

# Hausarbeit

Wer sein Eigenheim sanieren will, hat es nicht leicht. Berater können dabei helfen, den richtigen Handwerker und

Von Sophie Crocoll

**M**anchmal sieht sich Cornelius Schmidt als Missionar. „Mit einem kleinen Blockheizkraftwerk erzeugen Sie aus Öl, Gas oder Holzstücken selbst Wärme und Strom, da können Sie ein Elektroauto mit dem eigenen Strom betanken“, schwärmt der Energieberater. Schmidt gegenüber sitzt Martin Greppmair, der in seinem Haus in München Energie und so Geld sparen will. Greppmair, 72, Maschinenbaukonstrukteur im Ruhestand, kennt sich aus; er informiert sich auf Baumesen, hat sein Dach dämmen lassen, Haustüre und Fenster ausgetauscht. Jetzt will er die veraltete Heizung ersetzen, deshalb lässt er sich von Schmidt beraten. Aber Strom für ein Elektroauto erzeugen? „Das ist was für junge Leute“, sagt Greppmair.

Immobilien und Verkehr sind Deutschlands große Energiefresser. Allein 35 Prozent der Energie verbrauchen die Bürger, um Gebäude zu heizen, mit Warmwasser zu versorgen und zu beleuchten. In privaten Haushalten entfallen vier Fünftel des gesamten Energiebedarfs auf Heizung und Warmwasser. Dabei wenden Bewohner älterer Häuser nur zum Heizen etwa dreimal so viel Energie auf wie in besser gedämmten Neubauten.

Die Bundesregierung hat sich und ihren Bürgern daher verordnet, den Energiebedarf von Immobilien zu senken. Auch so will sie ihre Klimaziele erreichen und bis 2020 die Treibhausgasemissionen um 40 Prozent im Vergleich zu 1990 reduzieren. Hausbesitzer können den Verbrauch verringern, indem sie beispielsweise die Kellerdecke und die Außenwände dämmen sowie eine neue Heizungs- oder eine Lüftungsanlage einbauen lassen. Damit sich die energetische Sanierung nicht nur für die Umwelt lohnt, sollten Eigentümer über die Finanzierung nachdenken. Die Bundesregierung fördert Bauherren über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Mit dem Programm „Energieeffizient sanieren“ be-

schützt die KfW einzelne Umbauten und Komplettansierungen zum KfW-Effizienzhaus. Sie bietet außerdem günstige Kredite an (Tabelle).

Bei einer Komplettansierung legt die KfW die Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2009 zugrunde und definiert fünf Standards: Effizienzhäuser 115, 100, 85, 70 und 55. Nach der Sanierung muss das Gebäude mindestens als Effizienzhaus 115 gelten, um gefördert zu werden. Der Energiebedarf darf dafür nur 15 Prozent über dem eines Neubaus liegen. Die größte Einsparung bringt ein Effizienzhaus 55: Sein Energiebedarf liegt 45 Prozent unter dem Wert eines Neubaus. Dieses Niveau ist bei älteren Häusern jedoch meist nur mit einer Vielzahl an Sanierungsarbeiten zu erreichen.

Bei der Sanierung müssen Bauherren zwei Punkte beachten: einen bestimmten Gesamtenergiebedarf des Hauses und

die Energie, die durch die Gebäudehülle verloren geht, den sogenannten Transmissionswärmeverlust. „Um ein Einfamilienhaus aus den 70er Jahren auf KfW-115-Niveau zu bringen, müssen Sie in der Regel Kellerdecke, Fassade und Dach dämmen und neue Fenster einbau-

## Effizienzhaus 85, KfW-Programm 152 – wer soll sich da auskennen?

en lassen“, sagt Gisela Kienzle, freie Energieberaterin bei der Verbraucherzentrale Bayern. Oft sei zudem eine neue Heizungsanlage fällig. Die Kosten für diese Maßnahmen hängen von der zu dämmenden Oberfläche ab, 100 000 Euro fallen aber schnell an, schätzt Kienzle. Die KfW bietet einen Kredit in Höhe von

maximal 75 000 Euro pro Wohneinheit an (Programm 151). Der effektive Zinssatz liegt derzeit bei einem Prozent, die Zinsbindung beträgt zehn Jahre, die Laufzeit bis zu 30 Jahre. Das sind günstige Bedingungen. Grundsätzlich gilt: Je höher die Energieeffizienz, die durch die Sanierung erreicht wird, desto attraktiver ist die Förderung. So gewährt die KfW einen Tilgungszuschuss zwischen 2,5 Prozent für ein Effizienzhaus 115 und 12,5 Prozent für ein Effizienzhaus 55. Alternativ zu dem Darlehen können Hauseigentümer einen Zuschuss beantragen (Programm 430). Kredite müssen vor Beginn der Sanierungsarbeiten bei der Hausbank, Zuschüsse bei der KfW direkt beantragt werden. Gefördert werden Häuser von vor 1995.

Wer nicht in eine Komplettansierung investieren will oder sie nicht durchführen lassen kann, weil beispielsweise die

### Wer wird wie gefördert? Bedingungen der KfW für energetische Sanierungen

Sanierung durch Einzelmaßnahmen	Bedingungen	Kreditvariante			Zuschussvariante	
		Programm	Darlehen	Tilgungszuschuss	Programm	Zuschuss
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wärmedämmung von Geschosdecken</li> <li>Erneuerung der Fenster und Außentüren</li> <li>Erneuerung der Heizungsanlage</li> </ul>	Maßnahme muss den technischen Anforderungen der KfW genügen	Einzelmaßnahmen (Nr. 152)	Zinsverbilligtes Darlehen: 100% der förderfähigen Investitionskosten einschließlich Nebenkosten, maximal 50 000 Euro pro Wohneinheit	–	Investitionszuschuss (Nr. 430)	5% der förderfähigen Investitionskosten, maximal 2500 Euro pro Wohneinheit
<b>Sanierung zum Effizienzhaus</b>						
Effizienzhaus 55	Energiebedarf 45% unter einem Neubau*	Effizienzhaus (Nr. 151)	Zinsverbilligtes Darlehen: 100% der förderfähigen Investitionskosten einschließlich Nebenkosten, maximal 75 000 Euro pro Wohneinheit	12,5%	Investitionszuschuss (Nr. 430)	17,5% der förderfähigen Kosten, max. 13 125 Euro pro Wohneinheit
Effizienzhaus 70	Energiebedarf 30% unter einem Neubau*			10,0%		15,0% der förderfähigen Kosten, max. 11 250 Euro pro Wohneinheit
Effizienzhaus 85	Energiebedarf 15% unter einem Neubau*			7,5%		12,5% der förderfähigen Kosten, max. 9375 Euro pro Wohneinheit
Effizienzhaus 100	Energiebedarf entspricht einem Neubau*			5,0%		10,0% der förderfähigen Kosten, max. 7500 Euro pro Wohneinheit
Effizienzhaus 115	Energiebedarf 15% über einem Neubau*			2,5%		7,5% der förderfähigen Kosten, max. 5625 Euro pro Wohneinheit

\*nach gesetzlichem Mindeststandard

## Die passende Förderung vom Staat zu finden

Bausubstanz das nicht zulässt, hat die Möglichkeit, einzelne Maßnahmen fördern zu lassen. „Sie können beispielsweise auch drei von vier Fassadenseiten dämmen oder nur die Hälfte der Fenster ersetzen lassen“, sagt Beraterin Kienzle. Dabei muss ein gewisser Dämmwert erreicht werden, den die KfW vorgibt. Auch hier bietet die KfW einen Kredit (Programm 152) von maximal 50 000 Euro oder einen Zuschuss von höchstens 2500 Euro pro Wohneinheit an (Programm 430).

„Die KfW-Förderprogramme lohnen sich dann, wenn ein älteres Haus ohnehin saniert werden muss, beispielsweise weil die Außenwand kaputt ist“, sagt Arne Kruff, Energieberater aus München. Auch ältere Hausbesitzer könnten davon profitieren, wenn Banken ihnen keinen Kredit mehr gewähren. Nur zu sanieren, weil es die Zuschüsse gibt, rechne sich aber nicht.

Für eine Förderung setzt die KfW voraus, dass Hauseigentümer mit einem Energieberater sprechen. Es empfiehlt sich, erst eine grobe Einschätzung vornehmen zu lassen, um herauszufinden, ob sich eine Sanierung lohnt. Ein solches Gespräch dauert etwa 50 Minuten und kostet bis zu 150 Euro. Energieberater Schmidt verteilt jedoch auch Gutscheine, um mit Kunden in Kontakt zu kommen, für Martin Greppmair ist die Beratung daher kostenlos. „Wenn Sie die Heizungsanlage erneuern, ist das eine klassische Einzelmaßnahme“, sagt Schmidt. „Damit können Sie 20 bis 25 Prozent Ihres Verbrauchs einsparen.“ Würden dazu die Außenwände gedämmt, sinke der Verbrauch mehr als doppelt so stark.

Sollte sich Greppmair im Anschluss für eine ausführliche Beratung entscheiden, wird Schmidt ihm etwa 600 Euro in Rechnung stellen. „Wenn es das schon gibt, dass einer mehr weiß als wir, muss man das auch ausnutzen“, sagt Greppmair. Begleitet ein Energieberater außerdem die gesamte Sanierung, hilft er den Bauherren, Angebote von Handwerkern

zu vergleichen, überwacht, dass diese gesetzliche Regelungen einhalten und nimmt die einzelnen Baumaßnahmen ab. Die KfW bezuschusst sein Honorar dann zu 50 Prozent – aber höchstens mit 2000 Euro. Zusätzlich zur KfW fördern auch viele Länder und Kommunen energetische Baumaßnahmen, es lohnt sich daher, sich zu informieren. Die Stadt München gewährt innerhalb des „Förderprogramms Energieeinsparung“ beispielsweise einen Zuschuss zum hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen. Dieser stellt sicher, dass alle Heizkörper die gleiche Menge an Energie verbrauchen.

Auch Martin Greppmair müsste eine neue Heizung von einem Monteur oder Energieberater hydraulisch einstellen lassen. Das würde ihn zusätzlich zur neuen Anlage gut 400 Euro kosten. „Die Förderung ist schon ein Anreiz, was zu tun, auch für die Umwelt“, sagt er.

[www.cse-energie.de](http://www.cse-energie.de)

## Steuervorteile

Die Bundesregierung plant, Hauseigentümern Steuervorteile zu gewähren, wenn sie durch eine Sanierung ein bestimmtes Effizienzniveau für ihre Immobilie erreichen: Sie sollen die Kosten dann über zehn Jahre von der Steuer absetzen dürfen – allerdings nur, wenn sie keine KfW-Förderung in Anspruch genommen haben. Derzeit streiten Bundestag und Bundesrat über den Beschluss, die Länder fürchten um ihre Steuereinnahmen. Am Dienstag vertagte der Vermittlungsausschuss die Gespräche auf den 22. November. Für „deutlich interessanter“ hält der Energieexperte des Bundesverbands der Verbraucherzentralen, Holger Krawinkel, diesen Anreiz: „Private Bauleute spüren eine Steuererleichterung direkter als den geldwerten Vorteil eines günstigen KfW-Kredits“, sagt er. scro