Energie/Bauphysik

Immobilien energetisch fit machen: Kosten und Nutzen im Blick

Viele Häuser in Deutschland sind schon lange nicht mehr auf neuestem Stand der Technik. Beleg dafür ist die Energie- bzw. Heizkostenabrechnung, die Eigenheimbesitzer wie Mieter dieser Tage erhalten. In unsanierten Gebäuden werden laut Niedersächsischem Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz durchschnittlich 30 Liter Heizöl pro Quadratmeter im Jahr verheizt, in einem Standard-Neubau dagegen nur zehn Liter. Ist das Haus optimal saniert, halbiert sich dieser Wert nochmals auf etwa fünf Liter pro Quadratmeter.

Hält man sich dann noch vor Augen, dass die Preise für Heizöl im Zeitraum 2002 bis 2012 jährlich um rund elf Prozent und für Erdgas um rund fünf Prozent pro Jahr gestiegen sind, ist für Alexander Nothaft vom Verband der Privaten Bausparkassen in Berlin nicht nur klar, dass die Kosten für Öl und Gas auch in Zukunft weiter steigen werden: „Den sich schon heute abzeichnenden steigenden Heizkosten können Hauseigentümer nur durch eigenes Handeln entgegenwirken, indem sie investieren und ihre Immobilien energetisch fit machen.“ Mit der jüngsten Studie, die das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) Darmstadt für den Verband der Privaten Bausparkassen durchgeführt hat, wird Hauseigentümern für die Planungsphase erstmals eine verlässliche Orientierungshilfe geboten, um Sanierungsaufwendungen und das daraus resultierende Einsparpotenzial bei den Energiekosten einschätzen zu können. „Die wohl wichtigste Erkenntnis der Studie ist: Bereits kleinere Maßnahmen mit einem Budget von bis zu 10.000 Euro führen zu einer merklichen Ersparnis bei den jährlichen Heizkosten“, betont Nothaft.

Studie

Die Studie differenziert nach drei Gebäudetypen – freistehendes Einfamilienhaus, Reihenmittelhaus und Reihenendhaus bzw. Doppelhaushälfte – in jeweils drei Baualtersklassen (1958 bis 1968, 1969 bis 1978 sowie 1979 bis 1983). Als Ausgangspunkt für die Berechnungen in der Studie wurde allerdings nicht der ursprüngliche Bauzustand zugrunde gelegt, in dem die Häuser errichtet wurden, sondern der Zustand, in dem sie heute meist vorgefunden werden. So ging man bei der Heizung beispielsweise davon aus, dass die Gebäude bereits mit einem Niedertemperaturkessel (Baujahr 1987 bis 1994) zentral beheizt werden. „Das bedeutet: Eigenheimbesitzer, die Ende der 1980er Jahre die ersten Sanierungsschritte zur Energieeinsparung nicht gegangen sind, erzielen mit ihrer Investition in heutige Technik noch größere Einspareffekte“, erläutert Nothaft.

Fünf Energiesparmaßnahmen in der Kosten-Spareffekt-Analyse

Energiesparen

Insgesamt wurde für die Studie der Kosten-Energiespar-Effekt von fünf Einzelmaßnahmen analysiert: der Dämmung der obersten Geschossdecke (nicht begehbar, Entsorgung der vorherigen Dämmung), der Fassadensanierung mit einem Wärmeverbundsystem auf Altputz (bei ohnehin erforderlicher Putzsanierung), der unterseitigen Dämmung der Kellerdecke (ohne Schutz gegen mechanische Beschädigung), der Einbau einer Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Kunststoffrahmen, Standardfenster) sowie der Installation einer neuen Gas- Brennwert-Heizungsanlage (inklusive Schornsteinsanierung, neuem Speicher und Einbau einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung). Die Vollkosten (brutto) der jeweiligen Maßnahmen reichten beispielsweise bei einem Einfamilienhaus der Baualtersklasse 1979 bis 1983 von 1.328 Euro für die Geschossdeckendämmung über 4.915 Euro für die Kellerdeckendämmung und 14.924 Euro für den Fenstertausch bis zu 17.725 Euro für die neue Heizungsanlage sowie 18.872 Euro für das Wärmeverbundsystem zur Fassadendämmung.

Beim heutigen Energiepreis, einem Betrachtungszeitraum von 25 Jahren sowie einer dreiprozentigen Preissteigerung pro Jahr liegt die mittlere Heizkostenersparnis durch die Geschossdeckendämmung bei 188 Euro pro Jahr. Die Kellerdeckendämmung spart jährlich rund 217 Euro Energiekosten, der Fenstertausch 195 Euro und das Wärmeverbundsystem zur Fassadendämmung 476 Euro. Die größte Kostenersparnis be-

Heizkosten

schert die Erneuerung der Heizungsanlage: 1.076 Euro pro Jahr. Die detaillierten Angaben zu allen untersuchten Gebäudetypen und können Interessenten in der Studie nachlesen, die der Verband unter www.bausparkassen.de zum kostenlosen Download zur Verfügung stellt.

Eigenheimbesitzer, die investieren und modernisieren, gewinnen aber nicht nur durch einen geringeren Energieverbrauch, niedrigere Heizkosten und eine höhere Behaglichkeit. „Sie erzielen vor allem auch eine deutliche Wertsteigerung ihrer Immobilie“, unterstreicht der Verband der Privaten Bausparkassen und rät: „Auch wenn die Studie eine erste Orientierungshilfe bietet, sollten Eigenheimbesitzer bei der Planung ihrer Sanierungsmaßnahmen stets die fachkundige Hilfe eines Energieeinsparberaters in Anspruch nehmen. Er weiß, wie man Gewerke und Maßnahmen besonders effektiv und kostengünstig kombiniert und natürlich auch welche Voraussetzungen erfüllt werden müssen, um Fördertöpfe anzapfen zu können und wo diese Zuschüsse beantragt werden können.“

Martina Sturm

Fünfzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de

facebook

Jetzt mit Facebook keine aktuelle Ausgabe verpassen !