

Marktplatz Altbau

Sanierung und Modernisierung bestimmen immer mehr die Bauleistungen. Die Ziele sind vielfältig: Erhaltung der Bausubstanz, Senkung des Wärmebedarfs, Reduzierung der Wärmekosten bei verbesserter Wohnqualität und Minderung der klimabedrohenden CO₂-Emissionen. Finanzielle Förderungen unterstützen den Marktplatz Altbau und damit indirekt auch das Elektrohandwerk.

Bauwirtschaft im Wandel

Eine Vielzahl von Tagungen, Messen, Seminaren und Berichten zeigen, dass das Bauwesen nach sechs mageren Jahren 2002 die Talsohle erreicht. Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung in Berlin soll die Bauleistung in Westdeutschland mit 65,5 Mrd. Euro um 5,1 Mrd. Euro höher liegen als 1998. In den von der Baurezession besonders stark betroffenen neuen Bundesländern sollen die Bestandsmaßnahmen mit 15,3 Mrd. Euro dieses Jahr das Niveau des Jahres 1998 nur um 10 % unterbieten.

Die Leistungen im sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gebäudebestand haben die Neubaulleistungen bereits überholt. Dieses Verhältnis verändert sich weiter zugunsten des Altbaus und dämpft damit bereits heute den Abschwung im Bauwesen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie begründet diese Entwicklung mit der Alterung der Bausubstanz, zu der über 38 Millionen Wohnungen zählen. Gut drei Viertel befinden sich in einem Alter, in dem in den nächsten 10 Jahren Bestandsmaßnahmen – von der kleinen Renovierung bis zum Komplettumbau – durchgeführt werden müssen. Die Gründe sind unterschiedlich:

- schadhafte Bausubstanz,
- marode Elektroanlagen,
- zu hoher Energieverbrauch,
- mangelnder Wohnkomfort.

Das Vordringen von IT-Technologien verändert außerdem die Arbeits- und Wohnverhältnisse, und nicht zuletzt spielen auch veränderte Wohnbedürfnisse eine Rolle (z. B. altersgerechtes Wohnen).

Erforderliches Marketing

Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften verbessern gemeinsam Wohnungsqualität und -umfeld, um Leerstand von Mietwohnungen zu vermeiden. Von Anfang an sollte sich auch das Elektrohandwerk einschalten, um mittels E-Check und durch attraktive Angebote Beiträge zur

- Vermeidung von Brandgefahren,
- Beseitigung von Sicherheitsmängeln und
- Erhöhung der Wohnqualität zu leisten (z. B. Multimediakonzep-te, Verbesserung der Raumluft, Bussysteme). Das setzt ein gebündeltes Marketing voraus, in das auch die gebäudeinterne Energie-

anlagentechnik einbezogen werden muss.

EnEV auch für den Altbau

Die seit Februar d. J. geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) enthält für den Altbau energetische Vorgaben, die weit unter dem Niedrighausniveau (Neubau-Standard) liegen. Bedingte Anforderungen gelten immer dann, wenn ein Gebäude oder einzelne Bauteile der „Außenhaut“ (Dach, Fenster, Fassade) erneuert werden – gültig ab 20 % der Bauteilfläche. Bauteile müssen nach der Modernisierung bestimmten Wärmeschutz-Mindestanforderungen entsprechen. Dies gilt auch bei Erneuerung des Außenputzes oder dem Einbau von Verkleidungen. Alternativ kann die 40-%-Regel angewendet werden. Sie besagt, dass das ganze Gebäude die Obergrenze des Energieverbrauchs für einen vergleichbaren Neubau um nicht mehr als 40 % überschreiten darf. Wird das beheizte Gebäudevolumen um mehr als 30 m³ erweitert, gelten für den neuen Ge-

bäudeteil die Neubauvorschriften.

Unabhängig von anstehenden Modernisierungen hat der Hauseigentümer auch Nachrüstpflichten. So ist in bestimmten Fällen die oberste Geschossdecke nachträglich zu dämmen. Unverzichtbar ist der Austausch von Heizkesseln, die vor Oktober 1978 in Betrieb genommen wurden und weder Niedertemperatur- noch Brennwertkessel sind. Der Austausch ist bis 2006 abzuschließen. Wurde der Brenner nach dem 1.1.96 erneuert, verschiebt sich der Endtermin um 2 Jahre. Für selbst- oder mitbewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser gelten bei Eigentumswechsel Sonderregelungen. Schließlich müssen bis 31.12.2006 auch ungedämmte Heiz- und Warmwasserleitungen, die durch unbeheizte Räume führen, nachträglich gedämmt werden.

Maßnahmen bei Altbauten

In Deutschland müssen schätzungsweise 3 Millionen Heizkessel ausgewechselt werden. Aufgrund des höheren Entwicklungsstands wird damit nach Firmenangaben

- die Brennstoffausnutzung um bis zu 20 % erhöht,
- ein hohes CO₂-Minderungspotential erschlossen und
- die finanzielle Aufwendung für Wärme reduziert.

Noch bessere energetische und wirtschaftliche Ergebnisse sind möglich, wenn an Stelle neuer Heizkessel oder ggf. in Ergänzung

dazu andere Komponenten installiert werden. Das gilt insbesondere für

- Solarenergienutzung,
- Kraft-Wärme-Kopplung,
- Wärmepumpen sowie für
- Kombigeräte zur Warmwasserbereitung, Wärmerückgewinnung und Klimatisierung.

Zur Realisierung solcher Modernisierungskonzepte haben Bund, Länder, Gemeinden und vereinzelt auch kommunale Energieversorgungsunternehmen diverse Förderprogramme aufgelegt. Das nachfolgend vorgestellte Programm ermöglicht Investitionen zum Heizenergiesparen in 330000 Wohnungen.

KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist u. a. mit der Ausreichung zinsgünstiger Kredite zur klimafreundlichen Sanierung des Altbaubestandes beauftragt. Bereits im Jahr 2000 wurde das „KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm“ konzipiert und nach Verabschiedung der EnEV aktualisiert. Antragsberechtigt sind Träger von Investitionsmaßnahmen an selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden, d. h. insbesondere private Hausbesitzer, Wohnungsunternehmen usw., die ein vor 1979 errichtetes Gebäude mit hohem Energieverbrauch sanieren wollen.

Interessenten können sich für eines von vier Maßnahmepaketen



1 Sanierungsbeispiel in Berlin-Friedrichshagen. Nach ersten Messungen wurde der jährliche Heizenergiebedarf von bisher 195 kWh/m² auf Werte zwischen 70 bis 85 kWh/m² reduziert.

entscheiden. Bestandteil der ersten drei dieser Maßnahmen sind in jedem Fall die Heizungserneuerung und unterschiedliche Bauinvestitionen zur Gebäudedämmung. Paket Nr. 4 wird vom Antragsberechtigten – unterstützt durch einen Bauvorlageberechtigten (Architekten) oder durch einen zugelassenen Energieberater – selbst zusammengestellt. So ist z. B. die Kombination einer sehr guten Wärmedämmung mit einer durch ein Blockheizkraftwerk gestützten Heizanlage und ein Klima-Kombigerät möglich. Eine Kombination der KfW-Darlehen mit anderen Fördermitteln (Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) und der Investitionszulage (gültig in den neuen Ländern, Investitionszulagengesetz 1999 vom 18. 8. 97, BGBl. I S. 2601) ist möglich, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt. Ferner können einzelne Teile der o. g. Maßnahmepakete über andere Programme der KfW, z. B. das

Marktanreizprogramm zur Förderung erneuerbarer Energien (vgl. Merkblatt der KfW zum Programm zur Förderung erneuerbarer Energien) gefördert werden.

Anwendungsbeispiel

Die Machbarkeit der in den KfW-Paketen enthaltenen Anlagentechniken ist inzwischen vielfach erprobt. Beispielsweise wurden in Berlin-Friedrichshagen 3 Viergeschossiger in unterschiedlichen Varianten modernisiert. Dazu gehören Fernwärmeanschluss, Einzelraum-Temperaturregelung sowie dreifach verglaste Fenster und Loggia. Bild 1 zeigt einen Ausschnitt der nach Süden gerichteten Gebäudefronten. Der Wärmehaushalt wird durch Solarkollektoren auf dem Dach und gleichfalls solaraktiv durch in die Fassade integrierte quadratische transparente Wärmedämmelemente (dunkle Segmente) unterstützt.

H. Kabisch