Foto: Felix Scholz

Screenshot: Ronald Meyer

Auf Grundlage der Angaben zu Baujahr, Gebäudetyp, beheizter Wohnfläche, Hauptenergieträger und „Was wurde bereits saniert?“ wird die Höhe des aktuellen Energieverbrauchs mit passenden Sanierungsempfehlungen geschätzt.

Der perfekte Zeitpunkt, um über eine ganzheitliche Gebäudemodernisierung und übers klimaneutrale Wohnen nachzudenken, ist, wenn das eigene Haus langsam in die Jahre kommt, die Kinder aus dem Haus sind oder man ein gebrauchtes Haus kaufen möchte oder eines geerbt hat, in das man bald einziehen möchte. Foto: Markus Andelfinger

Förderzuschuss und Sanierungstipps

Noch immer liegt die planerische Hürde für modernisierungswillige Hauseigentümer hoch. Die Energieberatung ist umfangreich und kostenmäßig für Laien kaum zu verstehen. Der neue Gebäude-Schnellcheck vom Bundesverband Gebäudemodernisierung erleichtert den Einstieg.

Grafik: Ronald Meyer

Übersicht im Förderdschungel: Die übersichtliche Finanzierungsstrategie des Bundesverbandes Gebäudemodernisierung e.V. passt auf den sprichwörtlichen Bierdeckel.

Die Sachlage ist klar und eindeutig: Vor sechs Jahren hatte die Bundesregierung in der damals novellierten Energieeinsparverordnung selbstverpflichtend angekündigt, dass zum Erreichen eines „nahezu klimaneutralen Gebäudebestands“ eine „grundlegende Vereinfachung der Instrumente“ angestrebt wird. Das Wort „anstreben“ heißt aber eben nicht „anpacken“ oder „machen“ und so wurde bis heute kein „Instrument“, wie etwa die Energieberatung oder der Energieausweis vereinfacht. Stattdessen wird es bald ein Gebäudeenergiegesetz (GEG) geben, das den Prozess rund um die energetische und klimaschützende Gebäudemodernisierung noch komplexer gestaltet – obwohl eine Vereinfachung ohne großen Aufwand möglich wäre.

Wenn man nämlich die geschätzt 800 000 Wohngebäude anschaut, die in den vergangenen fünf Jahren in Deutschland energetisch saniert wurden, dann fällt auf, dass beispielsweise die Dachdämmung immer in einer ähnlichen Dimension liegt: „Dächer von so genannten Effizienzhäusern sind häufig rund 24 Zentimeter dick gedämmt, weil man damit einen optimalen Dämmwert erreicht, der kaum noch Wärme durchlässt. Zugleich erhalten Hauseigentümer im Zuge der KfW-Effizienzhaus-70-Förderung 35 Prozent der Investitionskosten als Zuschuss“, erläutert Bauingenieur Ronald Meyer, Vorstandsvorsitzender des Bundesverband Gebäudemodernisierung e.V. (BVGeM). Die Dicke der Dämmung kenne man also schon im Vorfeld, man muss sie nicht mehr berechnen.

24 Zentimeter Dachdämmung: „Ein gutes Geschäft“

Wer dünner dämmt verzichte auf Zuschüsse, muss zusätzlich mit unnötig hohen Energiekosten rechnen und gleichzeitig ein unbehagliches Raumklima in Kauf nehmen: „Ein Dach 24 Zentimeter dick zu dämmen ist also ein gutes Geschäft,“ resümiert Meyer und prognostiziert: „Vermutlich werden alle Gebäude auch im Sinne des Klimaschutzes in Zukunft eine mindestens 24 Zentimeter dicke Dachdämmung erhalten.“

Deutsche Gebäudetypologie: Geburtsurkunde für Häuser

Der deutsche Wohngebäudebestand wird innerhalb einer Typologie in „freistehende Häuser“, „Doppelhäuser“, „Reihenhäuser“, „Mehrfamilienhäuser“ und „Hochhäuser“ unterteilt. Diesen Haustypen wiederum werden Baualtersklassen zugeordnet. So ist es möglich, für jedes Gebäude eine Art Geburtsurkunde auszustellen, die alle relevanten bautechnischen Kennwerte enthält. Will man nun ein Haus aus den 1960er Jahren beispielsweise energetisch sanieren, kann man über wenige Kennwerte das passende Vergleichsgebäude in der Gebäudetypologie (Kasten auf Seite 34) identifizieren und auf Grundlage bereits sanierter Gebäude Rückschlüsse auf die eigene Immobilie ziehen.

Da die Ergebnisse hunderttausender Gebäudesanierungen vorliegen, ist es eine recht überschaubare Aufgabe, daraus quasi als Mittelwert für das eigene, individuelle Gebäude vernünftige Aussagen zum Ist-Zustand und zu einem künftigen Effizienzhaus-Standard abzuleiten. Im digitalen Zeitalter kann das eine Software leisten. Man müsste streng genommen keinen Energieberater mehr losschicken, der mühsam Gebäudedaten aufnimmt, um dann nach zwei Tagen Arbeit zum Ergebnis zu kommen, dass das Dach 24 Zentimeter dick

Die Deutsche Gebäudetypologie

Jedes Haus ist ein Unikat, kein Haus gleicht in Form, Größe und Ausstattung einem anderen. Selbst Reihenhäuser, die ursprünglich nach demselben Plan gebaut wurden, haben irgendwann ihre individuelle Note etwa durch neue Haustüren plus Vordächer bekommen. Und doch sind alle Häuser gleich: Denn sie alle haben Dächer, Fenster, Fundamente, Fassaden und eine Heizung.
Beim Blick auf den deutschen Gebäudebestand gibt es nur einen echten Unterschied: Das Baualter. Denn die Fenster, Dächer, Fassaden und Heizungsanlagen von alten Häusern sind unter Bauphysik- und Energiespar-Aspekten anders aufgebaut als die Fenster, Dächer, Fassaden und Heizungsanlagen von Neubauten. Auf diesem Gedanken ist die wenige Seiten dünne, sehr praktikable „Deutsche Gebäudetypologie“ aufgebaut, mit der es recht einfach ist, eine erste Einschätzung der eigenen Gebäudesubstanz vorzunehmen, ohne dabei eine langwierige Datenaufnahme zu betreiben.

Grafik Gebäudetypologie: Ronald Meyer

Foto: Ronald Meyer

Die Energiekennwerte des amtlichen Energieausweises liegen häufig um bis zu 30 Prozent günstiger als sie in der Realität sind, weil eine viel zu große Gebäudefläche angenommen wird. Deshalb steht auch im Kleingedruckten, dass die Angaben im Energieausweis „keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch“ zulassen.

gedämmt wird und die Fassade 16 Zentimeter dick. Auch die notwendigen Effizienzanforderungen an die Fenster kennt man schon vor jeder Energieberatung sehr präzise – nicht erst danach. Die Arbeit des Energieberaters könnte sich etwa auf die Dokumentation individueller Schwachstellen des Gebäude reduzieren.

Der Leipziger IT-Spezialist Jens Fischer hat im Auftrag des BVGeM in den vergangenen Monaten ein hilfreiches Online-Tool („Gebäude-Schnellcheck“) programmiert. Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die vor 1995 gebaut wurden, können auf Grundlage von Baujahr, Gebäudetyp, Anzahl der Wohneinheiten, beheizte Wohnfläche, Haupt-Energieträger und „Was wurde bereits saniert?“ innerhalb weniger Minuten ihre optimal geförderten Sanierungsmaßnahmen erfahren. Darüber hinaus erhält man eine recht genaue Einschätzung des aktuellen und künftig möglichen, deutlich geringeren Energieverbrauchs sowie Angaben zum möglichen CO_2-Einsparpotential.

Weiterhin gibt es die Möglichkeit, von einem unabhängigen Modernisierungsberater kontaktiert zu werden, der bei der Fördermittelbeantragung, beim Aufstellen des endgültigen Energiesparkonzeptes sowie bei der Modernisierung dem Hauseigentümer begleitend zur Seite steht.

Die ermittelten Energieverbrauchsergebnisse dieses Gebäude-Schnellchecks liegen in aller Regel – verglichen mit der Realität – innerhalb eines Plus-minus-15-Prozent-Korridors.
Etwa 80 Prozent der Ergebnisse liegen einer BVGeM-Schätzung zufolge innerhalb eines plus-wminus-10-Prozent-Rahmens.

Energieausweis: Parallelen zum Diesel-Skandal?

Zum Vergleich: Die Energiekennwerte des amtlichen Energieausweises liegen häufig um bis zu 30 Prozent unterhalb der Realität, da die Energieeinsparverordnung eine zu große Wohnfläche und eine zu geringe Raumtemperatur annimmt und damit den Energiebezugswert „Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr“ um diese rund 30 Prozent drückt. Deshalb steht auch im verharmlosenden Kleingedruckten des Energieausweises („standardisierte Randbedingungen“), dass die Angaben „keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch“ zulassen. Unterm Strich ist der Energieausweis ein kaum brauchbares Dokument, das viel kostet und bei dem sich die Frage stellt, ob dort eventuell Parallelen zum Diesel-Skandal erkennbar sind. So wird es zumindest in Fachkreisen diskutiert.

Der BVGeM möchte nun mit dem Gebäude-Schnellcheck im Sinne der angestrebten Vereinfachungen ein Instrument etablieren, das deutlich genauer als der Energieausweis ist, und belastbarere Orientierungswerte im Vorfeld einer Gebäudemodernisierung liefert (www.modernisierungsoffensive.com, 14,80 Euro).

Foto: Ronald Meyer

Unterm Strich bezuschusst die KfW-Förderbank jede Wohneinheit in einem Gebäude mit bis zu 38 000 Euro (42 000 minus 4 000 Euro für den Energieberater), wenn das Gebäude zum „KfW-Effizienzhaus 70“ saniert wird.

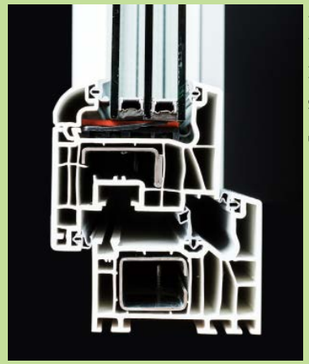

Foto: iStock Leschenko

Die notwendigen Effizienzanforderungen an dreifachverglaste Fenster kennt man schon vor jeder Energieberatung sehr präzise – nicht erst danach.

Unübersichtlich: Mehr als 6 000 Förderprogramme

Es gibt mehr als 6 000 Förderprogramme fürs Bauen und Modernisieren. Da verlieren selbst Fachleute den Überblick. Der BVGeM bringt System in den Förderdschungel. Der Mainzer Baufinanzierungsexperte und BVGeM-Mitglied Torsten Tessnow erläutert: „Die Auto-Abwrackprämie war damals ein einziges Förderprogramm, die Randbedingungen hierfür konnten in der Tagesschau in 15 Sekunden vorgelesen werden. Man wusste danach genau, was zu tun ist: Ein neues Auto muss her!“ Mit den über 6 000 Förderprogrammen habe man dagegen eine „ganz große Verkomplizierungsmaschine“ angeworfen: „Da müsste die Tagesschau vermutlich 15 Tage dauern, bis alle Randbedingungen vorgelesen sind“, schmunzelt Tessnow und ergänzt: „In puncto ‚energieeffizientes Bauen und Modernisieren‘ ist Deutschland dennoch ein regelrechtes Baufinanzierungs-Schlaraffenland. Man muss jetzt nur einen Weg finden, diese lukrativen Früchte zu ernten.“ Der BVGeM trifft via Gebäude-Schnellcheck eine Fördermittel-Vorauswahl und skizziert auf dieser Basis eine Finanzierungsstrategie, die auf den sprichwörtlichen Bierdeckel passt:

1. Zinsverbilligtes KfW-Effizienzhaus-70-Darlehen inklusive 35-Prozent-Zuschuss.
2. Bezuschussung der Energieberaterleistungen: Energieberatung plus Baubegleitung.
3. On Top gibt es noch – sofern vorhanden – regionale Programme, sodass man die Modernisierungsinvestitionen vollständig über die eingesparten Energiekosten bedienen kann.

Weitere Informationen unter: www.modernisierungsoffensive.com

Foto: iStock ivansmuk

Die Arbeit des Energieberaters könnte sich etwa auf die Dokumentation individueller Schwachstellen des Gebäude reduzieren. Der „Gebäude-Schnellcheck“ liefert automatisch alle relevanten Gebäude-Basisinformationen.

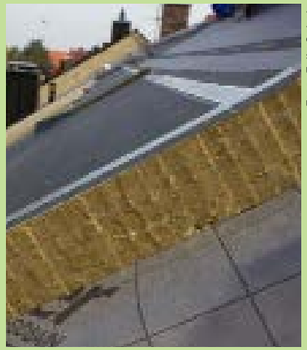

Foto: Felix Scholz

Dächer von sogenannten Effizienzhäusern sind meist 24 Zentimeter dick gedämmt. Auf dem Bild ist ein System abgebildet, das aus einer Zwischensparrendämmung besteht (nicht sichtbar, unterhalb der grauen Folie) plus Aufsparrendämmung.