

Autor: Luca Danilo Arenz, M. Sc. (Architektur), Geschäftsführer ARCenergie GmbH, Mainz

Sind alle ineffizienten Gebäude von der Sanierungspflicht betroffen?

Ein sehr wichtiger Punkt, der in vielen Artikeln über die von der EU-Kommission beschlossene Zwangssanierung häufig nicht deutlich genug hervorgeht, ist, dass wahrscheinlich nicht alle Gebäude von der Sanierungspflicht betroffen sein werden.

So werden beispielsweise religiöse und denkmalgeschützte Gebäude, Ferienhäuser sowie Gebäude, die eine Fläche von weniger als 50 Quadratmeter haben, von dieser Pflicht ausgenommen sein. Zudem werden höchstwahrscheinlich auch diejenigen Gebäude von der Sanierungspflicht unberührt bleiben, bei denen sich eine Sanierung wirtschaftlich und ökonomisch nicht lohnt.

Ein Beispiel dazu: Gemäß eines Gutachtens hat ein Gebäude eine gewisse Restlebenserwartung. Beträgt die Restlebenserwartung noch 20 oder 30 Jahre – im Normalfall kalkuliert man immer mit 50 Jahren – und kann der Gutachter darlegen, dass sich in dieser Restlebenserwartung eine Sanierung nicht lohnt, dann muss diese in der von der EU vorgeschriebenen Art und Weise auch nicht durchgeführt werden.

Wir von der ARCenergie GmbH erstellen beispielsweise regelmäßig solche Gutachten, in denen wir auch entsprechende Bewertungen und Kostenkalkulationen durchführen sowie dahingehend Abweichungsanträge stellen.

In welchem Umfang werden die Sanierungsmaßnahmen erfolgen müssen?

Ein weiterer wichtiger Punkt, der viele Gebäudeeigentümer zunächst wieder aufatmen lassen dürfte, ist, dass nicht alle von der Zwangssanierung gleichermaßen betroffen sind. Es gilt, eine detaillierte Betrachtung des Gebäudes vorzunehmen, um überhaupt erstmal feststellen zu können, in welcher Energieklasse sich das eigene Gebäude befindet.

Eigentümer sollten sich daher zunächst mit der Frage auseinandersetzen, ob sie mit der Energieeffizienz, die ihr Gebäude aufweist, auch wirklich richtig liegen. Weist ihr Gebäude wirklich eine Effizienz von "G", "H" oder "F" auf? Und welche Maßnahmen müssen überhaupt durchgeführt werden, um auf das entsprechende Energieniveau von "E" zu kommen?

Möglicherweise reicht es bereits aus, nur die Heizungen auszutauschen, die wahrscheinlich in drei Jahren sowieso ausgetauscht werden müssten. Oder es muss nur das Dach erneuert werden, was wahrscheinlich in zehn Jahren sowieso fällig wäre. Gehen Eigentümer aus dieser Perspektive an die Sache heran, werden sie merken, dass sie viele Maßnahmen früher oder später sowieso durchführen müssten. Zudem reichen manchmal bereits kleinere und weniger kostspielige Maßnahmen aus, um die erforderliche Energieeffizienzklasse "E" zu erreichen.

Vielen Hausbesitzern ist jedoch nicht klar, was sie überhaupt tun müssen und welche Optionen sie jetzt haben, was viele in Panik versetzt. An dieser Stelle muss daher auch erwähnt werden, dass solche Analysen häufig auch über die BAFA im Zuge des iSFP Sanierungsfahrplans gefördert werden.

Mit welchen Sanierungskosten müssen Hausbesitzer rechnen?

Je nach Sanierungsumfang können logischerweise die Kosten ganz unterschiedlich ausfallen. Bei manchen Häusern reichen bereits Erneuerungsinvestitionen von 15.000 bis 35.000 Euro aus. Hausbesitzer, die ihr Dach erneuern müssen, sollten mit höheren Kosten rechnen – in der Regel kostet eine Dachsanierung zwischen 60.000 und 80.000 Euro, je nachdem, ob es sich um ein Ein- oder Dreifamilienhaus handelt. Bei einem Mehrfamilienhaus können die Sanierungskosten bis zu 300.000 Euro betragen.

Es kann aber auch sein, dass sich eine Sanierung, wie oben bereits erläutert, wirtschaftlich gar nicht lohnt und Sanierungskosten daher auch gar nicht anfallen. Deshalb ist es wichtig, zunächst einen Sanierungsfahrplan zu erstellen, um herauszufinden, welche Maßnahmen überhaupt nötig sind.

Gelten die neuen Richtlinien für alle EU-Länder?

Mit dieser Frage kommen wir zu einem weiteren entscheidenden Punkt: Obwohl deutsche Gebäude im Vergleich zu denen in Spanien besser dastehen, ist die Bausubstanz in Deutschland oft älter und erfordert daher andere Sanierungskonzepte. In Spanien liegt der Fokus eher auf dem Einsatz von Klimaanlage und Photovoltaik Anlagen zur regenerativen Stromerzeugung. In Deutschland, Dänemark und Schweden müssen hingegen ganzheitliche Ansätze verfolgt werden, die den spezifischen klimatischen Bedürfnissen und dem jeweiligen Primärenergiefaktor Rechnung tragen.

Dabei ist zu beachten, dass die Stromerzeugung in den verschiedenen Ländern unterschiedlich ist. In Deutschland ist der Anteil von Atom- und Kohleenergie noch immer hoch, während in Dänemark, Norwegen und Schweden der regenerative Anteil wesentlich größer ist. In Island profitiert man von den reichhaltigen geothermischen Ressourcen, die einen Großteil der benötigten Wärme und des Stroms liefern. Durch diese umweltfreundliche und kostengünstige Energiequelle sind die Stromkosten auf Island sehr niedrig.

Daher können selbst Gebäude mit schlechterer Energieeffizienz wirtschaftlich betrieben werden, da der eingesetzte Strom einen höheren Wert besitzt. Infolgedessen ist die Notwendigkeit für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in Island möglicherweise geringer im Vergleich zu Ländern, die auf teurere und weniger nachhaltige Energiequellen angewiesen sind.

Wann ist eine Sanierung sinnvoll und bis wann sollten entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden?

Wenn die Sanierung eines Gebäudes sehr teuer ist, während die Heizkosten aufgrund von günstigen Energiequellen beispielsweise sehr niedrig sind, kann es schwierig sein, die Amortisationszeit der Sanierungskosten zu rechtfertigen. In solchen Fällen mag die

Sanierung wirtschaftlich unrentabel erscheinen, was dazu führen kann, dass von umfassenden Maßnahmen abgewichen wird.

Um eine fundierte Entscheidung über die Sanierung von Gebäuden zu treffen, müssen daher Klarheit über die betroffenen Gebäude geschaffen und eine Bewertung durchgeführt werden. Wenn sich eine Sanierung als sinnvoll erweist, sollte diese dann möglichst zeitnah umgesetzt werden, um möglichen Engpässen bei der Ausführung vorzubeugen. Das bezieht sich vor allem auf die Verfügbarkeit von Handwerkern und Fachleuten, die für die Sanierung von Gebäuden erforderlich sind. Wenn viele Sanierungsprojekte gleichzeitig durchgeführt werden sollen, könnte es schwierig werden, genügend qualifizierte Arbeitskräfte zu finden, um diese Projekte zeitnah abzuschließen. Um jedoch bis 2033 die Energieeffizienzklasse "E" oder sogar besser zu erreichen, ist eine umfassende Sanierung vieler Gebäude notwendig.

Werden Sanierungsmaßnahmen gefördert?

Glücklicherweise stehen Hausbesitzern verschiedene Förderprogramme zur Verfügung, um die wirtschaftliche Machbarkeit solcher Projekte zu unterstützen. Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) bietet beispielsweise Zuschüsse und Kredite für energetische Sanierungen an. Die BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) stellt ebenfalls finanzielle Zuschüsse bereit.

Daneben gibt es verschiedene Förderpakete, wie zum Beispiel von der ESB (Europäische Systembank), die sozialen Wohnraum schaffen und energetische Sanierungen unterstützen. Diese Pakete bieten extrem günstige Zinssätze und können mit weiteren KfW-Krediten und Tilgungszuschüssen kombiniert werden, um die Sanierungskosten zu reduzieren und die Projekte wirtschaftlich rentabel zu gestalten.

Um eine erfolgreiche Umsetzung solcher Sanierungsprojekte zu gewährleisten, ist jedoch immer eine sorgfältige Planung und Vorbereitung erforderlich. Dazu gehört auch die Berücksichtigung der Zeit, die für die Planung, Organisation und Durchführung der Sanierungsarbeiten benötigt wird. Außerdem ist es wichtig, frühzeitig mit der Planung zu beginnen, um sicherzustellen, dass die Fristen für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen eingehalten werden können.

Welche Vorteile ergeben sich für Vermieter und Mieter durch die Gebäudesanierung?

Bei der Sanierung von vermieteten Gebäuden können die Kosten für energetische Maßnahmen auf die Mieter umgelegt werden, wodurch die Wirtschaftlichkeit der Sanierung für den Vermieter verbessert wird. Aber auch die Mieter profitieren von niedrigeren Heizkosten aufgrund der verbesserten Energieeffizienz des Gebäudes. Dies kann dazu beitragen, dass die Mieter die Sanierungskosten nicht in vollem Umfang tragen müssen, sondern durch die reduzierten Heizkosten entlastet werden.

Es ist jedoch wichtig, transparent und ehrlich zu kommunizieren, dass die Umlage der Sanierungskosten trotz der Vorteile in Form von geringeren Heizkosten in vielen Fällen zu höheren Gesamtkosten für die Mieter führen kann. Die Regierung sollte deshalb auch klarstellen, dass energetische Sanierungen zwar langfristig sowohl für Vermieter als auch für Mieter Vorteile bieten, aber kurz- bis mittelfristig auch Kostensteigerungen für die Mieter bedeuten können.

Wie wahrscheinlich ist eine Ausweitung der Förderungen und Zuschüsse?

Es ist noch unklar, in welchem Umfang die Sanierungspflicht eingeführt wird, aber feststeht, dass Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Klimaziele sowohl in Deutschland als auch in Europa zu erreichen. Um diese Ziele zu verwirklichen, sind sowohl politische Initiativen als auch ein verstärktes Engagement der Bevölkerung erforderlich.

Die Wahrscheinlichkeit einer höheren Förderung oder einer Ausweitung der Zuschüsse für energetische Sanierungen ist dementsprechend hoch. Um bis 2050 einen möglichst energieautarken Gebäudebestand zu erreichen, sollen die Zuschüsse und Förderungen in der Summe deutlich erhöht werden. Ausnahmen könnten für denkmalgeschützte Gebäude, Ferienhäuser oder ähnliche Objekte gelten. Da die genauen Regelungen und Vorgaben für die energetische Sanierung jedoch noch nicht feststehen, ist es schwierig, hier ins Detail zu gehen.

Warum ist eine frühzeitige Planung von Sanierungsmaßnahmen für Hausbesitzer ratsam?

Ein wichtiger Grund ist die aktuelle Verfügbarkeit von Fördermitteln, die eine Förderung von bis zu 30 Prozent ermöglichen. Es ist ratsam, diese Gelegenheit zu nutzen, solange die finanziellen Töpfe gut gefüllt sind. Da bis 2050 alle Gebäude saniert sein sollten, um energieautark zu werden, ist es wichtig, vorausschauend zu planen und die Sanierung in die richtige Richtung zu lenken. So kann verhindert werden, dass weitere Sanierungen notwendig sind, was langfristig unwirtschaftlich wäre.

Ein häufiger Einwand gegen energetische Sanierungen ist dabei die Annahme, dass die Maßnahmen nur 10 bis 20 Jahre halten. Dies lässt sich jedoch nicht bestätigen. Bei der Überprüfung des ersten Passivhauses nach 25 Jahren stellte man fest, dass die Dämmung und die Fenster noch in gutem Zustand waren. Zwar mussten die Dichtungen der Fenster ersetzt werden, aber die Gebäudedichtheit war insgesamt nur unwesentlich schlechter geworden. Dies zeigt, dass eine energetische Sanierung durchaus die geforderten 30 bis 50 Jahre standhalten kann.

Da außerdem bereits vor längerer Zeit beschlossen wurde, bis 2050 einen energieautarken Gebäudebestand zu erreichen, war es absehbar, dass ein Sanierungszwang eingeführt werden würde, um diese Verpflichtung erfüllen zu können. Auch deshalb ist es ratsam, Sanierungsmaßnahmen so früh wie möglich durchzuführen und die derzeit verfügbaren Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Ansonsten besteht die Gefahr darin, dass eine spätere Sanierung möglicherweise nicht mehr gefördert wird, wenn sie zur Verpflichtung wird. Das würde bedeuten, dass die Kosten für die Sanierung ohne finanzielle Unterstützung vom Eigentümer getragen werden müssten, was natürlich höchst ungünstig wäre.

Was ist Ihre persönliche Empfehlung für Hausbesitzer?

Meine Empfehlung für Kunden, die ein Einfamilienhaus besitzen und darin wohnen, ist, sich zeitnah mit dem Thema energetische Sanierung auseinanderzusetzen und eventuell eine erste Analyse in Auftrag zu geben. Eine solche Analyse würde den Endkunden etwa 2.500 Euro kosten, aber eine tiefere Einsicht in die tatsächlichen Kosten und den Sanierungsbedarf ermöglichen. Eine günstigere Sanierungsfahrplan-Analyse für 325 Euro könnte in vielen Fällen zu wenig Daten liefern, um eine seriöse Einschätzung der notwendigen Maßnahmen und deren Wirtschaftlichkeit abzugeben.

Die Kunden sollten zusammen mit ihrer Bank oder ihrem Bankberater einen wirtschaftlichen Plan für die Sanierung erarbeiten und, falls die Person älter ist, auch die Erben in die Planung miteinbeziehen. Auf diese Weise kann eine solide Finanzierungsstrategie für die Sanierung entwickelt werden, die sowohl für den aktuellen Zeitraum als auch für die Zukunft tragfähig ist.

Wenn der Kunde die Sanierung umsetzen möchte, können wir ihn dabei in der Tiefe begleiten und sicherstellen, dass die Maßnahmen effektiv und wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden. Es ist wichtig, sich frühzeitig mit dieser Thematik auseinanderzusetzen, um bestmöglich von den verfügbaren Förderungen und Zuschüssen zu profitieren und die langfristigen Klimaziele zu unterstützen.



Bild: "Jetzt ist rechtzeitiges Handeln gefragt, sonst können Hausbesitzer in eine regelrechte Kostenfalle geraten" sagt Luca Arenz. Er ist Bauphysiker und Fachplaner für Passiv-, Null- und Plus-Energie-Häuser in Mainz.
© Foto: ARCenergie

Pressekontakt:

Kim Müller, PR-Abteilung
DCF Verlag GmbH
Barbarossastraße 2, D-53489 Sinzig
Telefon: +49 (0) 173 548 94 96
E-Mail: kontakt@dcfverlag.de
Internet: www.dcfverlag.de

Kontakt für inhaltliche Rückfragen:

Luca Danilo Arenz, M. Sc. (Architektur)
Geschäftsführer, ARCenergie GmbH
Mombacher Str. 4, D-55122 Mainz
Telefon: +49 (0) 61 31 / 62 48 48
E-Mail: info@arcenergie.de
Internet: www.arcenergie.de