

Demolieren und profitieren? Abriss oder Sanierung genau abwägen.

Häuser renovieren oder doch neu bauen? – Experte von DBU-Kampagne „Haus sanieren – profitieren“ gibt Tipps.

„Wohnst du schon oder sanierst du noch?“, fragt so mancher Spötter den sanierungswilligen Hauseigentümer. Dabei gebe es viele gute Gründe, die für eine Sanierung alter Bausubstanz sprächen, sagt Andreas Skrypietz, Projektleiter der bundesweiten Klimaschutz- und Beratungskampagne „Haus sanieren – profitieren“ der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU). „Vor der Entscheidung Neubau oder Sanierung sollten die Hauseigentümer immer vergleichen, ob sich eine energetische Sanierung nicht eher lohnt. Eigene Ansprüche und rechtliche Grundlagen sind mit einer Bestandssanierung manchmal viel eher zu erfüllen.“ Zudem könne der Sanierer am Ende nicht nur von staatlicher Förderung profitieren, sondern fühle sich auch in einem Haus mit Geschichte wohl.

Von den rund 15 Millionen Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland seien etwa zwölf Millionen vor 1984 gebaut worden und zu großen Teilen sanierungsbedürftig und unwirtschaftlich. „Gerade die Gebäude aus den Wirtschaftswunderjahren, als keine Rücksicht auf Heizölkosten genommen werden musste, werden jetzt für die teils jungen Käufer interessant“, so Skrypietz. Bungalows, Atrium- oder Reihenhäuser stünden samt Grundstück günstig zum Verkauf, hätten aber oft eine schlechte Energiebilanz.

Sei der Rohbau in Ordnung und erhaltenswert, sei die Sanierung einem Abriss vorzuziehen, seien sich Experten jüngst bei der Veranstaltung „Modellprojekte im Bestand“ in Neu-Ulm einig gewesen. „Das stimmt vor allem dann, wenn es den Sanierungswilligen reicht, energetisch gute Türen und neue Fenster einzusetzen und Fassade und Dach zu dämmen“, sagt Skrypietz. Wenn sich bei einer Kostenabschätzung herausstelle, dass zu viel Geld in die Sanierung gesteckt werden müsse, dann sollte lieber über einen Abriss nachgedacht werden. Skrypietz dazu: „Das muss in jedem einzelnen Fall ein Fachmann einschätzen.“

Grundsätzlich sei guter Rat nötig: Denn in der Vorplanung zum Neubau lauerten auch juristische Fallstricke, etwa wenn das Grundstück anders als bisher genutzt werde oder zusätzlich aufgestockt werden soll. „Für Viele erscheint es von Vorteil, wenn der Garten schon hohe, alte Bäume hat oder der Weg zum Einkaufen nicht so weit ist, weil das zu sanierende Haus schon in der gewohnten Umgebung steht. Ganz anders sieht es bei einem Neubau auf der ‚grünen Wiese‘ aus, wo die Strukturen erst noch wachsen müssen.“

Der Sanierer jedenfalls stehe finanziell nicht allein da: die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und das Bundesamt für Wirtschaft- und Ausfuhrkontrolle (Bafa) griffen ihnen unter die Arme. Nehme der Hausbesitzer solche einzelnen Sanierungen in Angriff, seien von der KfW Kredite bis zu maximal 75.000 Euro pro Wohneinheit für energetische Sanierungen mit fünf oder 12,5 Prozent Tilgungszuschuss, je nach Sanierungsstandard, zu erwarten. Wer für die energetische Sanierung eines Ein- oder Zweifamilienhauses eigene Mittel einsetze, könne statt eines Kredits direkt bei der KfW einen Investitionszuschuss beantragen – und zwar vor Beginn der Sanierung: bis zu 15.000 Euro pro Wohneinheit je nach Standard der Sanierung die erreicht werde und der Höhe der Investitionen. Für energetische Einzelmaßnahmen gewährt die KfW einen Investitionszuschuss von bis zu 3.750 Euro pro Wohneinheit. „Bei den Anträgen dazu sollte immer auch ein Energieberater mit von der Partie sein. Nur er kann die Anträge ausfüllen und bei der KfW abgeben.“

„Für Abriss oder Neubau gibt es leider keine Faustregel. Mit einem Fachmann sollten alle Vor- und Nachteile, nicht nur die finanziellen, gründlich durchgegangen werden. Wichtig bei der Entscheidung sind auch die eigenen Anforderungen und Wünsche sowie der Zustand der Immobilie.“ Hilfreich sei es auch, sich sowohl für die Sanierungsschritte, als auch für einen kompletten Neubau Angebote einzuholen. Auf keinen Fall sollten die staatlichen und auch örtlichen Förderprogramme unbeachtet bleiben, so Skrypietz.