FOTO: DIPL.-ING. J. DEETERS/VERBAND PRIVATER BAUHERREN E.V.

**Villa Kunterbunt:** Das Wärmebild zeigt, an welchen Stellen die meiste Energie aus dem Haus entweicht. In diesem Fall sind es vor allem die Fenster. Das Dach ist gut isoliert

# Energiewände

Ein Haus energetisch zu sanieren, ist aufwendig und teuer. Staatliche **Förderprogramme** kommen da gerade recht. Ein Wegweiser durch den Förderdschungel VON JASMIN LÖRCHNER

Eigentlich hatte die Sanierungsmaßnahme das Haus aufwerten sollen. Alte Fenster raus, um Wärmeverlusten ein Ende zu machen und Heizkosten zu sparen. Die Holzrahmen wurden durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Doch wenige Jahre später folgte das böse Erwachen: Zwischen Fenstern und Mauerwerk wuchert der Schimmel. Energieberater Jasper Harten begutachtet den Schaden. Sein Fazit: „Hier ist sowohl eine Schimmelsanierung als auch eine Innendämmung rund um die Fenster notwendig, andernfalls kommt der Schimmel immer wieder."

Schäden wie diese begegnen Harten bei seiner Arbeit immer häufiger. Denn die Deutschen sanieren fleißig – viele von ihnen in Eigenregie. Laut einer aktuellen Umfrage der Gesellschaft für Konsumforschung im Auftrag der LBS „Hausbesitzer-Trends" haben 23 Prozent der Hausbesitzer innerhalb der vergangenen drei Jahre modernisiert, 28 Prozent planen erste oder weitere Maßnahmen für die Zukunft. Jeder Vierte will selbst Hand anlegen. Vor allem die Dämmung des Dachs und der Kellerdecke trauen sich viele Eigenheimbesitzer selbst zu.

„Ich bin froh und stolz, dass wir in Deutschland so gut unterwegs sind", lobte Verkehrsminister Peter Ramsauer schon 2012. Er sieht im Gewerbe und im Wohnbau noch immer große Einsparreserven beim Energieverbrauch. „Ich glaube, dass wir unsere Ziele, die wir uns gesteckt haben, auch erreichen."

Und diese Ziele haben es in sich: 19 Millionen Wohngebäude gibt es in Deutschland. Bis 2050 soll jedes davon isoliert und saniert sein. Bereits bis 2020 soll der Wärmebedarf um 20 Prozent gesenkt werden. Um das zu erreichen, bringt Berlin eine neue Regelung auf den Weg: Der jüngste Entwurf der Energiesparverordnung sieht vor, ab 2014 die Angabe energetischer Werte in Immobilienanzeigen zur Pflicht zu machen. Allerdings muss der Bundesrat noch zustimmen. Das zieht sich. Im Oktober steht die Energiesparverordnung wieder auf der Tagesordnung. Stimmt die Länderkammer zu, treten die Änderungen frühestens Anfang 2014 in Kraft.

Die Vorgabe reiht sich ein in den Regelkatalog, der seit der Verabschiedung des Energieeinsparungsgesetzes im Jahr 1976 Stück für Stück aufgebaut wurde. Nachdem die Ölkrise den Deutschen deutlich gemacht hatte, wie sehr sie von fossilen Energieträgern abhingen, beschloss die sozialliberale Koalition unter Bundeskanzler Helmut Schmidt 1976, Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden und Bauteilen festzuschreiben, um so den Energieverbrauch zu senken. Seitdem sind immer wieder neue oder aktualisierte Wärmeschutz- oder Energiesparverordnungen verabschiedet worden.

Mittlerweile müssen Hausbesitzer Richtwerte für die Dämmung der Außenfassade beachten, alte Heizkessel austauschen, Rohre isolieren und das Dach beziehungsweise die oberste Etage ihres Hauses dämmen. 2002 wurden Energieausweise für Neubauten eingeführt, seit 2007 sind sie auch für Bestandsgebäude Pflicht.

**Sanierungspflicht ist erblich.** Wer ein Haus erbt, erbt die Dämmpflicht gleich mit. Immobilien, die nach dem 1. Februar 2002 vererbt wurden, müssen energetisch saniert werden. Die neuen Besitzer müssen die oberste Geschossdecke oder das Dach dämmen. Heizkessel, deren Baujahr vor 1978 liegt, müssen ausgetauscht und Heizungsrohre isoliert werden. Was also tun, wenn die Sanierung unvermeidlich ist?

„Eine Beratung vor Ort sollte das erste Element sein", empfiehlt Harten. Die Energiesparberatung wird vom Staat bezuschusst, Ansprechpartner ist das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa). Förderberechtigt sind alle Privatpersonen. Auch Mieter oder Pächter können einen Energieberater engagieren. Voraussetzung dafür ist, dass sie die Erlaubnis des Eigentümers oder der Eigentümergemeinschaft haben.

Zudem muss sich die Beratung auf das ganze Gebäude beziehen, die Analyse einer einzelnen Wohneinheit ist nicht vorgesehen. Der Zuschuss beträgt 400 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser und 500 Euro für Wohnhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten. Eine Liste der

Staatliche Förderung

## So sparen Hausbesitzer Energie und Geld

**KfW-Kredit (Programm 151/152)**
**Was wird gefördert?** Komplettsanierung oder Einzelmaßnahmen
**Wer stellt den Antrag?** Hausbesitzer
**Wann beantragen?** Vor der Maßnahme
**Wie wird gefördert?** Kredit mit 1,0 % Effektivzins und Tilgungszuschuss
**Wie viel wird gefördert?** Bis 75 000 Euro je Wohneinheit (Komplettsanierung; Einzelmaßnahmen bis 50 000 Euro); Tilgungszuschuss bis 13 125 Euro möglich

**KfW: Baubegleitung (Programm 431)**
**Was wird gefördert?** Planung und Baubegleitung durch Energieberater
**Wer stellt Antrag?** Hausbesitzer
**Wann beantragen?** Spätestens drei Monate nach Abschluss der Baubegleitung
**Wie wird gefördert?** Zuschuss
**Wie viel wird gefördert?** 50 Prozent der Kosten (maximal 4000 Euro) je Vorhaben

**KfW-Zuschuss (Programm 430)**
**Was wird gefördert?** Komplettsanierung oder Einzelmaßnahmen
**Wer stellt den Antrag?** Hausbesitzer
**Wann beantragen?** Vor der Maßnahme
**Wie wird gefördert?** Zuschuss
**Wie viel wird gefördert?** Bis zu 18 750 Euro Zuschuss je Wohneinheit

**Bafa: Einzelmaßnahmen**
**Was wird gefördert?** Solarthermie, Biomasseheizung und Wärmepumpen
**Wer stellt Antrag?** Hausbesitzer
**Wann beantragen?** Bis sechs Monate nach Inbetriebnahme der Anlage
**Wie wird gefördert?** Zuschuss
**Wie viel wird gefördert?** Solarthermieanlagen auf Ein- oder Zweifamilienhäusern bezuschusst die Bafa mit 1500 bis 3600 Euro. Für Biomasseanlagen gibt es zwischen 1400 und 3600 Euro. Bei Wärmepumpen liegt die Fördersumme je nach Art der Pumpe zwischen 1300 und 12 300 Euro. Darüber hinaus sind verschiedene Bonusförderbeträge möglich. Zudem mit KfW-Förderung kombinierbar

**Bafa: Vor-Ort-Beratung**
**Was wird gefördert?** Energieberatung für Wohngebäude
**Wer stellt Antrag?** Anerkannter Berater
**Wann beantragen?** Vor der Beratung
**Wie wird gefördert?** Zuschuss
**Wie viel wird gefördert?** 400 Euro bei Ein-/Zweifamilienhäusern, 500 Euro bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen

von der Bafa anerkannten Berater gibt es auf *www.energie-effizienz-experten.de*.

Ist der Berater gefunden, folgt eine Ortsbegehung. Der Experte begutachtet Heizungstechnik, Fenster und Dämmung. „Anschließend erstellt er eine Bilanz, wo Energie verloren geht und wie viel“, erklärt Harten. In einem umfangreichen Gutachten führt der Fachmann auf, welche größeren Maßnahmen sich lohnen oder ob unter Umständen nur einzelne Bauteile ersetzt werden müssen. Er rechnet vor, wie viel Einsparungen eine Modernisierung bringt, was sie kostet, ab wann sie sich rechnet, und empfiehlt sinnvolle Baumaßnahmen.

**Fördergeld sichern.** Wenn feststeht, welche Umbauten durchgeführt werden sollen, geht es an die Wahl des richtigen Förderprogramms (siehe Kasten unten). Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet zum Themenkomplex „Energieeffizient Sanieren“ eine Reihe von Fördermaßnahmen an. Die Programme wurden für Häuser und Wohnungen aufgelegt, die vor 1995 gebaut wurden, und sie enthalten alle Maßnahmen, die zum KfW-Effizienzhausstandard führen. Sowohl Selbstnutzer als auch Vermieter können bei der Bank einen zinsgünstigen Kredit mit Tilgungszuschuss beantragen. Nur an Selbstnutzer richtet sich hingegen das Angebot, einen rückzahlungsfreien Zuschuss zu den Sanierungskosten beizusteuern.

Prinzipiell gilt: Je höher am Ende die Energieeffizienz, desto höher der Tilgungszuschuss der KfW. Einzige Bedingung: Das Sanierungskonzept muss von einem Energieberater erarbeitet sein. Im Gegenzug fördert die KfW auch die Baubegleitung durch den Fachmann mit bis zu 4000 Euro. Er schickt das Konzept an die KfW, die es schriftlich bestätigt und ein Schreiben für die Hausbank anfertigt. Diese wiederum beantragt daraufhin die Fördergelder. Wichtig: Die Zuschüsse müssen immer vor Beginn der Maßnahmen beantragt werden.

Laut KfW gibt es einen regelrechten Run auf die Fördergelder. „Zum 30. Juni 2013 haben wir in den Programmen „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ insgesamt Kredite und Investitionszuschüsse in Höhe von 4,6 Milliarden Euro zugesagt“, teilt die Bank auf Anfrage mit.

Ist der Antrag auf Förderung genehmigt, kann es endlich losgehen. Je nachdem, wie umfangreich die Maßnahmen sind, kann das Sanierungsvorhaben ein gutes Jahr in Anspruch nehmen. Energieberater Harten berichtet von einem Projekt in Kronshagen, einer Gemeinde am Stadtrand von Kiel: Die Eigentümer, ein Paar mit zwei kleinen Kindern, tauschten die Stadtwohnung gegen ein Einfamilienhaus im Grünen. Das Siedlungshaus war 1955 gebaut und seitdem kaum modernisiert worden. „Lediglich die Heizung war 2002 gegen eine Ölheizung getauscht und vereinzelt waren Kunststofffenster eingesetzt worden“, so Harten. Nachdem er das Haus begutachtet hatte, legte er seine Berechnungen vor: Der Energiebedarf lag bei 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Das heißt: Jährlich wurden 4600 Liter Öl verheizt. Die Wärme verpuffte durch die Außenwände, das Dach und die einfach verglasten Fenster.

Gemeinsam mit dem Paar erarbeitete Harten den Fahrplan: Außenwand, Dach, Kellerdecke und Heizung wurden rundum erneuert. Zudem wünschte sich das Paar einen kleinen Anbau, der ebenfalls nach den neuesten energetischen Standards errichtet werden sollte.

Schnell war klar, dass das Dach wegen seiner Ausrichtung nicht für eine Solaranlage geeignet ist. Weil also keine erneuerbare Energie eingespeist werden konnte, bauten die Besitzer eine Holzpelletheizung ein. Die Außenwände erhielten eine 14 Zentimeter dicke Dämmschicht, auch die Kellerdecke und das Dach wurden gedämmt.

Beim Dach entschieden sich die Eigentümer lediglich für eine 20 statt 30 Zentimeter dicke Dämmschicht. „Dadurch gab es zwar weniger Fördermittel von der KfW; eine zu dicke Dämmschicht hätte aber die Optik des Dachs zu sehr verändert“, so Harten. Dafür wirkte sich die Wahl einer Holzpelletheizung positiv aus.

Durch die Sanierung erhielt das Haus den KfW-Effizienzhausstandard 85. Das bedeutet, dass der Primärenergiebedarf sogar 15 Prozent unter den geforderten Werten der KfW liegt. Die Familie zahlt jetzt nur noch 1000 Euro Heizkosten pro Jahr. Vorher waren es 3800 Euro. Ihre Kosten für die Sanierung hat die Familie schon nach 15 Jahren wieder drin.

Doch nicht in jedem Fall ist eine Sanierung so einträglich. „Je länger die letzten Sanierungsmaßnahmen zurückliegen, umso lohnender ist natürlich der Effekt“, sagt Harten. In jedem Fall müsse man einzelne Modernisierungsvorhaben immer ganzheitlich betrachten. „Wer Fenster tauschen will, sollte durchrechnen lassen, ob sich der Feuchtehaushalt im Altbau dadurch verändert“, so Harten. Ohne professionelle Hilfe können einige Maßnahmen in Einzelfällen mehr Probleme verursachen als lösen.

**Wer nur saniert, zahlt drauf.** Noch kritischer ist der Blick von Harald Simons, Vorstand des Immobilienforschungsinstituts Empirica. Er hat im Auftrag der privaten Bausparkassen Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern untersucht. Sein überraschendes Fazit: „Der aktuelle energetische Zustand des älteren Ein- und Zweifamilienhausbestands ist – gerade vor dem Hintergrund der diskutierten Einsparpotenziale – beeindruckend gut.“ Er geht sogar noch weiter: „Energetische Sanierungen sind in der Regel unwirtschaftlich in dem Sinne, dass die eingesparten Energiekosten die Kosten der energetischen Sanierung nicht decken“, so Simons. Die Ursache sieht er einerseits in dem bereits erreichten Energiestandard, andererseits seien Baumaterialien in den vergangenen Jahren teurer geworden.

Wer sanieren will, sollte daher nach Möglichkeit die energetischen Maßnahmen mit allgemeinen Modernisierungen verbinden und alle Schritte genau durchrechnen lassen. Manchem Eigentümer bleibt eine Investition wohl ganz erspart: Wer verkaufen will, sollte zuvor den Markt intensiv prüfen. Eine Umfrage des Immobilienportals immowelt.de unter Maklern ergab, dass mittlerweile jeder Fünfte verkaufswilligen Kunden von großen Sanierungsmaßnahmen abrät. Denn in einigen Lagen sei die Nachfrage nach Immobilien derzeit so hoch, dass der energetische Zustand des Hauses nur eine geringe Rolle spiele.

ANZEIGE

MEIN ZUHAUSE: OPTIMAL FINANZIERT.

Persönliche Beratung
300 Banken im Vergleich
Beste Konditionen

Mieten oder kaufen? Jetzt hier berechnen.

Bester Baufinanzierer
Testsieger
Ausgabe 8/2013
€uro

interhyp
DIE BAUFINANZIERUNG
www.interhyp.de
0800 200 15 15 01