 Quadratmeter
Zuschuss Baubegleitung (KfW-Programm 431)	2000 Euro
Basisförderung Solarkollektor (Bafa)	1500 Euro
Kesseltauschbonus (Bafa)	500 Euro
Zuschüsse gesamt	4000 Euro
Gesamtrechnung	
tatsächlicher Rückzahlbetrag für 50 000 Euro Darlehen	46 068,17 Euro

Bafa = Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle; <sup>1)</sup>Zuschuss wird im Beispiel neun Monate nach Kreditauszahlung gutgeschrieben.

Quellen: KfW, Bafa, eigene Berechnungen

## Breite Palette

Der Kanon der öffentlichen Förderprogramme für energetische Sanierungen ist umfangreich. Die wichtigsten Angebote für Privatleute im Überblick

### KfW-Programme

#### Programm Nr. 124:

#### Wohneigentumsprogramm

**Was gefördert wird:** Kosten für Grundstück, Baukosten und Baunebenkosten bei Hausbau bzw. Kaufpreis einschließlich Nebenkosten sowie Kosten für Instandsetzung, Umbau und Modernisierung bei Kauf von Wohneigentum.

**Bedingung:** Kauf des Grundstücks darf bis zu sechs Monate zurückliegen, nur Kosten für die selbst genutzte Wohnung werden berücksichtigt (wenn z. B. Doppelhaus gekauft wird).

**Wie gefördert wird:** Darlehen bis max. 50000 Euro für Effektivzins ab 1,97 % (abhängig von Laufzeit und Zinsbindung).

**Besonderheiten:** fünf bis zehn Jahre Zinsbindung, acht bis 35 Jahre Laufzeit, drei bis acht tilgungsfreie Anlaufjahre, Bereitstellung bis vier Monate gebührenfrei, keine Sondertilgungen möglich, Kreditantrag über Hausbank.

#### Programm Nr. 151: Energieeffizient Sanieren – KfW-Effizienzhaus

**Was gefördert wird:** Sanierung (z. B. Dämmung, Heizungsenergieerneuerung, Einbau Lüftungsanlage) von Wohngebäuden auf das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 55, 70, 85, 100 oder 115.

**Bedingung:** Bauantrag für das Gebäude muss vor dem 1. Januar 1995 gestellt worden sein.

**Wie gefördert wird:** Darlehen bis max. 75000 Euro pro Wohneinheit für Effektivzins von 1 % plus Tilgungszuschuss von 2,5 % bis 12,5 % Prozent der Darlehenssumme je Wohneinheit, abhängig vom erreichten Effizienzhausstatus.

**Besonderheiten:** zehn Jahre Zinsbindung, vier bis 30 Jahre Laufzeit, ein bis fünf tilgungsfreie Anlaufjahre, kostenfreie Sondertilgungen möglich ab 1000 Euro, Abruf innerhalb von zwölf Monaten ohne Bereitstellungsprovision, Kreditantrag über Hausbank.

#### Programm Nr. 152: Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahme

**Was gefördert wird:** energetische Einzelmaßnahmen an Wohngebäuden wie Wärmedämmung von Wänden und Dach, Erneuerung der Fenster oder Erneuerung der Heizungsanlage.

**Bedingung:** Bauantrag für das Gebäude muss vor dem 1. Januar 1995 gestellt worden sein.

**Wie gefördert wird:** Darlehen bis max. 50000 Euro pro Wohneinheit für Effektivzins von 1 %.

**Besonderheiten:** zehn Jahre Zinsbindung, vier bis 30 Jahre Laufzeit, ein bis fünf tilgungsfreie Anlaufjahre, kostenfreie Sondertilgungen möglich ab 1000 Euro, Abruf innerhalb von zwölf Monaten ohne Bereitstellungsprovision, Kreditantrag über Hausbank.

#### Programm Nr. 153: Energieeffizient Bauen

**Was gefördert wird:** Bau oder Kauf eines besonders energieeffizienten neuen Wohngebäudes (KfW-Effizienzhaus 70, 55, 40 bzw. vergleichbares Passivhaus).

**Bedingung:** Nur Baukosten werden gefördert, nicht die Kosten für das Grundstück.

**Wie gefördert wird:** Darlehen bis max. 50000 Euro je Wohneinheit für Effektivzins ab 1,21 % (abhängig von der Laufzeit) plus Tilgungszuschuss von fünf bis zehn Prozent der Darlehenssumme je Wohneinheit, abhängig vom Effizienzhausstatus.

**Besonderheiten:** zehn Jahre Zinsbindung, vier bis 30 Jahre Laufzeit, ein bis fünf tilgungsfreie Anlaufjahre, kostenfreie Sondertilgungen möglich ab 1000 Euro, Abruf innerhalb von zwölf Monaten ohne Bereitstellungsprovision, Kreditantrag über Hausbank.

#### Programm Nr. 274:

#### Erneuerbare Energien Standard

**Was gefördert wird:** Errichtung von neuen Photovoltaikanlagen sowie Erweiterungen von gebrauchten Anlagen, wenn durch die Modernisierung eine deutliche Leistungssteigerung erreicht wird.

**Bedingung:** Einspeisung des Stroms ins öffentliche Netz.

**Wie gefördert wird:** Darlehen bis max. 25 Millionen Euro für Effektivzins ab 1,46 % (abhängig von Bonität und Laufzeit).

**Besonderheiten:** fünf bis zehn Jahre Zinsbindung, fünf bis 20 Jahre Laufzeit, ein bis drei tilgungsfreie Anlaufjahre, Sondertilgung und Bereitstellung gegen Gebühr, Kreditantrag über Hausbank.

#### Programm Nr. 430:

#### Energieeffizient Sanieren – Zuschuss

**Was gefördert wird:** energetische Maßnahmen an Wohngebäuden, die zum KfW-Effizienzhaus-Standard führen, bzw. energetische Einzelmaßnahmen wie Wärmedämmung der Außenwände, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Heizung oder Einbau einer Lüftungsanlage.

**Bedingung:** Bauantrag für das Gebäude muss vor dem 1. Januar 1995 gestellt worden sein.

**Wie gefördert wird:** Zuschuss von zehn bis 20 % der förderfähigen Kosten (max. 15000 Euro) bei Sanierung zum Effizienzhaus, abhängig vom erreichten Effizienzhausstatus bzw. 7,5 % der förderfähigen Kosten (max. 3750 Euro) bei Einzelmaßnahmen.

**Besonderheiten:** Qualifizierter Energieberater muss Maßnahme begleiten, Beantragung direkt bei der KfW.

#### Programm Nr. 431:

#### Energieeffizient Sanieren – Baubegleitung

**Was gefördert wird:** energetische Fachplanung und professionelle Baubegleitung während der Sanierungsphase.

**Bedingung:** Kombination mit dem Programm Energieeffizient Sanieren Kredit (151, 152) oder Zuschuss (430).

**Wie gefördert wird:** 50 % der Kosten bis maximal 4000 Euro je Antragsteller bzw. Vorhaben.

**Besonderheiten:** Aufwendungen für eine Erst-Energieberatung werden nicht durch die KfW gefördert, sondern durch das Bafa, Zuschussbeträge unter 300 Euro werden nicht ausbezahlt, Beantragung direkt bei der KfW.

## Was ist ein Effizienzhaus?

Der Begriff Effizienzhaus wurde von der Deutschen Energie-Agentur (Dena) zusammen mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entwickelt. Die Zahl nach dem Begriff KfW-Effizienzhaus gibt an, wie hoch der Jahresprimärenergiebedarf in Relation zu einem von Größe, Wohnfläche, Ausrichtung und Heiztechnik her vergleichbaren Neubau nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung sein darf. Der Primärenergiebedarf beziffert, wie viel Energie im Verlauf eines durchschnittlichen Jahres für Heizen, Lüften und Wärm-

wasserbereitung benötigt wird. Ein KfW-Effizienzhaus 70 hat zum Beispiel höchstens 70 Prozent des Jahresprimärenergiebedarfs des entsprechenden Referenzgebäudes. Je kleiner die Zahl ist, desto niedriger und besser ist also das Energieniveau.

Daneben ist auch der Wert des spezifischen Transmissionswärmeverlustes des Gebäudes relevant. Er gibt Auskunft über die Qualität der Isolierung von Dach, Außenwänden, Fenstern und Boden. Beim KfW-Effizienzhaus 70 darf er zum Beispiel höchstens 85 Prozent eines entsprechenden Referenzgebäudes betragen.

## Bafa-Förderung

### Wärmepumpen

**Was gefördert wird:** Installation einer Wärmepumpe.

**Bedingung:** Förderung im Bestand, wenn vor dem 1.1.2009 Bauanzeige erstattet wurde; ab 100 kW auch in Neubauten.

**Wie gefördert wird:** Mindestens 2800 Euro Zuschuss für Wasser/Wasser- und Sole/Wasser-Wärmepumpen bzw. 1300 oder 1600 Euro für Luft/Wasser-Wärmepumpen je nach deren Leistung; zusätzlich 500 Euro bei Installation einer förderfähigen Solarthermie-Anlage; Effizienzbonus bei besonderer Gebäudedämmung.

**Besonderheiten:** Pumpen müssen je nach Antriebsenergie unterschiedliche Jahresarbeitszahlen (Maßstab für die Effizienz der Wärmepumpe) erfüllen, Beantragung beim Bafa.

### Solarthermie

**Was gefördert wird:** Installation einer Solarthermie-Anlage für Wassererwärmung und Heizungsunterstützung.

**Bedingung:** Förderung nur im Gebäudebestand, wenn für das Gebäude vor dem 1. Januar 2009 Bauanzeige erstattet wurde.

**Wie gefördert wird:** Zuschuss von 90 Euro je Quadratmeter (m<sup>2</sup>) Kollektorfläche bis 40 m<sup>2</sup> Fläche, darüber hinaus 45 Euro für jeden weiteren m<sup>2</sup>, mindestens jedoch 1500 Euro je Anlage; 500 Euro extra, wenn zusätzlich Biomasseheizung oder Wärmepumpe installiert wird sowie bei Austausch alter Heizkessel; Effizienzbonus bei besonderer Gebäudedämmung.

**Besonderheiten:** Auch die Erweiterung bestehender Anlagen ist förderfähig, Beantragung beim Bafa.

### Biomasseheizung

**Was gefördert wird:** Installation einer Pellet-, Holzhack-schnitzel- oder Scheitholz-Heizung.

**Bedingung:** Förderung nur im Gebäudebestand, wenn vor dem 1. Januar 2009 Bauanzeige erstattet wurde.

**Wie gefördert wird:** Zuschuss von 36 Euro je Kilowatt (kW) Leistung bei Pellet-Anlagen bis 100 kW, mindestens jedoch 1400 bis 2900 Euro je nach Ausstattung; 1400 Euro pauschal für andere Anlagen; zusätzlich 500 Euro bei Installation einer förderfähigen Solarthermie-Anlage; Effizienzbonus bei besonderer Gebäudedämmung.

**Besonderheiten:** Pellet-Öfen (Warmluftgeräte) sind nicht förderfähig, Beantragung beim Bafa.

## Steuerliche Förderung

### Handwerkerkosten

**Was gefördert wird:** Arbeitskosten für Handwerker.

**Bedingung:** ordentliche Rechnung mit extra ausgewiesenem Arbeitslohn sowie Überweisung des Rechnungsbetrags.

**Wie gefördert wird:** Abzug von 20 % von maximal 6000 Euro Kosten für Arbeitslohn, Anfahrt sowie Maschinenmiete im Jahr (also maximal 1200 Euro) von der Steuerschuld.

**Besonderheiten:** Materialkosten können nicht abgesetzt werden, Geltendmachung im Rahmen der Steuererklärung.

## Welche Förderungen kombinierbar sind

Programm	124	274	153	152	151	430 (Einzelmaßnahme)	430 (Effizienzhaus)	431	Bafa	Handwerkerleistungen
124 KfW-Wohneigentumsprogramm	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
270/274 Erneuerbare Energien Standard	✓	–	X	X	X	X	X	X	✓	✓
153 Energieeffizient Bauen	✓	✓	–	X	X	X	X	X	X	✓
152 Energieeffizient Sanieren Kredit Einzelmaßnahme	✓	X	X	–	X	X	X	✓	X	X
151 Energieeffizient Sanieren KfW-Effizienzhaus	✓	X	X	X	–	X	X	✓	✓	X
430 Energieeffizient Sanieren Zuschuss Einzelmaßnahme	✓	X	X	X	X	–	–	✓	X	X
430 Energieeffizient Sanieren Zuschuss KfW-Effizienzhaus	✓	X	X	X	X	–	–	✓	✓	X
431 Energieeffizient Sanieren Baubegleitung	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	–	✓	X
Bafa-Förderung (Wärmepumpe, Biomasse, Solarthermie)	✓	✓	X	X	✓	X	✓	✓	–	✓
Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen (§ 35a EStG)	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	✓	–

grün = kombinierbar, rot = nicht kombinierbar; Stand: 1.8.2012

Quelle: eigene Recherchen