

Wie man mit **Fördergeldern** clever modernisiert

Lohnende Investitionen

VON
CHRISTIANE KEUTNER

Wenn Michael Eschenbrenner Hausbesitzern vorrechnet, dass sie mit Null Eigenkapital ihr Haus oder ihre Wohnung energetisch modernisieren und dabei auf lange Sicht noch sparen können, dann schütteln die meisten den Kopf. Doch der Energiefachberater und Gründer der Arbeitsgruppe „Energie Baden-Württemberg“ aus Pfullendorf hat sich seine Rechnung von der Handwerkskammer Konstanz und dem Landesgewerbeamt Baden-Württemberg bestätigen lassen. Überzeugt seine Wirtschaftlichkeitsberechnung auch Städte und Gemeinden, hätte dies mehrfach positive Auswirkungen: Arbeitsplätze von Handwerkern blieben erhalten, Steuereinnahmen gesichert und die Umwelt profitierte durch CO₂-Reduzierung.

Hier ein Berechnungs-Beispiel: Ein unterkellertes Haus mit einer Wohnfläche von 135 Quadratmetern, 1965 gebaut. Es hat 16 Fenster, das Dach ist nicht ausgebaut, die obere Geschossdecke ungedämmt. Die Räume werden mit einer 20 Jahre alten Heizungsanlage erwärmt; verbraucht werden 4050 Liter Öl pro Jahr. Bei der Kalkulation geht Eschenbrenner

von einer Teuerungsrate von vier Prozent jährlich aus. Er berücksichtigt außerdem Aufwendungen für die Instandhaltung der alten Holzfenster.

Für die Modernisierung sind knapp 60 000 Euro nötig, die durch Fördergelder gedeckt werden. 9500 Euro kosten Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzverglasung. Die Dämmung von Außenwand, Keller- und oberster Geschossdecke fällt mit 22 355 Euro ins Gewicht. Für eine neue Brennwertheizung mit Solarunterstützung muss man 13 500 Euro bezahlen. Bauleitung und Betreuung der Arbeiten werden mit 6500 Euro veranschlagt. Spezialhaustür, Erdgasanschluss, Entsorgung der Öltanks sowie Schornstein-Sanierung sind ebenso enthalten.

Ausgehend von den 60 000 Euro Fremdkapital ergibt sich eine monatliche Investition von 298 Euro für Zins und Tilgung. Nach Abzug tatsächlicher Mehrkosten und Gegenüberstellen der Energie-Ersparnis durch Dämmung, neue Fenster und Heizungsoptimierung wird der Modernisierer mit durchschnittlich 30 Euro/Monat „belastet“. Bei Inanspruchnahme der Fördergelder müssen 10 665 Euro aus dem eigenen Geldbeutel bezahlt werden; etwa ein Sechstel der Gesamtsumme. Für die Renovierung

eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen weist der Spezialist einen monatlichen Belastungs-Querschnitt von rund 50 Euro bei einer Investition von 150 000 Euro ohne Eigenkapital aus.

Förderprogramme machen das möglich: Aus dem CO₂-Sanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) werden dem Modernisierer 250 Euro pro Quadratmeter zu einem Zinssatz ab 2,1 Prozent für die ersten zehn Jahre geliehen. Der Rest kommt aus dem KfW-CO₂-Minderungsprogramm zu einem Zins von 3,66 Prozent für zehn Jahre. Richtig geplant, subventioniert der Staat noch einmal bis zu 20 Prozent der Kosten.

In rund acht bis 12 Wochen ist alles modernisiert und der Verbrauch der Heizenergie um 75 Prozent reduziert. Betrug die Kohlendioxid-Emission beim unsanierten „Modell-Haus“ 18 630 Kilogramm, so minimiert sie sich nach den Maßnahmen auf 2531 Kilo, eine CO₂-Reduzierung von 82 Prozent.

„Eine Investition, die sich mittel- bis langfristig durch die Energie-Ersparnis von selbst trägt“, so Betriebswirt Walter Schulz von der Handwerkskammer Konstanz. Der Betriebswirtschaftliche Berater hat die Rechenwege und die Kumulierung der Finanzdaten in der Wirtschaftlichkeits-Berechnung von Eschenbrenner an verschiedenen Modellen geprüft und die Richtigkeit bescheinigt.

Sie überzeugte auch Harald Höflich, Projektleiter des „Impuls-Programm Altbau“ beim Landesgewerbeamt Baden-Württemberg: „Der richtige Ansatz, um emotionale Hemmungen bei Hausbesitzern aus dem Weg zu räumen.“ Viele verzichteten nämlich auf eine Modernisierung, weil sie sich ihrer Meinung nach nicht rechnen. Er halte es für sinnvoll, das in dieser Form bisher einmalige und



Eine Herausforderung für jeden Energieberater ist die energetische Modernisierung denkmalgeschützter Häuser. Auch hierfür gibt es Fördergelder und Zuschüsse.

BILDER: KEUTNER

schlüssige Konzept einzusetzen. Es sei auch für Eigentümer-Gemeinschaften interessant.

Michael Eschenbrenner bietet als öffentlich-rechtlich geprüfter Gebäude-Energieberater wie die anderen Energie-Agenturen umfangreiche Dienste an: Er analysiert das Objekt, zeigt – auch künftige – Schwachstellen auf, erstellt einen Plan, wie diese auszumerzen sind, und gibt Pauschal-Angebote regionaler Handwerker weiter. Zum Service gehört auch die Betreuung der Arbeiten.



Gemeinsame Analyse: Mit den Hausbesitzern stellt der Gebäude-Fachberater den Plan auf.

ARBEITSGRUPPE ENERGIE

Die Arbeitsgruppe Energie Baden-Württemberg wurde vor drei Jahren von Michael Eschenbrenner gegründet. Sie unterstützt das Impuls-Programm Altbau des Landesgewerbeamtes Baden-Württemberg und des Wirtschaftsministeriums und informiert landesweit mit öffentlichen Vorträgen. Gebäudeenergie-Berater und Zweigstellen

gibt es in Pfullendorf, im Deggenhauser Tal, in Trossingen und Offenburg. Drei neue Agenturen werden in Singen, Konstanz und Tuttlingen im April eröffnet. Informationen erteilt Michael Eschenbrenner, Telefon (07552) 4075234, Franz Xaver Heilig-Straße, 88630 Pfullendorf. Internet: www.arbeitsgruppe-energie-bw.de