Energetisch sanieren, Kosten senken

GEBÄUDESANIERUNG Wie Gebäude effizienter werden und worauf Eigentümer achten

VON ANDREAS UNTERBERG



Eine energetische Sanierung beginnt nicht zwingend mit der Heizung: Gebäudehülle, Fenster und Technik sollten gemeinsam betrachtet werden. BILD: PEXELS/FRANCESCO UNGARO

IM NORDWESTEN – Wer ein älteres Haus besitzt, kennt das Problem: Im Winter entweicht Wärme, die Energiekosten bleiben hoch. Eine energetische Sanierung setzt genau hier an. Sie verbessert Gebäudehülle und Technik, damit weniger Energie für Heizung und Warmwasser nötig ist. Es geht nicht nur um eine neue Heizung. Dämmung, Fenster, Dach, Kellerdecke und Anlagentechnik greifen ineinander. Einzelne Maßnahmen sollten deshalb stets zum gesamten Gebäude passen.

Wo die größten Verluste entstehen

Bei unsanierten oder nur teilweise modernisierten Gebäuden kann Wärme über Dachflächen, Außenwände, alte Fenster und ungedämmte Kellerdecken verloren gehen. Welche Bauteile ins Gewicht fallen, hängt vom Gebäude ab. Baujahr, Konstruktion, Zustand und frühere Modernisierungen spielen eine wichtige Rolle. Eine pauschale Reihenfolge ist deshalb nicht immer sinnvoll. Häufig beginnt eine Sanierung mit einer Bestandsaufnahme: Wo liegen Schwachstellen, welche Bauteile sind ohnehin erneuerungsbedürftig und welche Arbeiten lassen sich sinnvoll verbinden?

Eine bessere Gebäudehülle kann den Wärmebedarf senken und den Wohnkomfort erhöhen. Gleichzeitig müssen Dämmung, Luftdichtheit und Lüftung zusammen gedacht werden. Wird ein Gebäude dichter, verändert sich der Luftaustausch. Dann muss Feuchtigkeit zuverlässig abgeführt werden.

Heizung erst nach dem Gebäude denken

Auch die Heiztechnik ist ein zentraler Baustein. Eine neue Anlage sollte möglichst zum tatsächlichen Energiebedarf des Hauses passen. Wird zuerst die Gebäudehülle verbessert, kann sich dieser Bedarf deutlich verändern. Eine zuvor passend dimensionierte Heizung kann nach einer umfassenden Sanierung zu groß sein. Ein Austausch kann sinnvoll sein, wenn die Anlage ineffizient oder störanfällig ist.

Neben dem Wärmeerzeuger spielt die Verteilung eine Rolle. Heizflächen, Rohrleitungen und Regelung beeinflussen, wie effizient Wärme ankommt. In gut sanierten Gebäuden können niedrigere Vorlauftemperaturen ausreichen. Welche Lösung geeignet ist, hängt von Gebäude und Technik ab.

Sanieren in Etappen

Nicht jede Sanierung muss in einem Zug erfolgen. Viele Eigentümer modernisieren schrittweise, etwa wenn ohnehin das Dach erneuert, Fenster ausgetauscht oder die Fassade instand gesetzt werden muss. Dann lässt sich die energetische Verbesserung mit anstehenden Bauarbeiten verbinden. Wichtig ist, dass einzelne Schritte aufeinander abgestimmt werden. Wer heute Fenster austauscht und später die Fassade dämmt, sollte die künftigen Anschlüsse bereits mitdenken.

Ein Sanierungsfahrplan kann helfen, Maßnahmen zeitlich und technisch zu ordnen. So lassen sich Zusammenhänge früh erkennen. Ebenso wichtig ist eine realistische Kostenplanung, denn neben Material und Handwerkerleistungen können Planung, Gerüst und Nebenarbeiten ins Gewicht fallen.

Förderung und Wirtschaftlichkeit

Energetische Sanierungen sind häufig mit hohen Kosten verbunden. Förderprogramme können die Belastung reduzieren, ihre Bedingungen ändern sich jedoch.

Deshalb sollte vor Vertragsabschluss geprüft werden, welche Voraussetzungen gelten und ob Anträge vor Beginn der Arbeiten gestellt werden müssen. Wer nur auf die Investitionssumme schaut, greift zu kurz. Auch künftige Energiekosten, Instandhaltung, Lebensdauer der Bauteile und möglicher Komfortgewinn gehören zur wirtschaftlichen Betrachtung.

Ob sich eine Maßnahme schnell rechnet, lässt sich nicht pauschal beantworten. Energiepreise, Nutzungsverhalten und Ausgangszustand des Gebäudes beeinflussen das Ergebnis. Manche Arbeiten werden vor allem attraktiv, wenn sie mit einer ohnehin notwendigen Instandsetzung kombiniert werden. Wird eine Fassade sowieso erneuert, kann eine zusätzliche Dämmung wirtschaftlich anders zu bewerten sein als eine allein aus Energiespargründen angestoßene Maßnahme.

