

Liegt für das zu sanierende Objekt noch kein alter Bedarfsausweis oder kein alter Energieeinsparnachweis vor (letzterer wurde z.B. einst zum Bauantrag verlangt), lassen sich die Kennzahlen zum energetischen Niveau nur schwer abschätzen.

Die Folge ist, dass auch der Effekt der nun vorgesehenen Einzelmaßnahme/n im Bereich des baulichen Wärmeschutzes oder der Ertüchtigung der Heizungsanlage ebenfalls kaum genauer beziffert werden kann. Da die meisten Auftraggeber den erhöhten Aufwand und natürlich die höheren Kosten der Nachweisführung scheuen, wird deswegen öfters ein Antrag für Einzelmaßnahmen gestellt.

Dass dies nicht immer vorteilhaft ist, soll mit nachstehender, beispielhafter Konstellation dargelegt werden.

Annahmen:

Bestand: Gebäude aus den 1970-er Jahren, bisher nur Fenster erneuert (2-fach Wärmeschutzfenster), Niedertemperatur-Gasheizung, Jahres-Heizwärmebedarf ca. 150 kWh/m².

Es wird ein Kredit beantragt (bei Objekten mit bis zu 2 Wohneinheiten kann ggf. eine Zuschussvariante gewählt werden, wenn der Eigentümer selbst mit darin wohnt- diese Lösung wird hier nicht betrachtet).

Vorgesehene Einzelmaßnahmen: Dämmung der Außenwände, Zusatzdämmung auf oberster Decke, Kapitalbedarf 35.000,- Euro, Laufzeit 10 Jahre, 2 tilgungsfreie Anlaufjahre, Sollzins bei Antragstellung 0,75 %.

Mit der Bilanzierung wird beispielhaft ein KfW-Effizienzhaus 100 erzielt.

Hinweis: Trotz sorgfältiger Erstellung keine Haftung für die Angaben. Es gelten grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Regelungen.

Tabelle: Beispielhafte Gegenüberstellung von Aufwand / Effekten zu den Kosten in KfW Programmteilen 151, 152

Antragstellung im KfW-Programm Beschreibung	Einzelmaßnahme		KfW-Effizienzhaus	
	Aufwand / Effekt	Kosten ca. Euro	Aufwand / Effekt	Kosten ca. Euro
Kreditbetrag zur Umsetzung o.g. Maßnahmen ca.		35.000,-		35.000,-
Aufwand und Kosten für Grundlagenermittlung (Berechnung Ist- und Ausbauzustand nach Umsetzung der Maßnahmen), Baubetreuung ca.	niedrig	600,-	hoch	1.200,-
Weitere Simulationen zur Optimierung des energetischen Levels möglich?	nein	-	ja	20,-
Kann nach Abschluss der Maßnahmen ein Bedarfsausweis erstellt werden?	nein	-	ja	20,-
Kostenübernahme durch KfW 50 % für Baubetreuung, Programmteil 431 (Hinweis: Ein Zuschussbetrag unter 300,- wird nicht ausbezahlt)	ja	-300,-	ja	-600,-
Zu finanzierende Kosten (die Kostenübernahme der KfW für die Baubegleitung - 431 wurde hier in Abzug gebracht)		35.300,-		35.640,-
Lt. „Tilgungsrechner Energieeffizient Sanieren“ der KfW wurde die Annuität (Gesamtbelastung aus Tilgung und Zins) mit Berücksichtigung des 15 % igen Tilgungszuschusses (für z.B. Effizienzhaus 100) berechnet. (Stand: 13.09.2015). Damit ergeben sich folgende Gesamtkosten in der Laufzeit:		36.909,60		31.572,90

Zusammenfassung:

Trotz der höheren Kosten für die Planungen entstehen für den Auftraggeber insbesondere durch den erheblichen Teilschulderlass bei Erzielung eines KfW-Effizienzhauses 100 erhebliche Einsparungen.

Dazu kommen eine ganze Reihe weiterer Vorteile:

Nur durch die Bilanzierung des gesamten Objektes nach den Rechenvorschriften der Energieeinsparverordnung (ENEV) kann nach Abschluss der Arbeiten ein hochwertiger Bedarfsausweis ohne weiteren Rechenaufwand mit ausgestellt werden. Dieser wäre bei einem Verkauf oder einer Neuvermietung ohnehin notwendig.

Im Rahmen der Berechnung von Sanierungsvarianten sind die größten Schwachstellen am Objekt sichtbar. Es sind z.B. in der Bauteiltabelle alle Außenbauteile mit Gewinnen und Verlusten zu sehen. Diese Unterlage ist bestens geeignet, einen Sanierungsfahrplan aufzustellen, bei dem schrittweise je nach finanziellen Möglichkeiten später weitere Energiesparmaßnahmen umgesetzt werden könnten.

Ebenso könnte berechnet werden, wie hoch der Aufwand zu Erzielung des nächst besseren Effizienzhaus-Levels ist. Bei einem günstigen Verhältnis der Mehrkosten zu der dann besseren Förderung (höherer Tilgungszuschuss) wäre es schade, dieses nicht anzustreben.