

INHALT

1. Was versteht man unter Kernsanierung?	03
2. Wie viel kostet die Kernsanierung eines Hauses?	04
2.1. Dachkonstruktion	04
2.2. Fassadendämmung	04
2.3. Dämmung Kellerdecke	04
2.4. Sanierung der elektrischen Leitungen	04
2.5. Austausch der Fenster	04
2.6 Sanierung der Heizungsanlage	04
2.7. Umbau der Sanitäranlagen	04
2.8. Rohrleitungssystem	04
3. Was ist ein Effizienzhaus?	05
4. Finanzielle Unterstützung durch den Staat	06
5. Vorteile einer Kernsanierung	06
5.1. Klimaschutz und Kostensenkung	06
5.2. Günstigere Wohngebäudeversicherung	06
Berechnungsbeispiel	07

WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG: SPAREN UND INVESTIEREN - KERNSANIERUNG EINES GEBÄUDES

Heizung, Warmwasser und Beleuchtung von öffentlichen und privaten Gebäuden in Deutschland sind für rund 30 Prozent des gesamten CO²-Ausstoßes der Bundesrepublik verantwortlich. Hausbesitzer könnten durch eine energieeffiziente Kernsanierung gleich doppelt einsparen. Neben geringeren Energie-

kosten lässt sich auch der Beitrag der Wohngebäudeversicherung bis zu 50 Prozent senken. Das wäre nicht nur für die Umwelt gut, sondern auch für den eigenen Geldbeutel. Wir erklären Ihnen, was im Rahmen einer Kernsanierung durchgeführt wird, welche Kosten dabei entstehen und wie Sie sparen können.

1. WAS VERSTEHT MAN UNTER KERNSANIERUNG?

Von einer Kernsanierung spricht man, wenn ein älteres Gebäude durch Renovierungs- und Sanierungsarbeiten in einen neuwertigen Zustand beziehungsweise technisch auf einen aktuellen Stand gebracht wird.

Folgende Teile des Hauses müssen erneuert werden, damit von einem kernsanierten Gebäude die Rede ist:

- › das komplette Rohrleitungssystem
- › die Dachkonstruktion
- › die elektrischen Leitungen
- › die Heizungsanlage

Außerdem sollte der Zustand der Mauern, Decken, Böden, Putz, Fenster und Türen überprüft werden.



Info: Sie besitzen ein denkmalgeschütztes Gebäude? Auch dieses darf unter Beachtung der Denkmalschutzauflagen energieeffizient saniert werden. So muss unter anderem gewährleistet sein, dass die denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten bleibt. In der Regel werden bei denkmalgeschützten Häusern die Fenster ausgetauscht oder die Heizung erneuert. Welche Auflagen für Ihr Gebäude gelten, können Sie bei Ihrer zuständigen Kommune erfragen.

2. WIE VIEL KOSTET DIE KERN-SANIERUNG EINES HAUSES?

Gleich vorweg: Pauschal lassen sich die Kosten einer Kernsanierung nicht beziffern. Wie viel Geld Sie dafür in die Hand nehmen müssen, hängt immer von individuellen Faktoren ab. Diese beginnen bei den notwendigen Sanierungsmaßnahmen und bewegen sich über den Standort Ihres Hauses bis hin zur Auswahl des Handwerkbetriebs.

Nachfolgend wollen wir Ihnen die Arbeiten nennen, die an den einzelnen Gebäudeteilen vorgenommen werden und in welcher Preisspanne sich die Ausgaben dafür bewegen können. In der Regel werden die Kosten pro Quadratmeter angegeben. So können Sie Ihre individuellen Kosten auf die entsprechende Größe Ihres Heims ausrechnen.

2.1. Dachkonstruktion

Bei der Dachkonstruktion kommt es vor allem auf die Sanierung der Dacheindeckung sowie des Dachstuhls an. Für die Eindeckung können Sie mit 80 bis 120 Euro pro Quadratmeter rechnen. Die Erneuerung des Dachstuhls beläuft sich auf 50 bis 80 Euro pro Quadratmeter.

Um das Haus energieeffizient zu gestalten, sollten Sie auf eine gute Dachdämmung achten. Abhängig von der Variante und dem verwendeten Material können Sie hier mit 100 bis 180 Euro pro Quadratmeter rechnen. Am günstigsten sind Mineralwolle oder Hartschaum, hochpreisig sind dagegen zum Beispiel Holzfaserplatten.

2.2. Fassadendämmung

Die Dämmung der Fassade kann Sie zwischen 30 und 200 Euro pro Quadratmeter kosten – ebenfalls abhängig von der Dämmvariante. Hartschaum ist auch hier günstiger, während eine Holzverschalung weit mehr kostet.

2.3. Dämmung der Kellerdecke

In der Regel bewegen sich die Kosten hier zwi-

schen 18 und 30 Euro pro Quadratmeter. Die Isolierung der Kellerdecke ist wichtig, damit keine kalte Kellerluft nach oben ziehen kann und so die Heizkosten in die Höhe getrieben werden.

2.4. Sanierung der elektrischen Leitungen

Hier können Sie mit Kosten zwischen 100 und 130 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche rechnen. Die Höhe der Ausgaben ist unter anderem abhängig davon, ob die Anlage lediglich saniert oder eine Neuinstallation (Altbau) notwendig ist.

2.5. Austausch der Fenster

Die Sanierung der Fenster kann je nach Verglasung und Material des Rahmens zwischen 500 und 800 Euro pro Fenster kosten.

2.6. Sanierung der Heizungsanlage

Die Kosten für die Sanierung der Heizung sind stark von der Art der gewünschten Heizmethode abhängig. Ein simpler Austausch einer Öl- oder Gasheizung kostet mindestens 5.000 Euro oder mehr. Wünschen Sie eine Solarthermie-Anlage, müssen Sie mit Ausgaben zwischen 12.000 und 20.000 Euro rechnen. Wärmepumpen gibt es ab 8.000 Euro. Hier kommen aber noch weitere Kosten, etwa für die Installation einer Fußbodenheizung, hinzu.

2.7. Umbau der Sanitäranlagen

Auch hier können Sie mit einer großen Spannweite an Kosten rechnen – je nachdem, wie Ihr Bad ausgestattet werden soll. Kleinere Umbauten sind selbstverständlich nicht so teuer wie eine Komplettsanierung, die womöglich noch eine gewährleistetete Barrierefreiheit zum Ziel hat. So bewegen sich die Kosten zwischen 9.000 und 30.000 Euro für das gesamte Badezimmer – nach oben sind natürlich keine Grenzen gesetzt.

2.8. Rohrleitungssystem

Konkrete Zahlen für die Erneuerung des Rohrleitungssystems zu benennen, gestaltet sich als besonders schwierig. Hier kommt es vor

allem darauf an, in welchem Zustand sich die Rohre befinden. Dementsprechend müssen vielleicht nur einzelne Rohre ausgetauscht werden. Je Stockwerk kann man mit Kosten ab 1.000 Euro rechnen. Ein kompletter Austausch kann sich aber schnell im fünfstelligen Bereich bewegen. Deshalb sollten Sie sich in

jedem Fall eingehend von einem Fachmann beraten lassen.

In der nachfolgenden Grafik haben wir Ihnen die möglichen Kosten einer Kernsanierung* zusammengefasst:



*Anmerkung CHECK24: Es handelt sich hierbei nicht um verbindliche Angaben, sondern um Schätzungen. Wie viel eine Kernsanierung für Ihr Haus tatsächlich kostet, muss individuell berechnet werden.

3. WAS IST EIN EFFIZIENZHAUS?

Recherchiert man im Internet zum Thema Kernsanierung, stolpert man in der Regel auch über den Begriff Effizienzhaus. Als Effizienzhaus bezeichnet man ein Gebäude, welches aufgrund der Bauweise sowie der Gebäudetechnik als besonders energieeffizient gilt und sogar die gesetzlichen Vorgaben übersteigt. Gemessen wird die Effizienz gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) anhand des sogenannten Transmissionswärmeverlusts – also dem Wärmeverlust über die Außenwände und Fenster.

Eingeführt wurde der Begriff Effizienzhaus von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Er dient der Zuordnung von Gebäuden be-

züglich der staatlichen Förderung von energieeffizienten Bauvorhaben beziehungsweise Kernsanierungen.



4. FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG DURCH DEN STAAT

Es gibt mehrere Möglichkeiten, finanzielle Unterstützung durch den Staat zu erhalten, wenn man sein Haus kernsanieren lässt. Zum einen kann man die Kosten für Handwerker steuerlich absetzen und erhält bis zu 20 Prozent (höchstens 1.200 Euro) im Zuge der Steuererklärung zurück.

Zum anderen gibt es diverse Förderprogramme für die Sanierung von älteren Gebäuden, insbesondere, wenn es sich um eine energetische Sanierung handelt.

Bundesweit bezuschusst die Kreditanstalt für Wiederaufbau sowohl die Sanierung alter Gebäude als auch energieeffiziente Bauvorhaben. Zudem gewährt die Bank Kredite mit niedrigen Zinssätzen. Darüber hinaus gibt es viele regionale Förderprogramme.



5. VORTEILE EINER KERNSANIERUNG

5.1. Klimaschutz und Kostensenkung

Eine Kernsanierung ist durchaus eine Investition in die Zukunft. Gründe dafür sind unter anderem die Wertsteigerung der sanierten Immobilie sowie der Klimaschutz. Je nach Aufwand und eingesetzter Technik können bei kernsanierten Gebäuden bis zu 80 Prozent des Energiebedarfs eingespart werden. Und auch wenn zunächst einiges an Geld in-

vestiert werden muss, um ein älteres Haus von Grund auf zu sanieren, so führt es künftig dazu, Kosten zu sparen. Insbesondere Heizkosten lassen sich mit der richtigen Dämmung und einer neuen Heizungsanlage sparen. Je nach Maßnahme können Sie die regelmäßigen Kosten bis zu zwanzig Prozent senken.

5.2. Günstigere Wohngebäudeversicherung

Eine Kernsanierung ist durchaus eine Investition in die Zukunft. Das Schadenrisiko sinkt bei einem kernsanierten Haus signifikant. Deshalb geben die meisten Versicherer einen Rabatt auf die **Wohngebäudeversicherung** für Gebäude, die umfassend und fachmännisch saniert wurden. Von einer umfassenden Kernsanierung im Sinne der Versicherung spricht man in der Regel dann, wenn

- › die Rohre zur Wasserversorgung,
- › die Dachbedeckung,
- › die elektrischen Leitungen,
- › die Heizungsanlage,
- › der Dachstuhl,
- › Mauern,
- › Decken,
- › Böden,
- › Putz,
- › Fenster und
- › die sanitären Anlagen in einen neuwertigen Zustand versetzt wurden.



Wichtig: Es gelten die Bedingungen des jeweiligen Versicherten. Nur wenn diese erfüllt sind, kann ein ausreichender Versicherungsschutz gewährleistet werden. Unsere Versicherungsexperten beraten Sie gerne dazu – telefonisch Montag bis Freitag von 8 bis 20 Uhr.

Berechnungsbeispiel:

Um zu verdeutlichen, welchen finanziellen Unterschied die Kernsanierung beim Versicherungstarif machen kann, nennen wir Ihnen hier zwei Preisbeispiele – für ein Haus mit und ohne Kernsanierung. Wir gehen dabei von einem Einfamilienhaus des Baujahres 1970 in München mit einer Größe von 120 Quadratmetern aus, das mit einem Obergeschoss sowie einem Kellergeschoss von 30 Quadratmetern ausgestattet ist.

- › Preis für ein Haus ohne Kernsanierung: **ab 259,09 Euro pro Jahr**
- › Preis für ein komplett kernsaniertes Haus: **ab 110,05 Euro pro Jahr**

In diesem Fall besteht ein Sparpotenzial von über der Hälfte des jährlichen Versicherungsbeitrags. Das genannte Beispiel können Sie im Wohngebäudeversicherungs-Vergleich von CHECK24 nachvollziehen.

**Quellenangaben**

Bilder: Getty Images 2017; Informationen: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, <https://www.effizienzhaus-online.de/kosten-sanierung>, <https://www.schwaebisch-hall.de/wohnen-und-leben/bau-und-modernisieren/umbau-modernisierung/renovierungskosten-berechnen.html>, <https://de.wikipedia.org/wiki/Effizienzhaus>, <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article119580918/Wenn-der-Traum-Altbau-zur-Kostenfalle-wird.html> (alle abgerufen am 28.08.2017)