

Der Energieausweis ist ein Papiertiger. So könnte man ihn böswillig bezeichnen - schließlich sind alle in ihm verzeichneten Daten ohne Gewähr, rechtlich ist er nicht bindend und auch seine Sanierungsvorschläge müssen nicht eingehalten werden. Dennoch soll er bewirken, dass Eigenheim- und Mehrfamilienhausbesitzer kräftig in ihre Immobilien investieren.

Von Oliver Klempert

Häuser mit einem schlechten Energiestandard sollen sich, so der Wunsch des Gesetzgebers, künftig schlechter vermieten oder verkaufen lassen, wenn der Energieausweis zu hohe Verbrauchsdaten anzeigt. "Bei einer anstehenden Sanierung muss dabei stets gelten: Nicht jede Investition ist auch richtig, sondern muss sich über die Jahre rechnen", sagt Achim Linhardt, freier Architekt in Stuttgart und Mitautor des Buches "Alles rund um den Energiepass".

Beheizte Gebäude verlieren ihre Wärme zum größten Teil über die Außenwände, das Dach und die Fenster, da es stets eine Tendenz zum Ausgleich von Temperaturunterschieden gibt. Vor allem über diese Stellen am Haus gibt der Energiepass Auskunft, da sie bei der Ausstellung des Ausweises genau untersucht werden.

Besonders wichtig ist hierbei der so genannte U-Wert: Er gibt an, wie viel Wärme abhängig von der Temperaturdifferenz zwischen innen und außen durchgelassen wird. Die Angabe bezieht sich auf einen Quadratmeter Bauteilfläche. "Bei einem U-Wert von 1 werden bei einer Temperaturdifferenz von einem Grad Celsius in einer Stunde

0,001 Kilowattstunden transportiert", sagt Linhardt. Das erscheint geringfügig, bedeutet aber, dass bei einer Innentemperatur von 20 Grad Celsius und einer Außentemperatur von -10 Grad Celsius - etwa im Winter - bereits



Foto: Dana

Energetische Sanierung im Bestand Welche Maßnahmen lohnen sich wirklich?

0,030 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Stunden zusätzlich verbraucht werden. "Über eine Heizperiode summiert sich der Wärmeverlust auf rund 85 Kilowattstunden. Es geht dabei insgesamt um eine Energiemenge, die eine Zehn-Watt-Glühlampe in einem Jahr Dauerbetrieb verbraucht. Bei älteren, schlecht gedämmten Häusern ist dabei die Außenhülle für den größten Teil der Wärmeverluste verantwortlich. Solche Häuser wurden meist vor 1975 gebaut - für Eigentümer solcher Immobilien ist der Energieausweis deshalb besonders wichtig. Was kann also getan werden und rechnet es sich?"

Bereits eine Dämmung von zehn Zentimeter Dicke zwischen den Sparren spart 120 Kilowattstunden je Quadratmeter, und das bei Kosten von nur rund 35 Euro je Quadratmeter.

Außenwände: Außenwände von Gebäuden, die vor 1975 gebaut wurden und die nachträglich nicht gedämmt wurden, weisen U-Werte zwischen 1,5 und 2,5 aus. Hier geht am meisten Energie verloren. Mieter in Wohnungen,

deren Wände nicht gedämmt wurden, müssen sich bei Heizkostenabrechnungen auf saftige Nachzahlungen gefasst machen, zumal der plötzliche Gaspreissprung noch bevorsteht. Werden solche Wände mit einer Dämmschicht von zehn Zentimeter Dicke versehen, so werden damit jährlich mindestens 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter eingespart. Das summiert sich in 15 Jahren auf 105 Euro pro Quadratmeter. Dieser Betrag übersteigt die Kosten der Dämmmaßnahme bei Weitem.

Dächer: Ungedämmte Dächer sollte es eigentlich nicht mehr geben. Sie existieren trotzdem - vor allem bei ungenutzten Dachräumen in Mehrfamilienhäusern. Hier heizen die Bewohner des oberen Geschosses intensiv zum Dach hinaus. Bereits eine Dämmung von zehn Zentimeter Dicke zwischen den Sparren spart 120 Kilowattstunden je Quadratmeter. Bei Kosten von rund 35 Euro je Quadratmeter machen sich Investitionen in wenigen Jahren

bezahlt. Bei vielen modernen Häusern sind die Dächer bereits gedämmt - und zwar mit Dämmschichten um zehn Zentimeter Dicke. Doch die Verbesserung der Wärmedämmung lohnt sich nur, wenn das Dach ohnehin erneuert werden muss oder wenn Dachraum ausgebaut wird und genutzt werden soll. Anderenfalls wird mit einer auf 20 Zentimeter vergrößerten Dämmschicht eine Einsparung von maximal 20 Kilowattstunden je Quadratmeter erzielt. Das mag bei Kosten von mindestens 40 Euro je Quadratmeter sinnvoll erscheinen, bezahlt macht es sich bestenfalls in 25 Jahren.

Verglasungen: Die Entwicklung hochwärmedämmender Verglasungen hat in den vergangenen Jahren so große Fortschritte gemacht, dass der Großteil der eingebauten Fenster aus wärmetechnischer Sicht im Grunde veraltet ist. Dennoch sollten Fenster, die technisch intakt und fugendicht sind, nicht allein deshalb erneuert werden, weil sie nicht die heute üblichen Dämmwerte aufweisen. Kostengünstiger - und schneller erledigt - ist unter Umständen die Verbesserung der vorhandenen Fenster. Beispiel: Werden Verbundfenster gegen neue Fenster mit einem U-Wert von 1,6 ausgetauscht, so kostet das mindestens 300 Euro pro Quadratmeter, vermindert dafür aber den jährlichen Heizenergieverbrauch um maximal 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter Fensterfläche. Das spart pro Jahr gerade einmal rund sieben Euro pro Quadratmeter Fensterfläche. Es braucht also weit über drei Jahrzehnte, bis die Kosten wettgemacht werden. Wesentlich günstiger wird die Rechnung, wenn bei Fenstern einfach nur alte Isolierverglasungen erneuert werden. Bei Kosten ab etwa 100 Euro pro Quadratmeter und einer Verbesserung des U-Wertes von 3,0 auf 1,5 werden jährlich bereits 120 Kilowattstunden oder zehn Euro pro Quadratmeter Fensterfläche eingespart. Hier ist eine Amortisation der Investitionen in die Fenster des Hauses bereits nach weniger als 15 Jahren möglich.