

Süddeutsche Zeitung Nr. 42, Dienstag, 19. Februar 2013

Riskante Rechnung

Von der energetischen Sanierung des eigenen Hauses, die staatlich gefördert wird, erwarten sich die Besitzer deutliche Einsparungen bei den Heizkosten. Allerdings amortisiert sich der finanzielle Aufwand nur selten. Gewinner sind vielmehr Handwerker und Hausbank

VON MAREIKE NIEBERDING, KERSTEN AUGUSTIN UND SEBASTIAN KEMPKENS

München – Ein einfacher Gedanke brachte Bettina und Martin Geiger dazu, 350 000 Euro in die Hand zu nehmen: Wer sein Geld heute einfach auf dem Konto lässt, verliert es nach und nach. Die Inflation frisst die Zinsen. Also investierte das Paar ins eigene Haus und machte aus dem Sechzigerjahre-Bau einen vorbildlich sanierten Altbau. Das Kalkül: Durch gesunkene Heizkosten haben sie einen Teil des Geldes bald wieder raus.

Viele Anleger investieren in ihr Eigenheim, um Energie zu sparen – wie die Geigers, die ihren richtigen Namen nicht nennen wollen, um bei den Nachbarn keinen Neid zu schüren. „Wir erkennen einen deutlichen Trend“, sagt Sybille Bauernfeind von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Im vergangenen Jahr unterstützte der Staat energetische Sanierungen mit 1,5 Milliarden Euro, für dieses Jahr wurden 1,8 Milliarden Euro bewilligt, 2014 soll es noch einmal so viel sein.

Die Energieberaterin Gisela Kienzle schildert das Projekt der Geigers. Sie hält nichts von halben Sachen. „Hier mal ein neues Fenster, dort ein bisschen Dämmung, das ist Quatsch“, sagt die studierte Architektin. Die Geigers haben deshalb ihr gesamtes Haus entkernt. Mit den 350 000 Euro haben sie einen neuen Dachstuhl gebaut, der Solarpanels trägt, neue Fenster eingesetzt und die Fassade von außen sowie die Kellerdecke von unten gedämmt. Dazu kamen neue Böden, Türen und eine Lüftungsanlage. Jetzt ist das Haus der Geigers „wärmebrückendicht“, wie Kienzle es nennt. Das heißt: Es hat keine Schwachstellen mehr, über die Wärme aus den Zimmern schnell entweichen kann.

Bei ihrer Investition nahmen die Geigers eine Förderung der KfW-Bank in Anspruch. Sie unterstützt Hauseigentümer bei energetischen Sanierungen mit Zuschüssen und günstigen Krediten. Bis zu 75 000 Euro leiht die Staatsbank zu ein Prozent Zinsen, zudem vergibt sie Zuschüsse bis 18 750 Euro. Die Nachfrage ist groß, die von der Bundesregierung bereitgestellten Mittel werden jedes Jahr ausgeschöpft. In den ersten drei Quartalen 2012 sagte die KfW-Bank allein in Bayern Fördermittel für energetische Sanierungen von 576 Millionen Euro zu. Im Vorjahreszeitraum waren es nur 307 Millionen Euro.



Klotzen statt kleckern: Ein bisschen sanieren, ein paar neue Heizkörper oder etwas Dämmung bringt nach Expertenmeinung nichts. Nur bei umfangreicher Modernisierung können der Wert des Hauses steigen und die Energiekosten sinken. FOTO: DPA

Vor der Sanierung stellte sich den Geigers vor allem eine Frage: Rentiert sich das? „Pauschal lässt sich das nicht beantworten“, sagt Kienzle, durch die staatlichen Förderprogramme sei die Wahrscheinlichkeit aber stark gestiegen. Entscheidend seien Lage, Wert und Zustand der Immobilie. Der Raum München sei in dieser Hinsicht attraktiv. „Der Gegenwert für sanierte Gebäude ist hier sehr hoch, Immobilien werden gut gehandelt“, weiß Energieberaterin Kienzle. Bei den Geigers

war schnell klar, dass es sich lohnt: Früher verbrauchten sie etwa 3000 Liter Heizöl, im sanierten Haus nach Berechnungen der Energieberaterin nur noch die Hälfte. Die Geigers würden bei knapp einem Euro pro Liter jedes Jahr 1500 Euro sparen. Die Fassadendämmung müssten sie damit in etwa zehn Jahren finanziert haben. Zudem steige der Wert ihres Hauses, sagt Kienzle. Vor der Sanierung sei es grob geschätzt 150 000 Euro wert gewesen, danach etwa 400 000 Euro.

Dabei ist umstritten, ob durch die Sanierung tatsächlich Heizkosten gespart werden können. Der Architekt Konrad Fischer aus dem oberfränkischen Hochstadt am Main warnt: „Mir ist kein Fall bekannt, in dem sich die Investition in Wärmedämmung durch die gesparten Energiekosten refinanziert hat.“ Besonders kritisch dabei sieht Fischer die Rolle der Energieberater und der Hausbank. „Das sind keine unabhängigen Experten, sondern die haben ein finanzielles Interesse daran, dass sich die

Kunden für die Sanierung entscheiden.“ Hausbesitzer würden laut Fischer deshalb mit möglichen Einsparungen überzeugt, die sich nicht halten ließen. „Folgt man der Energieeinsparungsverordnung und der Heizkostenverordnung, muss sich die Investition nach zehn Jahren amortisieren, doch diese Vorgabe erreicht kein Haus.“ Stattdessen rechne sich die Investition häufig erst nach 30 Jahren – wenn überhaupt. Die Investition ins Haus könne schnell zur Kostenfalle werden.

Nur wer sein Geld nicht kurzfristig braucht, sollte ins Eigenheim investieren

Die energetische Sanierung birgt durchaus auch technische Risiken: In der Außenwanddämmung wird meist Styropor eingesetzt, das leicht entflammbar ist. Wenn sich die Dämmschicht mit Tauwasser vollsaugt, kann dies außerdem zu Schimmelbefall an der Innenwand führen. Doch warum wird die energetische Sanierung dann staatlich gefördert, wenn die umgesetzten Maßnahmen umstritten sind? Es ist nicht nur der Klimaschutz, den die Bundesregierung fördern will. Die Bauwirtschaft und die Hausbanken der Eigentümer profitieren auch von der staatlichen Unterstützung. Die lokale Sparkasse vermittelt den Kredit, die Handwerker gewinnen Auftraggeber. „Das ist ein Konjunkturpaket für die Bauwirtschaft und die Banken“, sagt Architekt Fischer.

Und nur wer sein Geld nicht kurzfristig braucht, sollte ins Eigenheim investieren, meint Harald Glas von der Commerzbank München. „Haben Sie den Dachstuhl erstmal ausgebaut, können Sie das Geld nicht wieder veräußern.“ Die Anlage ist unflexibel und verspricht außer den Einsparungen von Energiekosten keine nennenswerte Rendite – außer man verkauft sein Haus. Glas bezeichnet die Investition ins Eigenheim als werterhaltende, bei umfassenden Sanierungen auch wertsteigernde Maßnahme.

Für die Geigers war das Geld nicht der einzige Grund, zu investieren. Das Haus gehörte Martin Geigers Mutter, für ihn hat es sentimentale Bedeutung. Zudem freut er sich, mit seiner Geldanlage etwas für den Klimaschutz zu tun. Ob sich ihre Investition finanziell gelohnt hat, werden die Geigers erst in einigen Jahren wissen.

Wer profitiert?