

Rechtzeitig sanieren!

Noch fördert der Staat Investitionen in energetische Sanierung von Wohngebäuden, doch eine neue EU-Richtlinie rückt näher, die in ihrer aktuellen Fassung bis 2030 für Besitzer energieineffizienter Häuser und Wohnungen eine Kostenlawine bedeutet.

MICHAEL KORDOVSKY

Fallbeispiel: Sanierung Einfamilienhaus

Kostenannahme Teilarbeiten der Sanierung:

- › Ölheizungsausbau und Ersatz durch Wärmepumpe: ca. 20.000 Euro
- › (Einmalförderungen Raus aus Öl über Bundes-/Landes- und Gemeindeförderung bereits berücksichtigt)
- › Energetische Sanierung der Fassade (samt Fenster): ca. 40.000 Euro
- › Energetische Dachsanierung: ca. 30.000 Euro

Summe: ca. 90.000 Euro

Variante 1: Finanzierung mit Annuitätenzuschuss: Kreditsumme 90.000 Euro; Laufzeit 10 Jahre; Fixzins 10 Jahre: 4 % p.a.; Monatsrate: 911 Euro; Annuitätenzuschuss (Förderung) im Schnitt 35 % auf Kreditrate sind ca. 319 Euro (wird halbjährlich bezahlt); Gesamtförderung: 38.280 Euro bei Netto-Kreditrate von 592 Euro

Variante 2: Finanzierung mit Einmalzuschuss: Kreditsumme: 67.500 Euro (Einmalzuschuss abgezogen); Laufzeit 10 Jahre; Fixzins 10 Jahre: 4 % p.a.; Monatsrate: 684 Euro; Einmalzuschuss (Förderung) im Schnitt mit 25 % der Investitionssumme; Gesamtförderung: 22.500 Euro; Ratendifferenz zu Variante 1: 92 Euro

Quelle: Infima

Insgesamt entfallen auf Gebäude in der EU 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der Treibhausmissionen. Deshalb zeichnet sich im Zuge staatlich verordneter Sanierungsaufgaben für Besitzer energieineffizienter Häuser eine enorme Kostenlawine ab. Ein konkreter Auslöser dafür könnte die geplante Verschärfung der EU-Gebäuderichtlinie „EPBD“ (Energy Performance of Buildings Directive) sein, eine Richtlinie (RL) über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die am 14. März 2023 in erster Lesung vom EU-Parlament beschlossen wurde, aber noch nicht verbindlich ist, sondern als Ausgangsposition des Parlaments in den Verhandlungen mit dem Europäischen Rat über die endgültige Form gilt. Die aktuelle Fassung der EPBD sieht vor, dass bis zum Jahr 2050 alle bestehenden Gebäude in Nullemissionsgebäude umgewandelt sind. Hinzukommen energetische Sanierungspflichten für Gebäude. Bereits bis zum Jahr 2030 müssten enorme Summen in energetische Sanierungen gesteckt werden, zumal 75 Prozent der bestehenden Gebäude nicht energieeffizient sind (mehr dazu im Kasten).

Das wird teuer

Energetische Sanierung, auch thermische Sanierung genannt, sind die baulichen Änderungen an einem Bestandsgebäude, die darauf abzielen, die Energie- und Wärmeeffizienz des Gebäudes zu verbessern. Es sind Maßnahmen wie Austausch/Reparatur von Fenstern und/oder Außentüren, Dämmung von Außenwänden, Dächern und Geschoßdecken sowie die Dämmung von Kellerböden. Hinzu kommt noch der Austausch eines fossilen Heizungssystems und Ersatz gegen Nah-/Fernwärme, Holzzentralheizun-

gen oder Wärmepumpen. Die konkrete Höhe der Kosten für thermisch-energetische Sanierung hängt von Alter und Zustand des Gebäudes ab. Grundsätzlich sind Sanierungen umso teurer, je schlechter der Zustand eines Gebäudes ist, aber es gibt auch großzügige Förderungen, die unbedingt beachtet werden sollten. Auch die Art der Materialien spielt eine wichtige Rolle. Beispielsweise sind Holz-Aluminium-Fenster um bis zu 80 Prozent teurer als jene aus Kunststoff. Ökologische Dämmstoffe sind generell teurer, werden aber auch stärker gefördert.

Ein weiterer Faktor ist die Auftragskoordination: Am günstigsten ist es, eine möglichst geographisch nahe regionale Baufirma mit so viel Maßnahmen wie möglich zu betrauen. Vorteile dabei sind niedrigere Logistikkosten und die nur einmalige Verrechnung der Baustelleneinrichtung. Den Investitionsausgaben können Förderungen vom Bund und den Bundesländern gegengerechnet werden und es ist durchaus möglich, dadurch die Netto-Investitionen bereits um 15 bis 45 Prozent zu senken.

Laut Angaben der Wohnbau-Finanz-Experten der Infima bewegen sich die Kosten einer energetischen Sanierung eines Gebäudes mit ein oder zwei Wohneinheiten – je nach anfallenden Arbeiten – in der weiten Bandbreite von 5.000 bis 100.000 Euro. Die Dämmung der Außenwände bewegt sich in einer Bandbreite von 12.000 bis 40.000 Euro, die Dachdämmung zwischen 10.000 und 20.000 Euro. Eine neue Pellets-Heizung oder Wärmepumpe können jeweils bis zu 30.000 Euro ausmachen, während der Fenster-Austausch meist zwischen 10.000 bis 45.000 Euro kostet. Für eine Photovoltaik-Anlage sind bis zu 35.000 Euro zu bezahlen.



Highlights der aktuellen Version der EU-Gebäude-richtlinie „EPBD“

- › Neubauten sollten ab 2028 emissionsfrei sein.
 - › Energieeffizienzklassen von A bis G, wobei G den 15 Prozent der Gebäude mit den schlechtesten Werten im Gebäudebestand eines Mitgliedstaats entspricht. Emissionsfreie Gebäude sind Klasse A.
 - › Wohngebäude sollten bis 2030 mindestens Klasse E und bis 2033 Klasse D erreichen.
 - › Nichtwohngebäude und öffentliche Gebäude müssen diese Energieeffizienzklassen bis 2027 bzw. bis 2030 erreichen.
-

Rasches Handeln von Vorteil

Heute machen staatliche Förderungen und überschaubare Finanzierungskosten die Sanierung noch erschwinglich. Setzt sich die aktuelle Variante der EPBD durch, drohen Nachfrageschübe bei diversen Handwerksdienstleistungen, Wärmepumpen, Pellets-Heizungen, Dämmstoffen, Türen und Fenstern und somit Liefer- und Termin-Engpässe sowie entsprechende Preisexplosionen in den Jahren 2028 bis 2032. Auch ist fraglich, ob die relativen Förderungen (in Prozent der Investitionssummen) in diesen Jahren noch so großzügig ausfallen werden wie heute. Je früher energetische Sanierungsprojekte gerade deshalb jetzt in Anspruch genommen werden, desto besser. Laut Statistik Austria sind auch die Baukosten für den Wohnhaus- und Siedlungsbau von April auf Mai 2023 um 2,6 Prozent angestiegen. Darüber hinaus amortisieren sich die Maßnahmen über eingesparte Heiz- und Stromkosten laut Infina – und zwar in Zeiträumen von fünf bis zehn Jahren bei der Installation einer neuen Heizung bis hin zu zehn bis fünfzehn Jahren bei der erstmaligen Dachdämmung.

Finanzierung erforderlich

Aufgrund der hohen Kosten läuft eine Sanierung in vielen Fällen nicht ohne Fremdfinanzierung durch Banken und diverse Fördermittel. Dazu Harald Draxl, Geschäftsführer beim Finanzierungsberatungsunterneh-

men Infina: „Die Finanzierung einer energetischen Sanierung ist in der Regel als Kombination zwischen einer Bank- oder Bausparkassenfinanzierung und einer zusätzlichen Finanzierung des jeweiligen Bundeslandes im Rahmen einer Altbausanierungsförderung darstellbar. Die jeweilige Förderung kann in diesem Bereich entweder als Annuitätenzuschuss auf die Kreditrate des Bank- bzw. Bausparkassendarlehens auf maximal zehn bis zwölf Jahre oder als Einmalzuschuss auf die anzurechnende Investitionssumme beantragt werden.“



Staatliche Förderung: Sanierungsbonus für Private 2023/24 Ein-Zweifamilienhaus und Reihenhaus

In Gebäuden, die älter als 20 Jahre sind, gibt es Sanierungs-Schecks für umfassende Sanierungen nach klimaaktiv-Standard bzw. gutem Standard sowie Teilsanierungen, die zu einer Reduktion des Heizwärmebedarfs von mindestens 40 Prozent führen und Einzelbauteilsanierungen.

Höhe des Investitionskostenzuschusses:

Einzelbauteilsanierung:	max. 3.000 Euro
Teilsanierung 40 %:	max. 6.000 Euro
Umfassende Sanierung guter Standard:	max. 9.000 Euro
Umfassende Sanierung klimaaktiv	max. 14.000 Euro

Bei Einsatz von Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen (mind. 25 % der gedämmten Flächen) erhöht sich die max. Förderung um 50 Prozent. Generell gilt: Die Förderung ist mit max. 50 Prozent der förderungsfähigen Investitionskosten begrenzt.
