

## Die Sanierungs-Lüge Erst nach 51 Jahren rechnet sich eine sanierte Fassade

[http://www.focus.de/immobilien/energiesparen/heizkosten/die-grosse-sanierungs-luege-wie-die-deutschen-durchs-daemmen-bares-geld-verlieren\\_id\\_4317946.html](http://www.focus.de/immobilien/energiesparen/heizkosten/die-grosse-sanierungs-luege-wie-die-deutschen-durchs-daemmen-bares-geld-verlieren_id_4317946.html)

Das Kabinett hat das neue Klimaschutzprogramm verabschiedet. Ein Bestandteil: Zusätzliche Steuervorteile für Eigentümer, die ihre Gebäude dämmen. Dabei sind gedämmte Fassaden oft ein unsinniges Verlustgeschäft.

Die Deutschen sind ein umweltbewusstes Volk. Nicht zuletzt haben sie die Mülltrennung in viele andere Länder exportiert, obwohl sie nur bedingt sinnvoll ist. Denn das ist die Kehrseite: Nicht jeder ökologische Trend, der auf den ersten Blick sinnvoll erscheint, ist es auch. Manchmal entpuppen sich Kosten und Aufwand als wesentlich höher als der Ertrag.

Wie sich immer mehr abzeichnet, ist auch der aktuelle [Dämmungs-Hype](#) zumindest ein zweischneidiges Schwert. Unbestritten ist, dass abgedichtete Fenster und isolierte Dächer die Heizkosten deutlich senken. Anders sieht es jedoch mit der Fassadendämmung aus - und ausgerechnet die soll mit dem am Mittwoch vom Kabinett verabschiedeten ["Aktionsprogramm Klimaschutz"](#) noch ausgebaut werden.

Durch das neue Programm sollen bis 2020 zusätzlich bis zu 80 Millionen Tonnen CO2 eingespart werden, davon bis zu fünf Millionen Tonnen im Bereich Wohnen und Bauen. So stehen etwa eine Verbesserung der Energieberatung, Heizungschecks und eben eine höhere Subventionierung von Gebäudedämmungen in dem Aktionsprogramm.

### Mietrechts-Ratgeber als PDF-Download

So setzen Sie sich bei Ihrem Vermieter durch: **Was müssen sich Mieter gefallen lassen und was nicht? Alles über Mieterhöhungen, Schönheitsreparaturen und Nachbarschaftsproblemen finden Sie in unserem handlichen PDF. [Hier Klicken für mehr Infos und direkt zum Download](#)**

Kritik ließ Wirtschaftsminister Sigmar Gabriel bei der Vorstellung nicht gelten: Das sei eine "putzige Debatte". Fakt sei, dass in vielen alten Häusern "im Winter mehr der Garten als das Wohnzimmer geheizt wird".

### Leicht entflammbar trotz giftiger Zusätze

Allerdings belegt mittlerweile eine Reihe von Untersuchungen, dass die Ummantelung von Häusern oft mehr schadet als nutzt. Hinzu kommt, dass sie meist das Aussehen des Hauses verschandelt und den Lichteinfall in die [Wohnungen](#) merklich reduziert ("Schießcharten-Effekt").

So ist bis heute nicht wirklich geklärt, wie in zwei, drei Jahrzehnten die Ummengen an Styropor entsorgt werden sollen, die momentan an Häusern angebracht werden - ganz abgesehen davon, dass der angeblich ungefährliche Dämmstoff sich in Versuchen als leicht entflammbar erwiesen hat und oft giftige Zusätze enthält.

Was am meisten überrascht: Durch die Fassadendämmung lässt sich offenbar noch nicht einmal wirklich Geld einsparen. Lange galt es als gesetzt, dass Sanierungen sich durch geringere Heizkosten auszahlen. So schreibt das Umweltministerium in seiner [Kampagne "Die Hauswende"](#): "Mit einer Wärmedämmung Ihres Hauses senken Sie nicht nur Ihre Energiekosten, sondern schonen zugleich die Umwelt."

### 51 Jahre bis zur Amortisierung

Der Eigentümerverein "Haus und Grund" hat jedoch in einer Musterrechnung ermittelt, dass sich die Dämm-Maßnahmen oft eben nicht lohnen. Grundlage waren die Werte für ein typisches deutsches Einfamilienhaus mit 252 Quadratmetern Fassadenfläche, dessen Sanierung

gut 20.000 Euro kosten würde - konservativ gerechnet, wie Haus-und-Grund-Energieexpertin Corinna Kodim betont.

### FÖRDERKREDITE

[Staatliche Zuschüsse sichern Hier erfahren Sie, wie hoch die staatl. Förderung ist](#)

Ihr Ergebnis: Es dauert 51 Jahre, bis sich die Investition rentiert. Dazu muss man wissen, dass den Dämm-Materialien in der Regel nur eine Haltbarkeit von höchstens 50 Jahren zugesprochen wird. Sobald sich die Investition also amortisiert hat, müssten die Eigentümer theoretisch schon wieder neues Geld investieren.

"Es stimmt in den wenigstens Fällen, dass sich die Fassadendämmung rechnet", bilanziert Kodim. Zwar könne eine solche Sanierung für alte, marode Häuser sinnvoll sein, aber nicht wie bisher geplant für das Gros aller Häuser.

### Ein Verlust von 468 Milliarden Euro

Zu ähnlichen Ergebnissen kam [eine Studie der staatlichen KfW-Förderbank](#), die bereits 2013 veröffentlicht wurde. Darin heißt es, dass bis 2050 etwa 838 Milliarden Euro nötig seien, um Energieeinsparziele der Bundesregierung zu erreichen. Gleichzeitig brächten diese Investitionen im selben Zeitraum jedoch nur Einsparungen von 370 Milliarden Euro - ein klares Verlustgeschäft für die Immobilienbesitzer.

Obwohl diese Zahlen seit Langem bekannt sind, baut die Bundesregierung mit einem neuen Aktionsprogramm weiter vor allem auf Fassadendämmung. Dabei betont sie: "Freiwilligkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen sind zu gewährleisten."

Dies sei ein entscheidender Aspekt, sagt Energieexpertin Kodim: "Es ist wichtig, dass Anreize zur Dämmung geschaffen werden, sie aber nicht verpflichtend ist." Dabei gehe die Initiative einen Schritt in die richtige Richtung, da sie auf eine individuellere Planung setze als bisher.

### 50.000 Euro Strafe für Nicht-Dämmer

Tatsächlich sind energetische Sanierungen zum Großteil freiwillig - doch das Korsett der Vorschriften wird immer enger. So drohen Hausbesitzern sogar Strafen, wenn die staatlichen Vorgaben der [Energieeinsparverordnung](#) nicht eingehalten werden. Dies umfasst auch Fassaden: Umfassen die Sanierungs-Arbeiten mindestens zehn Prozent der Hausfläche, muss der Besitzer auch die Wand dämmen. Ansonsten drohen ihm 50.000 Euro Strafe.

Ein Gutes hat die Dämmwut der Deutschen allerdings schon, fand [die KfW](#) heraus. Demnach machen die Eigentümer selbst zwar meist ein Verlustgeschäft, wenn sie zigtausende in Styroporplatten investieren. Dafür kurbeln sie aber die Konjunktur an: Die Milliarden-Investitionen fürs Dämmen treiben die Wirtschaftsleistung jährlich um 0,4 Prozent in die Höhe, rechnet die KfW-Studie vor, zudem würden pro Jahr 200.000 bis 300.000 Arbeitsplätze gesichert.

Auch die Bundesregierung verspricht in ihrem Aktionsprogramm Wohltaten für die Konjunktur: Man wolle damit Investitionen im Umfang von 70 bis 80 Milliarden Euro anstoßen, heißt es in dem Konzept des Umwelt- und Wirtschaftsministeriums.

**Im Video: Professionelle Gebäudeanalyse - Altbau geerbt! Können Sie sich eine Sanierung leisten?**