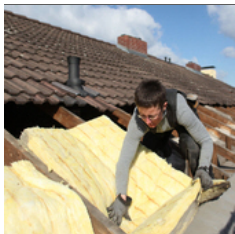




## Können Sie sich Ihr Zuhause noch leisten?

Die Bundesregierung will den CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Wohnhäusern bis 2050 um 80 Prozent drücken. Dafür sollen die Eigentümer schon jetzt teuer sanieren. Was die grüne Sparwelle Vermieter und Mieter kostet.

von Dieter Dürand, Martin Gerth, Christof Schürmann, Harald Schumacher und Max Haerder | Quelle: wiwo.de



Wärmedämmung eines Wohnhauses: CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 80 Prozent senken.  
Quelle: dpa

DÜSSELDORF/FRANKFURT. Es staubt als sich die Säge in den Sandstein frisst. Die historischen Fenstereinfassungen des Zehn-Parteien-Hauses im Frankfurter Nordend ragen einige Zentimeter über die Fassade hinaus. Hausverwalter Erich Arold, 74, lässt sie absägen, um eine ebene Fläche für Dämmplatten zu schaffen: "Natürlich haben sich die Nachbarn über den Lärm und den Staub beschwert, aber Ende November ist damit Schluss." Dann wird die Rückseite des um 1900 errichteten Wohnhauses um 18 Zentimeter Dämmschicht gewachsen sein.

Das Budget der Eigentümer, darunter auch Architekt Arold, wird dagegen um 80 000 Euro Sanierungskosten geschrumpft sein. Die Vorderseite des Hauses lässt Arold unberührt: "Wegen der historischen Fassade hätten wir nur innen dämmen können, dafür hätten aber alle Eigentümer zustimmen müssen." Arold gehören lediglich sechs der zehn Wohnungen. Zudem glaubt er, dass wegen der Südwest-Lage die Vorderseite über das Mauerwerk genügend Sonnenwärme speichern kann. Hauseigentümer Arold hat sich für eine kostengünstige Lösung und dagegen entschieden, das Haus komplett zu dämmen.

Ginge es nach dem Willen der Bundesregierung, müsste der Frankfurter Architekt eigentlich mehr tun. Schließlich will die schwarz-gelbe Koalition den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der 18 Millionen Immobilien in Deutschland bis 2050 um 80 Prozent drücken. So steht es im neuen Energiekonzept. Das in Wahrheit kein Konzept ist, sondern ein Wirrwarr aus Sanierungsvorschriften und Mietrechtsreform. Deshalb müssen nicht nur Immobilieneigner, sondern auch Menschen zittern, die es sich in fremden vier Wänden gemütlich eingerichtet haben.

Um wie viel die Miete künftig teurer wird, wie hoch Sanierungskosten ausfallen, hängt vom Objekt, vom Willen und Zwang zur Sanierung und von Umlage- und Einsparmöglichkeiten ab. Was sich dabei für Immobilienbesitzer rechnet und was nicht, welche Dämmung vernünftig ist und was auf die 24 Millionen Mieterhaushalte hierzulande zukommen wird, lässt sich jedoch schon heute greifen.

### 24 Millionen Haushalten droht Mieterhöhung

Eines ist klar: Immobilienbesitzer werden zunächst viel Geld in die Hand nehmen müssen; Experten rechnen mit 70 000 Euro Kosten für ein durchschnittliches Einfamilienhaus, 30 000 Euro an Aufwand wären für eine Eigentumswohnung anzusetzen. Und Mieter sollten mit höheren Monatsraten kalkulieren. "Alle müssen sich vernünftig beteiligen", so Bundesverkehrsminister Peter Ramsauer. Deshalb plant der Bund, die Umlage von Sanierungskosten auf Mieter deutlicher als bisher erlaubt auszuweiten.

Dabei geht es nicht um ein paar Euro hier, ein paar Euro da. Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) geht bei einer Sanierung inklusive Dämmung eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten von Kosten in Höhe von 680 Euro je Quadratmeter Wohnfläche aus. Der Aufwand für Einfamilienhäuser liege mit 750 Euro je Quadratmeter noch höher. Eine Komplettmodernisierung des bundesweiten Gebäudebestandes erfordere Investitionen von etwa 2500 Milliarden Euro, wenn jährlich zwei Prozent des deutschen Immobilienstandes saniert würden, so die Kalkulation des BSI.

Klar, die Vereinigung ist ein Lobbyverband der Immobilieneigentümer. Doch die hochfliegenden Klimaziele der Regierenden in Berlin verunsichern auch nicht organisierte Wohnungseigner - und solche, die es werden wollen.

Düsseldorf, die Friedrich-Lau-Straße im beliebten Stadtteil Golzheim. Ines und Peter Klausener\* sind sich eigentlich einig. Die gerade besichtigte 130-Quadratmeter-Eigentumswohnung zum Kaufpreis inklusive aller Nebenkosten von 255 000 Euro soll es sein. Rund 70 000 Euro haben sie an eigenem Kapital - für Kauf und Renovierung. Ihre Bank hat einen Kredit schon bewilligt. 200 000 Euro über 20 Jahre zu einem Zins von 4,35 Prozent. Inklusiv zwei Prozent Tilgung kostet das Darlehen 1045 Euro im Monat - gut 200 Euro mehr als ihre derzeitige monatliche Miete im Monat, aber man wolle "etwas bei Urlaub und Auto sparen, dann würde das schon passen", so Ines Klausener.

Die Dämmdiskussion aber verunsichert das Mittdreißiger-Paar. Das Sechzigerjahre-Haus, in der die Wohnung liegt, ist seit mehr als 20 Jahren nicht mehr saniert worden, von oberflächlichen Verschönerungsarbeiten abgesehen. Die Dämmung der neuen Wohnung würde die Klauseners etwa 33 000 Euro kosten. Mangels Eigenkapital könnte das Paar dafür einen Förderkredit zu günstigen 2,9 Prozent aufnehmen. Um nach zehn Jahren das Darlehen abzutragen, müssten die beiden 319 Euro im Monat zusätzlich zahlen - "da müssten wir eigentlich schon aufs Auto verzichten", bemängelt Peter Klausener.

Zwar würden sich die Heizkosten für die Wohnung pro Monat von 130 Euro um die Hälfte reduzieren, doch wiegt diese Ersparnis den Mehraufwand für das Darlehen bei Weitem nicht auf. So sind die Einwände von Verbänden wie dem BSI nicht als die übliche aggressive Lobbyarbeit abgetan. Die Furcht vieler Hausbesitzer, auch ohne Dämmpflicht auf hohen Kosten für unrentable Investitionen sitzen zu bleiben, hat ihre Berechtigung.

Die ursprünglich von der Bundesregierung geplante Dämmpflicht hätte dramatische Folgen gehabt. Ein Großteil der Eigentümer der 40 Millionen Wohnungen in Deutschland hätte tief in die Tasche greifen müssen. Vor allem die Besitzer von Altbauten wären betroffen. Bei den 6,5 Millionen Eigenheimen, die bis 1959 gebaut wurden, ist nur jedes Zehnte gedämmt.

### **300 bis 500 Euro pro Quadratmeter**

Um sie energetisch auf den neuesten Stand zu bringen, müssten ihre Besitzer etwa 300 bis 500 Euro pro Quadratmeter auf den Tisch legen. Bei 150 Quadratmeter Wohnfläche wären dies bis zu 75 000 Euro. Für viele Eigenheimbesitzer wäre dies nicht zu stemmen, vor allem, weil die meisten von ihnen noch ihre Hypotheken abzahlen müssen. Laufende Hypotheken, die mit nur einem Prozent Tilgung abgetragen werden, sind erst nach 35 bis 40 Jahren auf einem Schuldenstand von null.

Den Vermietern würde es mit einer allgemeinen Dämmpflicht nicht besser gehen. Nach einer Studie der Investitionsbank Berlin (IBB) könnten Eigentümer von Mietwohnungen in der Bundeshauptstadt ihre Ertragspläne in den Müll werfen. Die erzielbaren Renditen lägen dann im besten Fall bei 1,8 Prozent, im schlechtesten Fall würde sich das Geld um jährlich 2,7 Prozent mindern - selbst für die Positivrechnung streckt sich niemand. Die Krux an den schwarz-gelben Plänen: Wenn nur dort gedämmt wird, wo es wirtschaftlich ist, weil ohnehin saniert werden muss, dann lassen sich die Klimaziele der Bundesregierung nicht erreichen.

Was am Ende tatsächlich wirtschaftlich ist, hängt von einer ganzen Reihe an Bedingungen ab: Die Energiepreise müssen steigen, die Handwerker müssen fachgerecht arbeiten, der jeweilige Wohnungsmarkt muss spürbare Mieterhöhungen zulassen, und die Energieeinsparung ist nach der Sanierung wenigstens so hoch wie vorher kalkuliert. Erfüllt sich eine Bedingung nicht, bricht die schöne Berechnung in sich zusammen. Insbesondere Vermieter bluten dann, bei Eigenheimern profitieren möglicherweise erst die Erben, weil sich die Amortisation der Investitionen um Jahrzehnte hinzieht.

Wann lohnt sich Dämmen und Sanieren eines Hauses? Das IWU in Darmstadt hat dies exklusiv für die WirtschaftsWoche anhand von zwei Musterhäusern durchgerechnet, eines selbst genutzt, das andere vermietet. Das IWU hat sich dabei bewusst für Gebäude aus den Baujahren 1969 bis 1978 entschieden. Bei diesen Häusern ist das Energiesparpotenzial für Dämmmaßnahmen vergleichsweise groß. Gebäude aus den Jahren um 1900 sind meist so solide gebaut, dass Dämmen weitaus weniger bringt als bei den in den Jahren 1969 bis 1978 billig hochgezogenen Bauten. Diese Wohnblocks und Einfamilienhäuser machen immerhin 15 Prozent der Wohnfläche in Deutschland aus. Häuser jüngerer Datums sind dagegen bereits so gut isoliert, dass sich die Investitionen deutlich seltener rentieren.

Da es noch keinen gesetzlichen Dämmzwang gibt, hat das IWU nicht die vollen Kosten für die Rundum-Sanierung angesetzt, sondern nur den Aufwand für Dämmplatten, neue Heizungen und Fenster sowie die anteiligen Handwerkerleistungen. Für Selbstnutzer ist das Verhältnis von eingesparter Energie zu den Investitionskosten entscheidend. Je effektiver die Maßnahme ist und je stärker der Energiepreis in den kommenden Jahren steigt, desto lohnender ist es, zu dämmen.

Der Eigentümer des Muster-Einfamilienhauses des IWU müsste 80.412 Euro investieren. Davon entfallen 48.439 Euro auf Instandsetzung und 31.973 Euro auf Dämmung und Modernisierung der Heizung. Sollten die Energiepreise in den kommenden 25 Jahren im Durchschnitt um drei Prozent jährlich steigen und sich damit mehr als verdoppeln, dann bliebe für den Eigenheimer ein Überschuss von 18.896 Euro hängen. Das Dämmprojekt hätte sich nach elf Jahren amortisiert.

### **Sehr unterschiedliche Finanzierungskosten**

Zinserträge, die der Immobilienbesitzer alternativ auf sein eingesetztes Kapital erzielt hätte, bleiben bei der Berechnung außen vor. Sie fallen in der derzeitigen Niedrigzinsphase ohnehin geringer ins Gewicht als in Hochzinsphasen, in denen sich pro Jahr fünf, sechs oder sieben Prozent verdienen lassen. Zusätzlich verändern die im Einzelfall sehr unterschiedlichen Finanzierungskosten und staatlichen Fördermittel Überschuss und Amortisationsdauer positiv oder negativ.

Beim Stuttgarter Arzt Matthias Reuter und seiner Frau Simone fällt die Bilanz positiv aus. Die Reuters ließen 2007 ihr 160 Quadratmeter großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Baujahr 1936, für 150.000 Euro sanieren. Davon steuerten die Reuters 100.000 Euro aus eigener Tasche bei, die übrigen 50.000 Euro stammten aus einem zinsgünstigen Kredit der KfW Bankengruppe. Zuschüsse der Stadt Stuttgart sowie Fördermittel des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) minderten rechnerisch den Eigenanteil auf 81.000 Euro. "Statt 6000 Liter Heizöl pro Jahr verbrauchen wir nur noch 2100 Liter", sagt Matthias Reuter.

Bei einem Marktpreis von derzeit 68 Cent je Liter Heizöl würden der Stuttgarter Arzt und seine Familie in diesem Jahr 2652 Euro sparen, weil sie vor drei Jahren saniert haben. Zusätzlich erhalten sie aus der Einspeisevergütung 2700 Euro pro Jahr für ihren Solarstrom. Für den Kredit müssen Reuters pro Jahr 3207 Euro Zins und Tilgung zahlen. Unter dem Strich bleiben 2145 Euro Ertrag pro Jahr. Hätten die Reuters die 81.200 Euro Kapital im Sommer 2007 in eine langlaufende Bundesanleihe investiert, hätten sie jährliche Zinsen von rund 3650 Euro kassiert.

Auf den ersten Blick sieht es nach einem Verlustgeschäft aus. Tatsächlich sparen sich die Reuters durch

die Sanierung aber Instandhaltungskosten von 34 705 Euro, die auch ohne Dämmung angefallen wären. Die Mehrkosten für Heizung, Solaranlage und Dämmung betragen jedoch netto nur 46 495 Euro. Hätten die Hausbesitzer diese Summe in Bundesanleihen gesteckt, wären Zinserträge von nur 2092 Euro aufgelaufen. Dieser Betrag ist geringer als die 2145 Euro Ertrag aus der Modernisierung des Hauses. So gerechnet, lohnt sich das Energiesparpaket fürs Haus doch.

Klar ist die Sache bei Vermietern: Sie profitieren nur eingeschränkt von steigenden Energiepreisen. Jeder Liter eingespartes Heizöl kommt zunächst nur den Mietern über geringere Nebenkosten zugute. Beim Eigentümer bleibt nichts hängen, solange er nicht die Kaltmiete dauerhaft erhöhen kann. Der Vermieter steht daher vor zwei Alternativen: entweder dämmen und die Miete erhöhen oder nichts tun und weiter eine niedrigere Miete kassieren. Solange der Vermieter seine Kosten voll abwälzen kann, fällt die Entscheidung für die Sanierung relativ leicht. Doch das ist in vielen Regionen nicht möglich. Die Berliner Mieter sind meist klamm, im Ruhrgebiet findet sich leicht eine günstigere Wohnung ein paar Hundert Meter um die Ecke.

Da die Mietentwicklung in den deutschen Städten sehr unterschiedlich ist, hat das IWU für den Muster-Vermieter zwei Szenarien über 25 Jahre kalkuliert. Im ersten Szenario kann der Vermieter die Kaltmiete von 4,70 auf 5,15 Euro erhöhen. Das sind weniger, als die 5,27 Euro, die er bräuchte, um die Mehrkosten für die Dämmung zu decken. Folge: Der zusätzliche Mietertrag ist zu klein, um die Dämmkosten zu tragen. Es läuft ein Verlust von 23 118 Euro auf. Ganz anders sieht es aus, wenn der Vermieter nach der Sanierung die ortsübliche Vergleichsmiete von 5,50 Euro je Quadratmeter durchsetzen kann. Dann hätte er nach 25 Jahren einen Überschuss von 50 059 Euro.

Selbst wenn Vermieter voraussichtlich mit einer schwarzen Null aus dem Dämmprojekt herauskommen würden, wäre dies prinzipiell kein Anreiz zum Investieren. Stattdessen könnten sie ihr Geld auf dem Tagesgeldkonto parken und ein bis zwei Prozent Zins kassieren. Dennoch hat beispielsweise die Deutsche Annington in diesem Jahr 120 ehemalige Eisenbahnwohnungen im Kölner Stadtteil Kalk für 521 000 Euro saniert. Davon entfielen 400

000 Euro auf Dämmung und andere Energiesparmaßnahmen.

Laut Gesetz hätte die Deutsche Annington die Miete um 3,67 Euro pro Quadratmeter erhöhen können. Im sozial benachteiligten Viertel Kalk wäre das aber nicht durchzusetzen gewesen. So muss sich die Eigentümerin mit plus 1,70 Euro pro Quadratmeter für Altmietler und 1,95 Euro mehr für neue Mieter bescheiden. Das deckt gerade die Kosten.

### **Unsanierete Altbauten nahezu unverkäuflich**

Nichts zu tun könnte allerdings teurer kommen, denn unsanierte Altbauten mit hohem Energieverbrauch sind kaum noch verkäuflich, weiß Wijnand Donkers, Vorstandschef der Deutschen Annington: "Dauerhaft werden diese Immobilien unter massiver Abwertung leiden, deshalb werden wir alles daransetzen, möglichst alle Bestände auf einen für uns und die Mieter akzeptables Niveau, was Dämm- und Heiztechnik angeht, zu bringen."

Nicht nur die Stärke oder Schwäche des jeweiligen Wohnungsmarkts, sondern auch das Mietrecht entscheidet darüber, ob sich Dämmen für Vermieter lohnt, oder nicht. Laut Gesetz dürfen Eigentümer die Miete über eine Modernisierungsumlage um bis zu elf Prozent der Investitionskosten pro Jahr erhöhen. "Allerdings gehen in die Umlage nur die Kosten für die Energiesparmaßnahmen und nicht die gesamten Sanierungskosten ein", sagt Mietrechtanwalt Christoph Hamm von der Rechtsanwaltsfirma Heussen in München.

Es könnten mehr dämmwillige Vermieter in die Gewinnzone fahren, wenn das Mietrecht höhere Umlagen zuließe. "Das geltende Mietrecht ist daher innovationshemmend", sagt Jan-Marco Luczak, CDU-Mietrechtexperte. Nach Protesten von Eigentümerverbänden versprach die Bundesregierung den

Hausbesitzern entgegenkommen. Es war zwischenzeitlich die Rede davon, den Dämmzuschlag anders als nach bisher geltendem Recht nicht mehr bei elf Prozent der Sanierungskosten zu deckeln.

Im Gesetzentwurf der Bundesjustizministerin Sabine Leutheusser-Schnarrenberger (FDP) ist davon allerdings keine Rede mehr. Stattdessen soll der Katalog an Maßnahmen, die die Modernisierungumlage abdeckt, erweitert werden. Beispielsweise sollen Eigentümer künftig auch die Kosten für den Austausch einer Ölheizung gegen eine Holzpelletheizung bei der Miete draufsatteln dürfen. Mieter sollen laut Gesetzentwurf neuerdings auch Dämmmaßnahmen und nicht nur die Instandhaltung des Hauses dulden müssen. Zudem dürfen die Mieter bei energetischer Sanierung nicht mehr automatisch die Miete kürzen, solange es sich um gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen handelt. Was gesetzlich vorgeschrieben ist und was nicht, lässt der Entwurf aus dem Justizministerium aber noch offen.

Selbst wenn das Mietrecht ausreicht und die Immobilie nicht in einem Problem-Viertel steht, bleibt das Risiko, dass die Energieersparnis nach der Sanierung geringer ausfällt als zuvor berechnet. Mit den Zahlen aus dem Energieausweis, der auf den Verbrauchsdaten der vergangenen drei Jahre basiert, der vorhandenen Bausubstanz und den geplanten Dämmmaßnahmen, lässt sich errechnen, wie hoch der voraussichtliche Energiebedarf sein wird.

"Je weniger Parteien ein Wohnhaus hat, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass der errechnete Energiebedarf falsch ist", sagt Matthias Strehle von der Energieberatung NRW in Wuppertal. Das liege am unterschiedlichen Heizverhalten der Mieter. Ein Rentnerpaar, das die Heizung rund um die Uhr aufdrehe, oder berufstätige Singles, bei denen die Wohnung häufig kalt bleibe, fallen bei wenigen Mietparteien stärker ins Gewicht als bei einem Wohnblock mit 20 oder 30 Mietern. Der bei Mustergebäuden unterstellte Energiebedarf geht von einem Durchschnittsmieter aus, der seine Wohnung in der kalten Jahreszeit regelmäßig aufheizt.

Auch wer den Energiebedarf mit Sicherheitspuffer berechnet, hat für eine gute Isolierung noch drei weitere Probleme zu lösen. Sie muss die Wärme in den Innenräumen halten und verhindern, dass Feuchtigkeit von innen ins Mauerwerk eindringt. Zudem muss die Dämmung dafür sorgen, dass Feuchtigkeit in der kalten Außenseite wieder in die Luft entweichen kann. "Wenn die einzelnen Dämmschichten nicht sachgemäß verarbeitet wurden, kann dies im schlimmsten Fall zu Schimmel im Mauerwerk führen", sagt Architekt Arold.

Den in Einzelfällen auftretenden Schimmel an den Innenwänden führt er hingegen auf mangelndes Lüften zurück. Sinn des Dämmens sei es ja gerade, kalte Innenwände, an denen der Wasserdampf im Wohnraum leicht kondensieren kann, zu vermeiden. "In ungedämmten Häusern kommt es daher weit häufiger zu Schimmel und den damit verbundenen Gesundheitsgefahren als in bereits sanierten Häusern", sagt Achim Fischer, Energieexperte der Verbraucherzentrale NRW.

Architekt Konrad Fischer aus Hochstadt am Main sieht das bei Dachkonstruktionen anders. Die eigentliche Ursache für Schimmel seien Dämmstoffe, die so weit abkühlen, dass in der im Material eingeschlossenen Luft Feuchtigkeit kondensiert und sich Tauwasser ansammelt. Dieses Tauwasser kann nicht mehr ausdünsten. Anders sehe es beim Massivholz aus, mit dem sich Dächer nachträglich dämmen lassen. Es sei langlebiger als Styropor, könne Wärme speichern und Nässe wieder abgeben. Allerdings sei Dämmen mit Massivholz deutlich teurer als mit konventionellen Verfahren.

## **Teure Entsorgung**

Wie kostspielig es sein wird, synthetische Dämmstoffe nach deren Verfallsdatum zu entsorgen, ist noch unklar. Forscher des Instituts für Kunststoffprüfung und Kunststoffkunde der Universität Stuttgart sehen zumindest keine technischen Probleme. Die aus Erdöl gewonnenen, den Markt dominierenden Hartschaumplatten können verfeuert, Steinwolle in den Produktionsprozess zurückgeführt werden. Komponenten wie Glasgewebe oder der Putz lassen sich als üblicher Bauschutt recyceln. Doch ausführliche Studien zu den möglichen Kosten stehen noch aus.

Eigentümer, die zum Schluss kommen, dass sich für ihre Immobilie Dämmen nicht auszahlt, können keineswegs die Hände in den Schoß legen. Zwar gibt es noch keinen allgemeinen Dämmungszwang, aber spätestens bei der nächsten Instandsetzung hat der Gesetzgeber Eigentümer am Haken: So schreibt die derzeit geltende Energiesparverordnung EnEv seit 2009 vor, dass Eigentümer, die beispielsweise eine Fassade erneuern, auch gleichzeitig dämmen müssen.

Eigentümer Erich Arold weiß, wie verschärfte Dämmvorschriften ins Geld gehen können. 1975 reichte für das Vorderhaus noch acht Zentimeter dicke Mineralwolle fürs Dach. Vor zwei Jahren, als er das Flachdach des von ihm bewohnten Hinterhauses sanierte, mussten es schon 20 Zentimeter dicke Dämmplatten sein.

© 2010 Handelsblatt GmbH

Verlags-Services für Werbung: [www.iqm.de](http://www.iqm.de) (Mediadaten) | Verlags-Services für Content: [Content Sales Center](#) | [Sitemap](#) | [Archiv](#) | [Schlagzeilen](#)

Powered by [Interactive Data Managed Solutions](#)

Keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Bitte beachten Sie auch folgende [Nutzungshinweise](#), die [Datenschutzerklärung](#) und das [Impressum](#).