



# Energetische Gebäudesanierung – Wider die falschen Mythen

Die Deutsche Umwelthilfe e.V. will mit diesem Argumentationspapier mit den wichtigsten Vorurteilen gegen die energetische Gebäudesanierung aufräumen und dazu beitragen, die Debatte zu versachlichen.

## Energetische Gebäudesanierung – Wider die falschen Mythen

Die energetische Gebäudesanierung gehört zu den zentralen Stellschrauben der Energiewende. Der Gebäudebereich allein ist in Deutschland verantwortlich für rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs und für etwa ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der mit Abstand größte Anteil des Energieverbrauchs von Gebäuden entfällt auf die Wärmeversorgung, also auf Raumwärme und Warmwasserbereitung. Gleichzeitig sind die Potenziale zur Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung im Wärmebereich so groß wie fast nirgendwo sonst. Um die Klimaschutzziele, die sich Deutschland gesetzt hat, zu erfüllen, müssen diese Potenziale, über die oft nur geredet wird, endlich auch gehoben werden. Dazu gilt es, die Sanierungsrate bestehender Gebäude auf mindestens zwei Prozent pro Jahr zu steigern. Aktuell liegt sie bei weniger als der Hälfte, mit zum Teil weiter sinkender Tendenz.

Damit sich das ändert, muss die Thematik in Politik und Medien, unter Hauseigentümern und Mietern anders wahrgenommen werden als bisher. Wer sich heute zur energetischen Gebäudesanierung äußert, verbreitet in aller Regel schlechte Nachrichten. Es wird zu oft zu negativ, zu undifferenziert und zu populistisch berichtet. Argumente, die längst widerlegt sind, werden wieder und wieder gegen die energetische Gebäudesanierung ins Feld geführt. Im Ergebnis hat die energetische Sanierung – eine nach dem Urteil aller Experten unverzichtbare Option für das Gelingen der Energiewende – in Deutschland einen bestenfalls zwiespältigen Ruf.

Die Deutsche Umwelthilfe e.V. (DUH) will mit diesem Argumentationspapier mit den wichtigsten Vorurteilen gegen die energetische Gebäudesanierung aufräumen und dazu beitragen, die Debatte zu versachlichen.

### Mythos 1

## „Sanierungsmaßnahmen lohnen sich nicht.“

Ein weit verbreitetes Vorurteil über die energetische Sanierung von Gebäuden besagt, dass sie sich nicht rechnet. Natürlich kostet jede energetische Ertüchtigung eines alten Gebäudes erst einmal Geld. Wie viel, hängt vom konkreten Gebäude ab, von seiner Größe, seiner allgemeinen Beschaffenheit sowie den gewählten Techniken, Materialien usw. Eine allgemeingültige Einschätzung des Verhältnisses anfänglicher Investitionskosten zu zukünftigen Energieeinsparungen lässt sich deshalb ehrlicherweise nur im Einzelfall abgeben. Aber: Durch eine energetische Sanierung steigt nicht nur der Wert der Immobilie. Auf der anderen Seite kommt gerade der Verzicht auf eine energetische Gebäudesanierung teuer. Denn statt für die Einsparung von Energie muss dieses Geld dann Jahr für Jahr für

den Kauf von Energie bzw. fossilen Brennstoffen wie Heizöl und Erdgas aufgewendet werden. Und die werden immer teurer. Für eine ehrliche Debatte über die Wirtschaftlichkeit energetischer Gebäudesanierungen ist eine differenzierte Kostenbetrachtung unerlässlich. Zu unterscheiden ist nämlich zwischen den Kosten, die in den kommenden vierzig Jahren in jedem Fall für Instandhaltung und Instandsetzung anfallen („Ohnehin-Kosten“), und den durch Energieeinsparmaßnahmen verursachten Mehrkosten (energiebedingte Mehrkosten). Stellt man diesen Kosten die langfristigen Einsparungen bei den Energiekosten gegenüber, zeigt sich die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahmen. Eine von der KfW bei Prognos in Auftrag gegebene Studie kommt sogar zu dem Ergebnis, dass die durch die energetische Sanierung vermiedenen Energiekosten nicht nur die energiebedingten Mehrkosten, sondern darüber hinaus auch die Hälfte der ohnehin, also für andere Maßnahmen, anfallenden Sanierungskosten decken. Energetische Sanierungsmaßnahmen erwirtschaften also sogar einen Teil der „Ohnehin-Kosten“ und lohnen sich daher doppelt.



**Mythos 2****„Energetische Gebäudesanierung macht Mieter arm.“**

„Arm durch Gebäudesanierung“, so oder ähnlich titeln die Zeitungen immer wieder und schrecken so Mieter auf und verunsichern sie, wenn entsprechende Maßnahmen geplant sind. Fakt ist jedoch: Durch Nichtstun werden die Kosten für Heizung und Warmwasser wegen der weiter steigenden Energiepreise für die Mieter zu einer immer höheren „zweiten Miete“. Die Schere zwischen den Heizkosten einerseits und der durchschnittlichen Entwicklung der Einkommen andererseits öffnet sich weiter. Mit einer fachgerecht durchgeführten energetischen Sanierung ihrer Wohnungen profitieren die Mieter dagegen dauerhaft von geringen, jedenfalls geringeren Heizkosten, das Risiko künftiger Energiepreissteigerungen wird reduziert. Darüber hinaus schaffen energetische Gebäudesanierungen für die in den Gebäuden lebenden Mieter unmittelbar ein besseres, gesünderes und behaglicheres Wohnklima. Es ist also

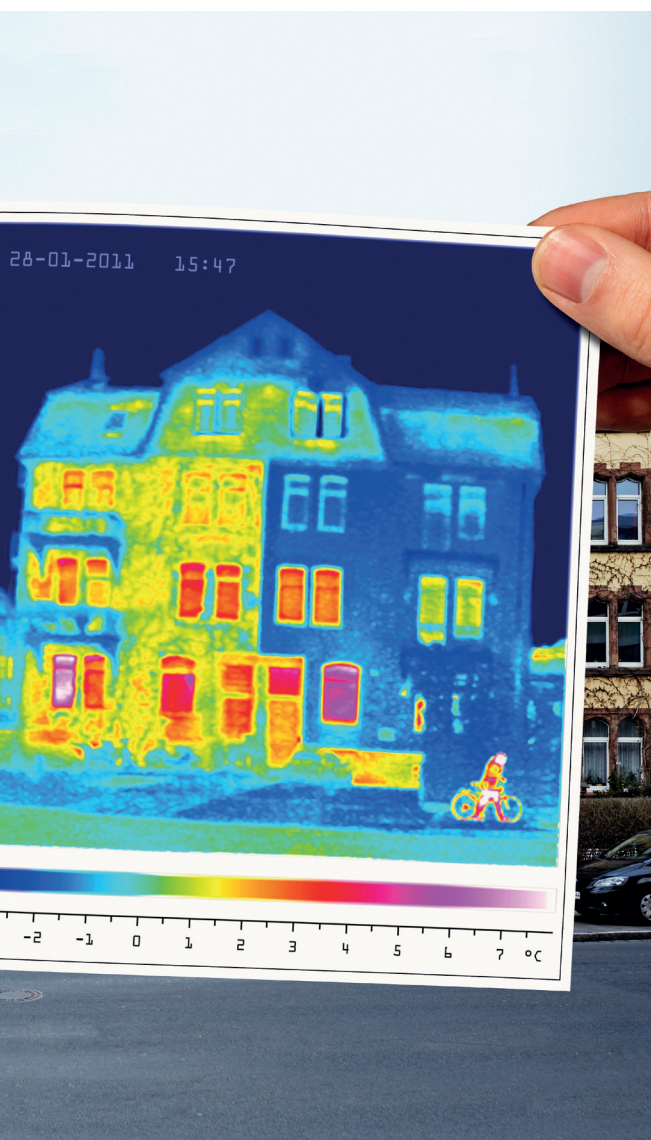
im Interesse von Mietern, in energetisch wertvollen Wohnungen zu leben. Allerdings muss die Politik für die Aufteilung der Sanierungskosten zwischen Vermieter und Mieter sozial ausgewogene Rahmenbedingungen schaffen. Die durch Energieeinsparmaßnahmen zunächst verursachten Mehrkosten rechnen sich – eine moderate Kostenumlage vorausgesetzt – ohnehin, und zwar sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter.

**Mythos 3****„Wärmedämmung ist brandgefährlich.“**

In Deutschland gelten strenge Brandschutzvorschriften, selbstverständlich auch für wärmedämmte Fassaden. Trotzdem wurden in den Medien in der Vergangenheit Brandfälle auf die verwendete Wärmedämmung zurückgeführt. Leider blieben die Besonderheiten solcher Einzelfälle regelmäßig unerwähnt, ebenso die tatsächlichen Ursachen der Brände. So waren beispielsweise bei einem in Frankfurt a. M. bekannt gewordenen Fall unmittelbar an der Fassade gelagerte Baumaterialien in Brand geraten. Das Wärmedämmverbundsystem war noch nicht vollständig verputzt. Beide Umstände zusammen führten dazu, dass die Flammen des außerhalb des Gebäudes entstandenen Feuers direkt auf das Dämmmaterial wirkten und die Brandriegel überspringen konnten. Damit so etwas nach der Fertigstellung einer Sanierung ausgeschlossen werden kann, sind abhängig von den Dämmstoffdicken fachgerechte Brandschutzmaßnahmen vorgeschrieben (zum Beispiel so genannte Brandriegel oder Sturzschutz). Werden Dämmmaßnahmen professionell und unter Beachtung der geltenden Brandschutzbestimmungen ausgeführt, besteht also gerade keine erhöhte Brandgefahr. Im Gegenteil: Die Verwendung zugelassener Materialien und der sachgerechte Einbau der Wärmedämmung sind wichtige Elemente zum Brandschutz und tragen zur Feuersicherheit bei.

**Mythos 4****„Sanierungsmaßnahmen fördern Schimmelpilzbildung.“**

Sind Maßnahmen zur energetischen Sanierung – insbesondere die Dämmung der Gebäudeaußenwände und der Austausch von Fenstern – Auslöser von Schimmelpilzbildung in den Räumen? Richtig ist, dass in allen Nutzgebäuden, egal ob gedämmt oder nicht gedämmt, Feuchtigkeit entsteht, die auf irgendeine Weise nach draußen gelangen muss. Wenn dies nicht gelingt, kann sich Schimmel bilden. Für eine Schimmelpilzbildung sind jedoch nicht gedämmte Wände und neue Fenster verantwortlich. Die Entstehung von Schimmel hängt eng mit den Temperatur- und Feuchtigkeitsverhältnissen zusammen. Erst in einer Umgebung, in der konzentriert Feuchtigkeit auftritt, finden Schim-



melpilzsporen gute Bedingungen an kühlen Oberflächen. Selbst bei moderater relativer Luftfeuchtigkeit (z. B. 50%) kann es zu feuchten Wänden kommen, wenn diese zu kalt sind. Deshalb neigen insbesondere Flächen zur Schimmelbildung, die Wärme schnell nach außen transportieren. Als solche so genannte Wärmebrücken wirken z.B. Deckenanschlüsse oder Ecken. Eine äußere Wärmedämmung verringert die Wärmeverluste nach außen sehr stark und erhöht so die Oberflächentemperaturen der inneren Wände. Damit reduziert sie das Risiko der Schimmelbildung erheblich. Bei Gebäuden mit schwierigen Feuchtigkeitsverhältnissen kann eine technisch korrekt ausgeführte äußere Wärmedämmung eine langfristige Lösung darstellen. Für gedämmte Gebäude mit hocheffizienten Fenstern besteht nur bei lang anhaltender und hoher relativer Luftfeuchtigkeit bspw. infolge von Bauschäden oder groben Planungsfehlern, die Gefahr einer Schimmelpilzbildung. Korrekt ausgeführt sind Maßnahmen zur energetischen Sanierung nicht Teil des Schimmelproblems, sondern Teil der Lösung.

#### Mythos 5

### „Der Energieausweis ist ein überflüssiges bürokratisches Instrument.“

In Anbetracht kontinuierlich steigender Heizkosten wächst die Bedeutung des energetischen Zustands von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt massiv. Transparenz bezüglich des energetischen Zustands hilft deshalb Mietern und Käufern von Immobilien gleichermaßen. Deshalb muss seit 2009 für jedes Wohngebäude auf Wunsch eines potenziellen Mieters oder Käufers ein Energieausweis ausgestellt und vorgelegt werden. Trotz dieser Regelung kann einer Umfrage der Deutschen Energie-Agentur (dena) zufolge derzeit nur etwa ein Viertel aller Miet- oder Kaufinteressenten, die an einer Besichtigung teilnehmen, einen Energieausweis einsehen. Der Grund: Das Dokument wird immer noch häufig als ein überflüssiges bürokratisches Instrument angesehen. Das Gegenteil ist aber richtig. Der Energieausweis kann eine wichtige Entscheidungshilfe für alle Beteiligten sein. Er ordnet den energetischen Zustand eines Gebäudes auf einer Farbskala von grün (gut) bis rot (schlecht) ein und enthält konkrete kostengünstige Modernisierungsvorschläge für die Reduzierung des Energieverbrauchs. Anhand dieser Informationen können Mieter und Käufer den energetischen Zustand eines Gebäudes mit anderen Immobilien vergleichen. Der Energieausweis hilft auch dem Hauseigentümer: Denn er bietet eine Orientierungshilfe, um die Einsparpotenziale im Gebäude zu identifizieren und entsprechend zu nutzen. Darüber hinaus schafft der Energieausweis gegebenenfalls einen Wettbewerbsvorteil. Denn ein Eigentümer kann mit dem Energieausweis einen energetisch wertvollen Zustand des Hauses konkret belegen und dadurch die künftige Vermietbarkeit oder

Verkäuflichkeit seiner Immobilie verbessern. Mit dem Inkrafttreten der Novelle der Energieeinsparverordnung muss der Eigentümer den Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorlegen oder gut sichtbar aushängen. Wenn ein Kauf- oder neuer Mietvertrag zustande kommt, muss dem Käufer bzw. dem Mieter der Energieausweis im Original oder in Kopier unverzüglich übergeben werden.

#### Mythos 6

### „Das größte Einsparpotential liegt sowieso im Neubaubereich.“

Derzeit werden nach den Erhebungen des statistischen Bundesamtes weniger als 130.000 Gebäude jährlich in Deutschland neu errichtet. Dem stehen etwa 20 Millionen Bestandsgebäude gegenüber. Drei Viertel dieser Bestandgebäude wurden bereits vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1979 erbaut und sind oft gar nicht oder nur sehr unzureichend energetisch saniert. Deshalb sind die Energieeinsparpotenziale gerade hier enorm. Häuser, die mit heute marktüblichen Techniken modernisiert werden, können ihren Energiebedarf um bis zu 85 Prozent senken. Damit ist klar: Selbstverständlich müssen Neubauten von vornherein energieeffizient errichtet werden. Aber ohne dass die Einsparpotenziale im Gebäudebestand gehoben werden, kann die Energiewende nicht gelingen.

#### Bildnachweis:

Titel: kasjato/fotolia.de,  
S.2/3: Ingo Bartussek/fotolia.de

#### Kontakt



**Deutsche Umwelthilfe**

Deutsche Umwelthilfe e.V.  
Hackescher Markt 4 / Neue Promenade 3  
10178 Berlin

Tel.: 030 2400867-0  
info@duh.de

Stand: 14.11.2013

[www.duh.de](http://www.duh.de)