

Welche Sanierung sich lohnt

Wer den Energieverbrauch seiner Immobilie senken will, muss viel Geld investieren. Hier kommt ein Leitfaden, was sich am ehesten rechnet.

Von Dyrk Scherff



Da könnte noch was gemacht werden. Andreas Pein

Der Schock war groß, aber nun gibt es ein kleines Happy End für Hausbesitzer. Die KfW wird jetzt doch alle fördern, die bis vor wenigen Tagen einen Antrag auf energetische Sanierung ihrer Immobilie gestellt haben. Dafür stellt der Finanzminister noch mal fünf Milliarden Euro bereit. Das stand zwischenzeitlich infrage. Und auch künftige Sanierungen sollen gefördert werden. Der Schwerpunkt soll dann aber auf älteren Gebäuden liegen.

Wie viel Euro es dann gibt und wie die Bedingungen dafür sind, ist noch unklar. Wer sie nicht erfüllt, kann schon jetzt auch von steuerlichen Rabatten profitieren (*siehe Steuertipp auf der übernächsten Seite*) oder von Zuschüssen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für einzelne Sanierungsmaßnahmen, die vom überraschenden KfW-Förderstopp vor wenigen Tagen nicht betroffen waren. Die Frage für viele Hausbesitzer ist allerdings: Lohnt sich für ein altes Haus überhaupt eine energetische Sanierung? Denn sie kann schnell mehrere Zehntausend Euro verschlingen. Und wenn ja, was saniert man zuerst: die Heizung, die Fenster, die Fassade, das Dach? Es gibt viele Möglichkeiten, viel Geld für zu wenig Einsparungen im Energieverbrauch zu verplempern.

Der erste Schritt ist eine Analyse des aktuellen Energieverbrauchs. Das machen Energieberater oder Verbraucherzentralen. Sie teilen den Verbrauch in Energieeffizienzklassen ein, von sehr guten A+ bei Neubauten bis ganz schlechten G und H. Diese beiden schlechtesten Klassen beginnen ab einem Verbrauch von mehr als 200 Kilowattstunden im Jahr pro Quadratmeter. Sie emittierten ungefähr so viel CO₂ wie alle anderen Klassen zusammen. 40 Prozent der Ein- und Zweifamilienhäuser fallen darunter, aber nur 16 Prozent der Mehrfamilienhäuser. „Bei Immobilien mit den Klassen G und H lohnt sich energetische Sanierung fast immer“, sagt Corinna Kodim, Energieexpertin des Hauseigentümergebietes Haus & Grund. Solche Klassen finden sich vor allem bei noch weitgehend unsanierten Immobilien der 1950er bis teilweise 1970er Jahre. In Westdeutschland entfallen 44 Prozent der Gebäude auf diese Baujahre, in Ostdeutschland nur 25 Prozent. Hier sind

die Häuser noch älter, 43 Prozent wurden vor 1948 gebaut. Die sind aber teilweise sogar energetisch effizienter, weil sie dickere Wände besitzen. Hier schränkt zudem manchmal der Denkmalschutz die Möglichkeiten der Sanierung ein, zum Beispiel bei Gründerzeithäusern.



Nacktes Gründerzeithaus: Die Fassaden-Verzierungen wurden im Rahmen einer Sanierung entfernt.
Lucas Wahl

Die erste Wärmeschutzverordnung, die erstmals gesetzliche energetische Vorgaben für Häuser machte, trat 1977 in Kraft. Es folgten viele weitere. Dennoch können sich auch hier noch Energiesparmaßnahmen lohnen. „In den Klassen E und F sollte man eine Sanierung prüfen. Sie lässt sich gegebenenfalls mit Fördergeldern oder geringen Wohnkostensteigerungen umsetzen. Bei den darüber liegenden Gebäudeklassen sind Sanierungsmaßnahmen zumeist unwirtschaftlich“, sagt Corinna Kodim. Darüber meint Gebäude ab den 1990er Jahren. „Die sind schon ordentlich gedämmt und haben gute Fenster und zumeist einen Brennwertkessel als Heizung.“ Die Kosten seien dann durch die mögliche Energieeinsparung und einen höheren Wert der Immobilie auch trotz öffentlicher Förderung nur schwer zu decken. Für vermietete Immobilien ist zudem wichtig, ob die Sanierungsmaßnahmen über eine höhere Miete refinanziert werden können. In gefragten Großstädten ist das leichter möglich als auf dem flachen Land, wo es manchmal Leerstände gibt. Aber selbst wenn sich das nicht rechnet, muss manchmal saniert werden, weil Wohnungen mit schlechtem Standard andernfalls gar nicht mehr vermietet werden können.

Wenn die Analyse des Energieverbrauchs aber ergeben hat, dass sich eine energetische Sanierung lohnen könnte, dann folgt der zweite Schritt: Wie viel Geld kann ich dafür ausgeben? Schließlich ist für alle möglichen Maßnahmen in der Regel nicht genug Geld da, denn ein Haus komplett auf einen sehr hohen Standard zu bringen verschlingt mehr als 100 000 Euro. Kreditfinanziert saniert werden sollte nur, wenn die Darlehen für den Hauskauf oder -bau bereits abbezahlt sind, sonst wird die monatliche Kreditbelastung zu hoch. Und wenn eine neue Finanzierung entweder bis zur Rente zurückgezahlt oder die Monatsrate auch noch im Ruhestand bei dann geringerem Einkommen getragen werden kann.

Nun folgt der entscheidende dritte Schritt: Welche Sanierungsmaßnahmen sparen bei begrenztem Investitionsbudget am meisten Energie? „Als Erstes sollten die obere Geschossdecke oder das Dach und die Kellerdecke gedämmt werden. Das spart viel Energie bei überschaubaren Kosten und schützt im Sommer sogar vor zu hohen Temperaturen“, rät Energieexpertin Kodim. Über das Dach verliert das Haus zum Beispiel rund 20 Prozent der Wärme. Gut ist eine Dämmung von außen, aber auch am teuersten. 130 bis 250 Euro je Quadratmeter müssen für Spitzdächer angesetzt werden. Wird von innen gedämmt, sinken die Kosten je nach Verfahren auf 20 bis 100 Euro je

Quadratmeter. Bei einer Flachdachdämmung ist der Aufwand meistens höher. Vor allem dann, wenn Handwerker die äußere Haut neu beschichten und abdichten müssen. Abhängig von der Konstruktion des Daches kostet das 50 bis 250 Euro pro Quadratmeter.



Die Dämmung der Fassade ist teurer. Weniger Kosten und mehr Einsparungen bringt es, wenn eine alte Heizung erneuert wird, rät Kodim. Wer noch einen alten Standardkessel im Keller stehen hat, der also unabhängig von der Außentemperatur heizt, sollte ihn austauschen. Das gilt auch für einen Niedertemperaturkessel. Die moderneren Brennwertgeräte reichen hingegen aus. Werden sie eingebaut, müssen auch der Schornstein und die Hydraulik angepasst werden. Ein neuer Brennwertkessel kostet zwischen 5000 und 8000 Euro. Glück hat, wer an Fernwärme angeschlossen werden kann. Auf dem Land ist das fast nie der Fall. Da hilft eine Holzpellet-Heizung, die aber störanfällig ist. Der Einbau von Ölheizungen ist von 2026 an verboten.

Richtig teuer wird es, wenn stattdessen eine Wärmepumpe eingebaut wird. Dann erreichen die Kosten schnell 15 000 bis 20 000 Euro oder noch mehr. Sie dürfte nach derzeitigen Planungen Standard für alle Heizungen werden, die von 2025 an eingebaut werden. Das ist Folge des Koalitionsvertrages. Solche Pumpen sind aber nur für Neubauten und bei guter Dämmung wirtschaftlich, in Altbauten lohnen sie sich nicht. Das liegt nicht nur an den hohen Einbaukosten, sondern auch am derzeit hohen Strompreis. „Eine nachträglich eingebaute Wärmepumpe kann nur Sinn ergeben, wenn Gebäude und das Heizsystem erneuert werden und der Strompreis für den Betrieb der Wärmepumpe durch Subventionen deutlich gesenkt wird, wie das zum Beispiel

Österreich macht“, sagt Kodim. Nach derzeitigem Stand sollen Brennwertkessel auch nach 2025 weiter erlaubt sein, könnten jetzt also noch eingebaut werden.

Sanierung mit Energieberater und Spezialisten

Wenn die Eigentümer nach Dach- und Kellerdämmung und neuer Heizung noch Geld übrig haben, kommt die Fassaden- und Fensterfrage. Eine Dämmung der Fassade ist teuer. Weil sie ein Gerüst erfordert, sollte sie nur im Zusammenhang mit einer Putzerneuerung oder einem Farbanstrich der Fassade aufgebracht werden. Es ergibt Sinn, wenn dann auch gleich die Fenster getauscht werden. Das kostet schnell mehrere 10 000 bis 100 000 Euro. Ein Fenster kostet zwischen 300 und 600 Euro je Quadratmeter, je nachdem ob es ein Kunststoff- oder ein teures Alufenster ist. Weitere Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind dann noch das Sahnehäubchen, etwa Solarzellen auf dem Dach. Sie sollten solarthermischen Anlagen, die mit der Sonne Wasser erhitzen, vorgezogen werden, weil sie günstiger und wartungsärmer sind.

Jede energetische Sanierung sollte mit einem Energieberater und spezialisierten Handwerkern geplant werden, weil sie viele Folgen für das ganze Haus hat und an vielen Stellschrauben gedreht werden kann. Energieberater ist kein geschützter Begriff, jeder kann sich so nennen. Experten, die mit der KfW zusammenarbeiten und auf deren Homepage zu finden sind, kommen dafür infrage. Hausbesitzer sollten auch rechtliche Folgen beachten. Wer mehr als ein Drittel der Fenster austauscht, muss ein Lüftungskonzept vorlegen. Muss eine Lüftungsanlage eingebaut werden, kostet das weitere 4000 bis 10 000 Euro. Werden mehr als zehn Prozent der Fassade erneuert und muss dazu der Putz erneuert werden, muss sie gedämmt werden. Und beim Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses müssen die Geschossdämmung und die Dämmung der Heizungsrohre nachgerüstet und mindestens 30 Jahre alte Standardkessel ausgetauscht werden.

MEHR ZUM THEMA

[Der Steuertipp](#)

Steuerrabatt bei Sanierung

[Wer seine Immobilie energetisch saniert, etwa durch eine neue Heizung oder neue Fenster, wird gefördert. Die BAFA und jetzt auch wieder die KfW zahlen Zuschüsse, und haushaltsnahe Handwerkerleistungen sind steuerlich absetzbar. Aber es gibt noch etwas: Paragraph 35c des Einkommensteuergesetzes zur energetischen Gebäudesanierung. Der Fiskus fördert solche Sanierungen mit einer Ermäßigung der Einkommensteuer von 20 Prozent der vom Steuerpflichtigen getragenen Aufwendungen – verteilt über drei Jahr](#)

„Es ist wichtig zu spüren, wie sich ein Haus anfühlt“

[Herr Völkers, zum ersten Mal seit Jahren steigen die Bauzinsen wieder. Erleben wir gerade den Anfang vom Ende des Immobilienbooms? Das kann ich nicht erkennen. Solange der Zinsanstieg](#)