



Welt am Sonntag, 27.03.2022, Nr. 13, S. 39 / Ressort: Immobilien

Rubrik: Immobilien

Ein Plus-Gefühl

Das eigene Haus als Minikraftwerk, um völlig unabhängig vom Netz zu sein: In Zeiten hoher Strompreise und unsicherer Gaslieferungen klingt das gut - lohnt sich finanziell aber nur, wenn man viel Geduld mitbringt

Jan Schulte

Weikersheim in Baden-Württemberg hat für Urlauber durchaus etwas zu bieten. Ein altes Renaissanceschloss etwa und eine hübsche Altstadt. Seit kurzer Zeit gibt es auch eine Sehenswürdigkeit für Besucher, die an moderner Architektur und hocheffizienter Energieversorgung interessiert sind. An der Bachgasse im kleinen Stadtteil Schäfersheim steht der Hof 8. Es ist ein mit Preisen überhäuftes Gebäudeensemble - nicht nur, weil der alte Hof beim Umbau moderne Formen erhielt. Sondern auch, weil die Häuser mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen.

Der grundsanierte Bauernhof aus dem 19. Jahrhundert hat Solaranlagen auf allen Dächern, Windwalzen, eine Brunnengrundwasserpumpe und natürlich dick isolierte Wände. Ein ausgeklügeltes Wärme- und Speichersystem sorgt für Energieautarkie, also die berühmte Unabhängigkeit von Strom-, Öl- und Gaslieferungen. Abgesehen von der vielen Technik werden die Häuser nach langen Jahren des Leerstands aber endlich auch wieder rege genutzt: Im ehemaligen Stall befindet sich eine Hebammenpraxis, im alten Bauernhaus ein Planungsbüro, außerdem seniorengerechte Wohnungen in einem eigenen Gebäude.

Der Hof 8 steht für eine Wohnidee, von der zurzeit viele Hausbesitzer in Deutschland träumen: unabhängig sein von fossilen Brennstoffen, eigenen Strom und eigene Wärme produzieren, und das möglichst zu 100 Prozent. Gerade jetzt, bei explodierenden Strom- und Gaskosten und umstrittenen Rohstofflieferungen aus Russland, erscheint die Idee von der Selbstversorgung mit Energie attraktiv. Damit ein Haus auch wirklich ein sogenanntes Plusenergiehaus wird und damit bestimmte Fördergelder erhalten kann, müssen allerdings gewisse Voraussetzungen erfüllt sein.

Dass der Bauernhof zu einem Minikraftwerk wurde, sei eher Zufall gewesen, sagt der verantwortliche Architekt Rolf Klärle: "Die Vorgabe war, dass der Hof energetisch möglichst optimiert sein sollte. Dass es ein Plusenergiehaus wird, hat sich dann so ergeben." Klärle kam nicht allein auf die Idee, den Hof zu sanieren. Bauherrin ist seine Schwester Martina. Als Kinder wohnten die beiden direkt gegenüber. Vor einigen Jahren stand das Gebäude dann leer, Martina Klärle kaufte die Immobilie und beauftragte ihren Bruder mit der Sanierung. "Die Stadt wollte das Gebäude ursprünglich abreißen und Wohnhäuser dort hinbauen", sagt der Architekt.

Knapp zwei Millionen Euro hat die Sanierung gekostet, zwei Jahre hat sie gedauert. Das Energiekonzept geht weit über das hinaus, was man vom energetisch aufgepeppten Einfamilienhaus kennt: Neben der Stromerzeugung mit Wind und Sonne gibt es ein eigenes lokales Nahwärmenetz mit Wärmepumpen, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie ein Beleuchtungskonzept mit LEDs und ein ausgeklügeltes Dämmsystem, das auf die vorhandenen historischen Materialien zugeschnitten ist.

Die zentrale Wärmepumpe nutzt nicht wie die sonst üblichen Geräte die Umgebungsluft zur Wärmeengewinnung, sondern das Grundwasser im reaktivierten Hofbrunnen. Mit Geothermie ist die Wärmeausbeute wesentlich höher. Insgesamt 700 Quadratmeter Nutzfläche werden so in Weikersheim beheizt. Der für die Wärmepumpe benötigte Strom kommt auch im Winter aus den Fotovoltaikanlagen. Mit einer Kilowattstunde **Solarstrom** produziert das System fünf Kilowattstunden ökologisch korrekte Wärme. Die Jahresarbeitszahl wäre also fünf - und damit auf einem Niveau, von dem die meisten Wärmepumpenbesitzer nur träumen können. Wärmepumpen haben so ihre Tücken und funktionieren in der Regel am besten mit niedrigen Vorlauftemperaturen. Architekt Klärle baute deshalb überall Fußbodenheizungen ein, bei denen 35 Grad Heizwassertemperatur ausreichen.

Wozu aber der ganze Aufwand? Die investierten zwei Millionen Euro dürften sich kaum jemals durch eingesparte Strom- und Heizungskosten wieder einspielen lassen. Außerdem sinkt die Vergütung für den überschüssigen und ins Netz eingespeisten **Solarstrom** - der "Plus"-Vorteil schrumpft also in sich zusammen. Michael Bauer, Partner des Beratungs- und Planungsunternehmens Drees & Sommer, sieht es etwas anders: "Grundsätzlich gilt, dass sich solche Häuser finanziell lohnen, wenn die Amortisationszeit kürzer ist als die Lebensdauer der einzelnen Komponenten", sagt er. Auch eine Fotovoltaikanlage lohne sich aktuell immer noch, weil sie innerhalb von rund zehn Jahren die Investitionskosten einspiele und eine rechnerische Lebensdauer von 25 Jahren habe. Dabei spielt die Vergütung für eingespeisten Strom eine immer kleinere Rolle, dafür bringt der Eigenverbrauch den Gewinn, wegen der hohen Strompreise.

Es gibt auch Hausbauer, die vom Plusenergiehauskonzept abraten. Das Unternehmen Town & Country Haus etwa. Ein Standardhaus nach den aktuellen Vorschriften des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) koste dem Unternehmen zufolge

beispielsweise 200.000 Euro. Für eine bessere Dämmung, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine Fotovoltaikanlage kämen Mehrkosten in Höhe von 25 bis 30 Prozent hinzu. Anders ausgedrückt: Ein neues Haus mit einem Wert von 200.000 Euro als Plusenergiehaus zu bauen kostet laut diesen Berechnungen 294.000 Euro. Es dauere bis zu 64 Jahre, bis man die Mehrkosten wieder hereingeholt habe.

Experte Bauer von Drees & Sommer hält dagegen. "Bei diesem Beispiel werden Äpfel mit Birnen verglichen", sagt er. "Beide Gebäude unterscheiden sich in der erreichten Bauqualität und ihrem Komfort." Das Plusenergiehaus sei im Vergleich zu dem Standardhaus hochwertiger und brächte einen deutlich höheren Verkaufswert. Schon ein Wertaufschlag von 25 Prozent, plus die Energieersparnisse, kann also nach wenigen Jahren die Gesamtbilanz in den grünen Bereich heben. Moderne Gestaltung und Fenster, Fußbodenheizung, vernetzte Technik und vieles andere vergrößerten die Lebensqualität und laut Bauer eben auch den Vermögenswert. Dieses Plus müsste man eigentlich ebenfalls von der Investitionssumme abziehen. Die von Town & Country Haus angeführten Zusatzkosten könnten sich dadurch beispielsweise um die Hälfte reduzieren.

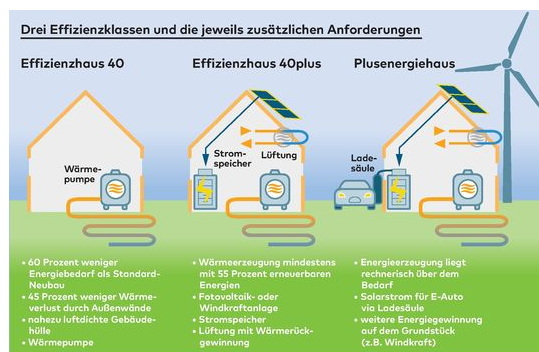
Darüber hinaus gibt es Geld vom Staat. Von der Förderbank KfW wird der Effizienzhausstandard "40plus" unterstützt - bei Neubauten mit einem Kredit in Höhe von bis zu 150.000 Euro und einem Tilgungszuschuss von bis zu 37.500 Euro. Für bestehende Immobilien beträgt der maximale Kreditbetrag ebenfalls 150.000 Euro, davon aber 75.000 Euro Tilgungszuschuss. Selbst bei der Hälfte dieses Betrages, zuzüglich des von Michael Bauer erwarteten Wertzuwachses, wäre ein großer Teil der von Town & Country Haus genannten Zusatzkosten eingespielt.

Aktuell gibt es noch Unklarheiten über die KfW-Fördermodelle. Grundsätzlich soll der Effizienzhausstandard 40 aber weiter gefördert werden. In der Woche vor Ostern dürften die neuen Programme fertig ausgearbeitet sein. Bis dahin können sich Hausbesitzer und Bauherren also schon einmal mit der Planung beschäftigen.

Experte Bauer schlägt vor, ganz pragmatisch an das Thema heranzugehen. "Ich rate jedem Hausbauer, seine Immobilie so energieeffizient wie möglich zu gestalten und so viel Fotovoltaik zu installieren wie möglich. Wenn dabei ein Plusenergiehaus herauskommt, ist das umso besser" - so wie beim Hof 8, der eher unbeabsichtigt zum Nettostromlieferanten wurde. Bauer ist der Meinung, dass vor allem die eigene Stromerzeugung immer wichtiger wird. "Die Technologie entwickelt sich immer weiter. Wärmepumpen werden effizienter. In Zukunft werden wir immer mehr Elektroautos haben, mit grünem Strom heizen, anstatt Gas oder gar Öl zu verwenden", ist er überzeugt. Wenn es dann noch gelingt, den selbst produzierten Strom so lange wie möglich zu speichern und nutzen zu können, entstünden ganz automatisch immer mehr Hauskraftwerke - so wie in Weikersheim.

"Ich rate jedem Hausbauer, seine Immobilie so energieeffizient wie möglich zu gestalten" Michael Bauer, Experte bei Drees & Sommer

Jan Schulte



Quelle: Welt am Sonntag, 27.03.2022, Nr. 13, S. 39

Ressort: Immobilien

Rubrik: Immobilien

Dokumentnummer: 199011416

Dauerhafte Adresse des Dokuments:

https://www.wiso-net.de/document/WAMS_0f3c3375b9b1244aeb635a0b4c3b75802f77e0

Alle Rechte vorbehalten: (c) WeltN24 GmbH



© GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH