

# VR Aktuell

EIN THEMA. VIELE FACETTEN.



## Immobilie und Klimaschutz

**1** **NEU BAUEN**  
WAS DEM KLIMA  
GUTTUT

**2** **SANIEREN**  
CO<sub>2</sub> UND KOSTEN  
SPAREN

**3** **ZUSCHÜSSE**  
UMWELT UND KONTO  
SCHONEN

### Nachhaltiges Zuhause

#### Ein großer Hebel für den kleinen Fußabdruck

Wer ein Haus besitzt oder zu bauen plant, kann entscheidend zum Klimaschutz beitragen. Wohngebäude machen ein Drittel des Energieverbrauchs in Deutschland aus und rund 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Hier liegt ein zentraler Hebel auf dem Weg zu Deutschlands Klimazielen. Über energetisches Sanieren entscheiden oft Kosten und Einsparpotenziale, zeigt eine Studie des Marktforschungsinstitutes infas quo im Auftrag der Bausparkasse Schwäbisch Hall, des Baufinanzierers der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Um in Deutschland bis 2045 klimaneutral zu sein, müssten mindestens doppelt so viele alte Häuser saniert werden.

#### Bei der eigenen Immobilie an den Klimaschutz denken

Seit Anfang 2021 gilt ein CO<sub>2</sub>-Preis, der in den nächsten Jahren steigen und Heizen mit Gas oder Öl verteuern wird. Wer heute eine Immobilie baut, kauft oder besitzt, sollte sich fragen, wie er mit seinem Wohneigentum zum Klimaschutz beitragen kann. Es lohnt sich zu prüfen, ob ein Neubau die beste Lösung ist oder eine bestehende Immobilie saniert werden kann. Bei Fragen nach der passenden Finanzierung oder möglichen staatlichen Förderungen können Energie- und Modernisierungsberater unterstützen. Erste Antworten, etwa darauf, welche Anreize die Politik für energetische Sanierungen schafft, finden Sie in dieser Ausgabe von VR Aktuell.

# NEU BAUEN WAS DEM KLIMA GUTTUT

## Nachhaltig in die eigene Immobilie

Bei einem Neubau lässt sich Nachhaltigkeit von Anfang an mitdenken. Am klimafreundlichsten sind Gebäude, wenn die Materialien wenig Ressourcen bei der Herstellung benötigen sowie recycelt oder wiederverwendet werden können. Worauf sollte man noch achten?

### 1. Lage: Bewusstes Bauen beginnt bei der Wahl des Grundstücks

Nachverdichtung ist besser als der Neubau auf der grünen Wiese. Kurze Wege zur Arbeit oder zu öffentlichen Verkehrsmitteln sparen Autofahrten. Die Ausrichtung des Gebäudes kann helfen, Heizenergie im Wohnbereich zu sparen und Hitzeschutz für Schlafzimmer zu schaffen.

### 2. Wohnfläche: Weniger ist mehr fürs Klima

Je kleiner die Wohnfläche, desto weniger muss gebaut, ausgestattet, beheizt werden. Doppelgarage, begehbare Kleiderschrank, Wellness-Bereich: Geht's auch eine Nummer kleiner? Bewusst entscheiden, ohne darauf zu verzichten, was einem wichtig ist – darum geht es beim suffizienten Bauen.

### 3. Ökologische Baustoffe: Naturmaterialien, die nachwachsen

Wer CO<sub>2</sub>-neutral bauen will, kommt um nachwachsende Rohstoffe nicht herum. Statt zu Stein und Beton greifen umweltbewusste Bauherren zu Holz, Lehm oder Kork. Und auch die Dämmung ist mit Hanf, Schafwolle, Flachs und Stroh klimafreundlicher als Kunststoffplatten. Für alle natürlichen Baustoffe gilt: Ihr Klimavorteil hängt von Herkunft, Verarbeitung und Verwertung ab. Hier sollten Bauherren den gesamten Kreislauf betrachten.

## 4. Effiziente Anlagen: Von Anfang an weniger Energie verbrauchen

Die Heizenergie hat den höchsten Anteil am Verbrauch – deshalb ist die moderne Heizung ein starker Hebel. Wer mit erneuerbaren Energieträgern heizt und energiesparende Geräte einsetzt, tut viel für einen kleinen ökologischen Fußabdruck.

### Gut zu wissen: Holz als Baustoff

Holz hat hervorragende Dämmeigenschaften, ist vielseitig und wächst als Rohstoff nach. Während andere Baustoffe schon in der Herstellung viel CO<sub>2</sub> freisetzen, bindet Holz sogar CO<sub>2</sub> aus der Luft. Daneben lässt es sich gut reparieren und recyceln. Und in der Bauphase spart Holz das Trockenheizen, da es nicht feucht verputzt wird. Ein Nachteil ist der geringere Schallschutz, der aber über eine intelligente Konstruktion verbessert werden kann.

Angesichts der gestiegenen Holzpreise fragen sich viele Bauherren, ob ihr Holzhaus noch bezahlbar ist. Was die meisten nicht wissen: Auch Käferholz eignet sich als Bauholz. Es ist genau so stabil und robust wie andere Hölzer. Durch den Käferbefall kann es zwar zu Verfärbungen kommen. Gerade an nicht sichtbaren Stellen ist Käferholz jedoch eine preiswerte Alternative.

Wie erkennt man umweltfreundliche Materialien? Es gibt zahlreiche Ökosiegel (unter anderem: Blauer Engel, eco-INSTITUT, IBU, natureplus, FSC) mit unterschiedlich strengen Maßstäben. Hierzu beraten Fachhandel und Handwerksunternehmen.

## Wie geht klimaneutrales Bauen?

### Gebäudehülle

Holz als Baustoff prüfen

### Heizanlage

- Pelletheizung setzt nur so viel CO<sub>2</sub> frei, wie das Holz im Wachstum aufgenommen hat
- Wärmepumpe arbeitet mit Umgebungswärme

### Beton

Hoher Energieaufwand bei Herstellung notwendig  
Tipp: CSC-Siegel macht Produktion transparent



### Dachfläche

Ziegelproduktion erzeugt viel CO<sub>2</sub>  
Tipp: Gründach oder Solardach prüfen

### Solarthermie

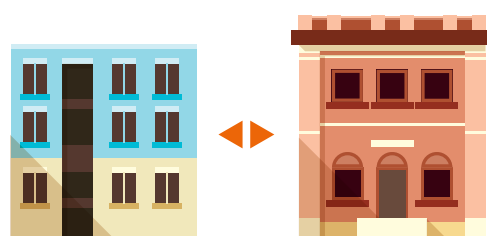
Kostenlose und klimaneutrale Sonnenenergie wird für Wasser und Raumwärme genutzt

### Fenster

- Dreifachverglasung senkt Wärmeverluste zuverlässig
- Holz- oder Kunststoffrahmen mit besserer Klimabilanz als Aluminium

Quelle: Bausparkasse Schwäbisch Hall

# 2 SANIEREN CO<sub>2</sub> UND KOSTEN SPAREN



## Heizung, Fenster, Dach, Fassade: Hebel für ein gutes Klima

Energieeffizient wohnen geht nicht nur im Neubau: Wer einen Altbau saniert, leistet einen großen Beitrag zum Klimaschutz und spart ordentlich Nebenkosten. Sanierungsbedürftige Altbauten sind wahre Energiefresser. Leider gibt es davon in Deutschland noch jede Menge. Sieben von zehn Wohnimmobilien sind älter als 40 Jahre und damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut. Sie verbrauchen bis zu fünf Mal mehr Energie als Neubauten, den Großteil davon für Heizung und Warmwasser. Umso größer ist der Hebel, den Immobilienbesitzer mit einer Sanierung umlegen. Bis zu 80 Prozent der Energie lassen sich auf diese Weise einsparen.

## Wer seinen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zuhause deutlich verkleinern will, hat zwei Möglichkeiten:

1. Weniger heizen und so CO<sub>2</sub> reduzieren. Das erfordert eine gute Dämmung.
2. Anders heizen und CO<sub>2</sub> ersetzen: Statt fossiler Heizungen mit Öl oder Gas erneuerbare Energieträger wie Biomasse oder Sonnenenergie einsetzen.

Klingt einfach. Woran liegt es dann, dass so viele Altbauten unsaniert bleiben? Viele scheuen die Kosten fälliger Modernisierungsmaßnahmen. Dabei muss es nicht gleich die Komplettanierung sein. Auch Einzelmaßnahmen wie Fenster tauschen, Dach oder Fassade dämmen wirken sich positiv auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz aus. Weil Heizen die meiste Energie im Haushalt verbraucht, liegt der größte Hebel für die CO<sub>2</sub>-Bilanz im Heizungstausch. Energieeffizienzexperten und Modernisierungsberater helfen, individuelle Lösungen zu finden.

## Nachgefragt: Neubau vs. Altbau

Vier Fragen an Thomas Billmann, Modernisierungsberater bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall:

### Herr Billmann, ökologischer Neubau oder sanierter Altbau: Was ist besser für das Klima?

**Billmann:** Die Sanierung ist in vielen Fällen besser für das Klima. Sie erhält die Bausubstanz und verlängert die Lebensdauer des Hauses. Zudem wird keine grüne Fläche versiegelt.

### Wie viel CO<sub>2</sub> lässt sich durch eine Sanierung einsparen?

**Billmann:** Das hängt vor allem vom Zustand des Gebäudes ab. Bis zu 80 Prozent Einsparungen lassen sich erzielen. Eine energetische Sanierung spart zudem Geld: Sie senkt sofort die laufenden Kosten fürs Heizen. Zugleich erhöht sich die Wohnqualität, wenn ich alte Fenster gegen neue tausche. Das steigert langfristig auch den Wert einer Immobilie.

### Wie steht der Neubau in Sachen Klimaschutz da?

**Billmann:** Ein Neubau punktet bei Verbrauch und Energiestandards. Hier können Bauherren Energieeffizienz von Anfang an mitdenken, ob im Grundriss, bei der Dämmung oder bei der Ausrichtung der Fenster.

### Und die Kostenbilanz: Wie schneiden Alt- und Neubau hier ab?

**Billmann:** Letztlich sind die Kosten sehr individuell vom Gebäude und der Ausgangslage abhängig. Wer nachhaltig neu baut, zahlt rund 20 Prozent mehr für die ökologischen Materialien. Eine Komplettanierung zum Effizienzhaus 85 kostet im Schnitt 115.000 Euro. In beiden Fällen gibt es staatliche Zuschüsse und Vorgaben zum Klimaschutz. Übrigens: Nicht immer müssen Eigentümer alles auf einmal erneuern. Je nach Substanz lassen sich ältere Gebäude auch Schritt für Schritt klimafreundlicher machen.



## Gut zu wissen: Expertensuche

Wer sein nachhaltiges Bauvorhaben staatlich fördern lassen will, braucht einen zertifizierten Energieeffizienz-Experten. Zu finden sind diese unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de). Aktuelle Infos zum nachhaltigen Bauen und Sanieren gibt es auch auf [www.deutschland-machts-effizient.de](http://www.deutschland-machts-effizient.de).

# 3 ZUSCHÜSSE UMWELT UND KONTO SCHONEN

## Fördermöglichkeiten nutzen bei Sanierung oder Neubau

Die Klimapolitik macht nachhaltiges Bauen und Sanieren seit 2020 finanziell attraktiver. Wer Wohneigentum energetisch saniert, hat zwei Fördermöglichkeiten: Steuerabschreibung oder Zuschuss.

Die **Steuerabschreibung** läuft über drei Jahre. Bis zu 40.000 Euro können Hausbesitzer abschreiben. Die Voraussetzung: Ein Fachunternehmen führt die Sanierung durch. Die Steuerermäßigung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahmen.

Der **staatliche Zuschuss** ist über die neue BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude, siehe Kasten) geregelt. Hier gibt es bis zu 75.000 Euro Förderung. Wichtig: Der Antrag muss vor Baubeginn erfolgen.

Wer also saniert, sollte vorher durchrechnen oder sich beraten lassen, welche Förderung die bessere für die eigene Immobilie ist. Zusätzlich sollten die vielen Fördermöglichkeiten auf Kreis- und Kommunalebene mit einem Baufinanzierungsexperten vor Ort analysiert werden.

Für Hausbesitzer, die energetisch sanieren, bietet die Bausparkasse Schwäbisch Hall Zinsvorteile in zwei Tarifen: Den Modernisierungskredit FuchsKonstantEnergie für alle, die sofort loslegen wollen, und den Bausparvertrag FuchsEco mit kurzen Sparzeiten. Alternativ können auch bestehende Bausparverträge eingesetzt werden.

Auf der einen Seite eine attraktive Förderung, auf der anderen Seite ein steigender CO<sub>2</sub>-Preis. Es gilt: Wer jetzt handelt, profitiert

doppelt und schont Klima und Konto. Lassen Sie sich in Ihrer Volksbank oder Raiffeisenbank vor Ort beraten!

## Gut zu wissen

### Licht im Förder-Dschungel

Die BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) bündelt seit 2021 Förderungen, die vorher in verschiedenen Programmen waren. Die zweite Stufe des BEG ist seit 1. Juli 2021 in Kraft. Mit der neuen Struktur wurden auch die Förderbeträge erhöht:

- Neubau eines Effizienzhauses: bis zu 37.500 Euro
- Komplettsanierung zum Effizienzhaus: bis zu 75.000 Euro
- Einzelmaßnahmen wie Dach- oder Fassadendämmung oder neue Fenster: 20 Prozent Zuschuss, bis zu 33.000 Euro je Maßnahme
- Heizungstausch: Austauschprämie von bis zu 45 Prozent der Kosten der neuen Anlage
- 50 Prozent der Kosten für die verpflichtende Baubegleitung durch einen Energieeffizienz-Experten

Anlaufstellen für die Förderung sind die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Kredit mit Tilgungszuschuss) und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA – direkt aus gezahlter Zuschuss). Mehr unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) und [www.bafa.de](http://www.bafa.de).

**Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt dieser Ausgabe:**  
Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken · BVR, Berlin  
Leitung/Chefredaktion: Tim Zuchiatti, BVR – Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit  
Autorin: Kathrin Millich, Bausparkasse Schwäbisch Hall  
Co-Autor: Stefan Speicher, Bausparkasse Schwäbisch Hall  
Objektleitung: Manuela Nägel, DG VERLAG, Leipziger Str. 35, 65191 Wiesbaden,  
E-Mail: [mnaegel@dgverlag.de](mailto:mnaegel@dgverlag.de)  
Verlag und Vertrieb: Deutscher Genossenschafts-Verlag eG, vertreten durch  
den Vorstand: Peter Erlebach (Vorsitzender) und Marco Rummer, Leipziger Str. 35,  
65191 Wiesbaden

Gestaltung und Redaktion: hundertzwoölf . agentur für kommunikation GmbH,  
Wielandstraße 17, 60318 Frankfurt am Main  
Herstellung: Görres-Druckerei und Verlag GmbH,  
Niederbieberer Str. 124, 56567 Neuwied  
Bildnachweis: BVR, shutterstock

Nachdruck – auch auszugsweise – nur mit ausdrücklicher Genehmigung des  
Herausgebers. Das Manuskript für diese Ausgabe wurde Mitte August 2021  
abgeschlossen.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr.