



# Erst rechnen, dann dämmen

Wärmeschutz lohnt sich, verkünden Bundesregierung und Interessenverbände. Tatsächlich macht sich **energetische Sanierung** oft erst nach Jahrzehnten bezahlt. Hausbesitzer müssen bei jeder einzelnen Maßnahme genau kalkulieren

**E**in paar Wochen lang dauerte das Sägen, Hämmern und Bohren. Das war zwar nicht leicht zu tolerieren für einen 81-Jährigen. Aber Werner Wechsler, ein früherer Bauschreiner, und seine Frau Doris, 79, ertrugen Lärm und Staub. Dafür bekamen sie als Mieter neue Fenster und einen restaurierten Balkon – und das ganze Gebäude einen frischen Anstrich und einen besseren Schutz vor Kälte.

Das Rentnerpaar wohnt in einem mehrstöckigen Wohnblock in Dortmund-Wambel, in einem der vielen Häuser, welche die Deutsche Annington seit Mona-

Foto: mauritius images



## Wärme und Licht

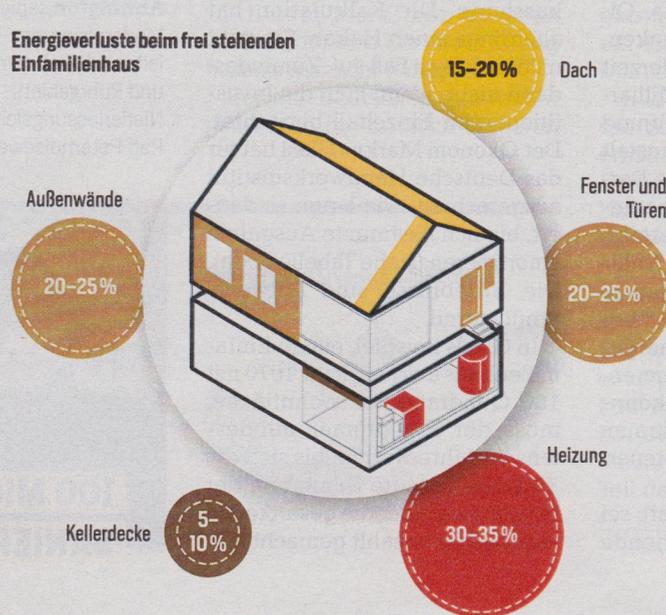
Etwa 40 Prozent der in Deutschland verbrauchten Energie fallen bei Gebäuden an. Moderne Technik und effektive Isolierung reduzieren den Bedarf

ten saniert, um Energiekosten zu senken.

100 Millionen Euro steckte das größte nationale Immobilienunternehmen 2014 in die energetische Sanierung von 10 000 Wohnungen. In diesem Jahr will der Konzern doppelt so viel Geld für Modernisierungen ausgeben.

Die Annington macht, was die Bundesregierung sich von möglichst vielen Hausbesitzern wünscht: Sie hilft, Energie zu sparen und damit den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken. Doch was sich für einen Konzern rechnet, der bundesweit mehr als 180 000 Wohnungen besitzt, muss nicht für jeden privaten Eigentümer die richtige ▶▶▶

### Energieverluste beim frei stehenden Einfamilienhaus



## Wo Energie verschwindet

Alte Heizkessel und Heizanlagen sind in der Regel die größten Energieverschwender. Mit überschaubarem finanziellem Aufwand lassen sich hier bereits deutliche Einsparungen erzielen. Dach- oder Fassadendämmungen reduzieren ebenfalls die Wärmeverluste - sind aber deutlich teurer

Quelle: Energieberatung NRW

## Investoren brauchen viel Geduld

Wie lange dauert es, bis sich **Maßnahmen zur energetischen Sanierung** bezahlt machen? Das Deutsche Handwerksinstitut hat das für ein 45 Jahre altes Einfamilienhaus durchgerechnet

Quelle: Deutsches Handwerksinstitut

Sanierungsmaßnahme	ohne steuerliche Förderung		mit steuerlicher Förderung	
	Amortisation der Vollkosten	Amortisation der Mehrkosten	Amortisation der Vollkosten	Amortisation der Mehrkosten
Austausch der Heizanlage	9 Jahre	4 Jahre	7 Jahre	3 Jahre
Dämmung der Fassade	> 40 Jahre	21 Jahre	37 Jahre	7 Jahre
Dämmung des Daches	> 40 Jahre	37 Jahre	> 40 Jahre	8 Jahre
Dämmung der Kellerdecke	23 Jahre	9 Jahre	16 Jahre	5 Jahre
Austausch der Fenster	15 Jahre	6 Jahre	10 Jahre	4 Jahre

**Arbeiten zusammenlegen** Wer in Energie sparende Technik oder Dämmung investiert, weil ohnehin eine Modernisierung ansteht, verkürzt die Amortisationszeit deutlich – für den Heizungs-austausch etwa von neun auf vier Jahre. Mit der geplanten steuerlichen Absetzbarkeit von zehn Prozent ginge es schneller

Lösung sein. Oft stehen Kosten und Einsparungen in keinem vertretbaren Verhältnis zueinander.

Die ambitionierten Klima-Ziele, die sich Berlin gesetzt hat, lassen sich aber nur erreichen, wenn die deutschen Eigenheimbesitzer einen beträchtlichen Beitrag leisten. Bis 2020 will die Bundesregierung den Wärmebedarf im Gebäudebereich um 20 Prozent und bis 2050 den Verbrauch von Primärenergie (also Erdgas, Öl, Kohle) um 80 Prozent absenken. Dafür stellt die Regierung derzeit Fördermittel von rund 1,8 Milliarden Euro pro Jahr zur Verfügung – vor allem über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die Darlehen und Zuschüsse an sanierungswillige Bauherren vergibt. Ab 2016 sollen weitere 200 Millionen Euro jährlich hinzukommen.

Zudem diskutiert Berlin über einen Steuerbonus für energetische Sanierungsmaßnahmen. Zehn Prozent der Kosten könnten demnach über einen Zeitraum von zehn Jahren von der Steuerschuld abgezogen werden.

Insgesamt, so die Botschaft, sei Energiesparen eine lohnende

Angelegenheit. Bis zum Jahr 2050 kosteten zusätzliche Wärmedämmung und ähnliche Maßnahmen in Deutschland 200 Milliarden Euro – und könnten 370 Milliarden an Energiekosten einsparen. So lautet das Ergebnis einer Untersuchung des Forschungsinstituts Prognos im Auftrag der KfW.

Das klingt verlockend – Umwelt schützen, Heizkosten sparen und dafür noch staatliche Förderung kassieren. Die Kalkulation hat allerdings einen Haken. Sie geht nicht in jedem Fall auf. Zumindest dann nicht, wenn man die Investitionen im Einzelfall betrachtet. Der Ökonom Markus Glasl hat für das Deutsche Handwerksinstitut ausgerechnet, wie lange es dauert, bis sich bestimmte Ausgaben amortisieren (siehe Tabelle oben). Die Ergebnisse sind teilweise ernüchternd.

In Glasls Beispiel, einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 mit 150 Quadratmeter Wohnfläche, muss der Eigentümer mindestens 40 Jahre warten, bis sich die 35 000 Euro teure Dämmung der Hauswände über die gesunkenen Heizkosten bezahlt gemacht hat.

Deutlich schneller lohnen sich der Austausch der Heizung oder der Fenster. Hier kann der Eigentümer nach neun beziehungsweise 15 Jahren das ausgegebene Geld wieder einsparen. „Viele Sanierungsmaßnahmen sind mit sehr hohem finanziellem Aufwand verbunden, der sich alleine über die niedrigen Energiekosten erst nach 20, 30 oder mehr Jahren amortisiert“, fasst Glasl zusammen.

Investitionen, die sich erst nach einem so langen Zeitraum rechnen, hält Günter Vormholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum, für nicht wirtschaftlich. Allein schon wegen der damit verbundenen Unwägbarkeiten: „Niemand weiß, was in 30 Jahren sein wird“, sagt Vormholz. Er verweist auf die aktuell stark gesunkenen Energiepreise. „Die hatte so keiner vorausgesehen.“

Vormholz rät Immobilienbesitzern, sich jede Sanierungsmaßnahme genau anzusehen und Experten hinzuzuziehen. Wichtig sei das auch mit Blick auf mögliche Fördergelder: „Nicht jede geförderte Maßnahme lohnt sich, und manche Maßnahmen lohnen sich nur mit einer Förderung.“

Kai Warnecke, Hauptgeschäftsführer des Eigentümerverbands Haus & Grund, empfiehlt ebenfalls, alle Sanierungsschritte von Experten prüfen zu lassen: „Pauschalisierungen sind unmöglich. Jedes Gebäude ist anders“, sagt Warnecke. „Selbst in einer Reihenhaussiedlung der 70er-Jahre sieht heute jedes Haus anders aus.“

## Großflächig erneuern

**Für die Deutsche Annington** sanieren Modernisierungsleiter Udo Schröer (l.) und Ruhrgebiets-Niederlassungsleiter Ralf Peterhülseweh





**15 000 EURO  
FÜR DIE NEUE HEIZUNG  
MACHEN SICH BINNEN  
NEUN JAHREN BEZAHLT**

## Effizient saniert

### Die Architektin

Andrea Baader ließ in ihrem mehr als 100 Jahre alten Haus in Gräfelfing bei München das Dach dämmen und die Heizung erneuern. Die Energiekosten konnte sie auf diese Weise mehr als halbieren

Die Energie-Expertin seines Verbands, Corinna Kodim, rät allen Immobilienbesitzern, zunächst einen Blick auf ihre Heizkostenabrechnung zu werfen. Wer im Jahr mehr als 15 bis 20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche Heizkosten bezahle, der solle auf jeden Fall über eine energetische Sanierung nachdenken, sagt Kodim. „Wer weniger als zehn Euro bezahlt, der kann kaum wirtschaftlich sinnvoll sanieren.“ Nur bei Energiekosten von mehr als 20 Euro pro Quadratmeter hält die Expertin eine Fassadendämmung für sinnvoll.

Der Gräfelfinger Architektin Andrea Baader genügten zwei Maßnahmen, um die eigenen Heizkosten drastisch zu senken. Seit elf Jahren wohnt sie in dem Münchner Vorort mit ihrer Familie in einem 101 Jahre alten Haus mit grünen Fensterläden und Holzschindeln am First. Am dringendsten, erzählt Baader, sei die Dämmung des Daches gewesen. „Wie durch einen Kamin zog die Wärme nach oben ab.“ Für 70 000 Euro sanierte die Familie vor sieben Jahren das Dach, zum Teil finanziert mit einem Kredit der KfW. „Allein

dadurch haben sich unsere Heizkosten halbiert“, sagt die Architektin, die selbst alte Häuser saniert. Im vergangenen Jahr war eine neue Heizung fällig. Der Kaminkehrer habe den Tausch angemahnt. 15 000 Euro kosteten ein neuer Gasbrennwertkessel und ein Warmwasserspeicher. Auch diese Investition hat sich gelohnt, sagt Baader. „Wir sparen noch einmal 30 Prozent Heizkosten, ungefähr 150 Euro im Monat.“ Binnen neun Jahren wird sich die Anschaffung bezahlt gemacht haben.

Bei der Deutschen Annington plant man mit deutlich längeren

Zeiträumen. Zwanzig Jahre dauert es im Schnitt, bis sich die Investitionen rechnen, heißt es. Zugrunde legt der Konzern dabei Energieeinsparungen von durchschnittlich 30 Prozent, sagt Ralf Peterhülseweh, Annington-Niederlassungsleiter in der Region Ruhrgebiet, wo der Konzern besonders intensiv saniert. Das Unternehmen baut dort zum Beispiel neue Kunststoffenster mit Wärmeschutzverglasung ein, installiert Aluminium-Haustüren und packt dicke Dämmschichten an die Wände.

Das Ehepaar Wechsler bezahlt die Sanierung mit einer Mieterhöhung von etwas mehr als 100 Euro im Monat. Der gewonnene Komfort sei ihnen das wert, sagen die beiden Rentner – und meinen damit gar nicht einmal die behaglichere Wohnung. Werner Wechsler hat Bier gekauft, und das will er jetzt genießen. Dick eingepackt auf seinem neuen Balkon in Dortmund-Wambel. Der hat zwar mit der energetischen Sanierung nichts zu tun, war aber Teil des Pakets. ■

## Vor allem Wärme

Haushalte verbrauchen mehr als ein Viertel der gesamten Energie, den größten Teil davon verwenden sie zum Heizen

Quelle: Dena

### Endenergieverbrauch in Deutschland in Prozent



FRANK LEHMKUHL / THOMAS RÖLL