

### Effizienz steigern = Kosten senken

An der Tankstelle ärgern Sie sich jedes Mal, weil Ihr Auto keine drei, sondern zehn oder zwölf Liter auf Hundert Kilometer verbraucht? Den Verbrauch Ihres Wagens werden Sie nicht entscheidend ändern können. Bei Ihrem Haus sieht das allerdings anders aus!

#### Energiepass – und dann?

Der ab Juli 2008 für viele Immobilienbesitzer verpflichtend eingeführte Gebäudeenergieausweis ist kein Selbstzweck. Neben gesteigerter Transparenz in punkto Verbrauch und Emissionen gegenüber potenziellen Immobilienkäufern und Mietern soll insbesondere den Eigentümern aufgezeigt werden, mit welchen Maßnahmen sich der Energieverbrauch ihrer Immobilie senken lässt.

#### Modernisierungsempfehlungen

Darum hat der Gesetzgeber die Aussteller von Energiepässen dazu verpflichtet, bereits im Pass selbst kurz gefasste sachliche Empfehlungen für sinnvolle energetische Modernisierungsmaßnahmen festzuhalten. Darüber hinaus sollte er nach Möglichkeit die erzielbaren Ergebnisse der vorgeschlagenen Maßnahmen in Form eines Vorher-Nachher-Vergleichs aufzeigen. Nur wenn es selbst in den Augen des beauftragten Fachmanns keine Maßnahmen gibt, die den Energieverbrauch Ihrer Immobilie senken können, muss dieser nichts empfehlen – das muss er aber schriftlich festhalten.

#### Ist die empfohlene Modernisierung ein Muss?

Die Empfehlung der Erfolg versprechenden Modernisierungsmaßnahmen durch den Aussteller des Energiepasses ist ein Muss – ihre Umsetzung hingegen in selbst genutztem Eigentum freiwillig. Lediglich bei Verkauf von selbst genutzten Ein- oder Zweifamilienhäusern und bei vermieteten Immobilien sind bestimmte Auflagen, beispielsweise die Erneuerung veralteter Heizkessel, durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) gesetzlich vorgeschrieben.

#### Was empfiehlt der Fachmann?

Die Palette der Maßnahmen, die die Fachleute empfehlen können, ist groß. Sie lassen sich in drei große Bereiche einteilen: Dämmung und Lüftung, Modernisierung der Heizanlage sowie Nutzung regenerativer Energien zur Stromgewinnung, beispielsweise durch eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach. Die Empfehlungen sind dabei speziell auf das untersuchte Gebäude zugeschnitten.

Beispiel:

Für ein Einfamilienhaus aus den frühen Achtziger Jahren können sich im Energieausweis folgende Modernisierungsempfehlungen finden: Austausch des alten Heizkessels gegen einen Erdgas-Brennwertkessel oder eine Erneuerung des bisherigen Kessels. Dazu wird eine 16 cm dicke Untersparrendämmung für die Dachschräge, sowie eine Dämmung der Kellerdecke und der Rohrleitungen empfohlen, die Abdichtung der Fensterrahmen an der Ostseite des Gebäudes sowie ein Austausch der dortigen Verglasung gegen Zwei-Schichten-Wärmeschutzverglasung.

#### Modernisierung - Lohnt sich das?

Eine energetische Modernisierung, also eine Sanierung mit dem Ziel, die Energieeffizienz eines Gebäudes zu steigern, ist eine Investition, die sich mittel- bis langfristig auszahlen kann. Gerade in Zeiten steigender Energiepreise lohnt sich eine gut durchdachte Modernisierung nicht nur der Umwelt, sondern letztlich auch Ihren Geldbeutel: Durch eingesparte Energiekosten amortisieren sich die Zahlungen für Handwerker und Bauteile mitunter recht schnell.

Beispiel Heizkessel:

Die Heizungsanlage des Einfamilienhauses aus den Achtziger Jahren verbraucht rund 4.800 Liter Heizöl im Jahr. Ersetzt der Eigentümer seinen Heizkessel durch eine moderne Anlage, sinkt der jährliche Verbrauch auf rund 3.400 Liter. Die Kosten für diesen Kesselaustausch betragen aktuell rund 5.000 Euro.

Die jährliche Ersparnis durch den Minderverbrauch beträgt auf Basis eines Heizölpreises von 0,72 Cent/Liter (Stand 12/2007) rund 1.000 Euro im Jahr. So amortisiert sich die Investition bereits nach fünf Jahren.

Beispiel Innendämmung:

Die Innendämmung des Hauses aus unserem Beispiel kostet rund 7.500 Euro. Zu diesem Preis können beispielsweise die Decken des obersten Geschosses und des Kellers sowie die Rohrleitungen fachmännisch gedämmt werden, was eine Energieeinsparung von weiteren 20 Prozent nach sich zieht. Der Verbrauch sinkt also um weitere 700 Liter. Die jährliche Ersparnis durch diese Maßnahme: 500 Euro – diese Investition amortisiert sich also spätestens nach 15 Jahren.

(Quellen: Deutsche Energie-Agentur (dena), Fachverband Sanitär- Heizungs- und Klimatechnik Bayern, eigene Berechnungen)

Selbst bei gleich bleibenden Energiepreisen wird die Haushaltskasse also unterm Strich eher entlastet. In den vergangenen beiden Jahren aber stiegen die Energiepreise um rund 20 Prozent. Und je teurer der Energieträger wird, um so schneller amortisiert sich die Modernisierung. Hinzu kommen noch eine wahrscheinliche, hier aber nicht bezifferbare Wertsteigerung der Immobilie und eventuelle Steuerentlastungen.

### **Sofort den Sparstrumpf plündern?**

Es ist nicht notwendig, die Modernisierung vollständig aus dem Sparstrumpf zu bezahlen. Banken bieten vor allem für energetische Sanierungsmaßnahmen zinsgünstige Kredite an, die die mitunter recht hohen Anfangsinvestitionen für Sie über Jahre verteilen.

Zudem vergeben staatliche oder kommunale Stellen günstige Förderkredite für viele Modernisierungsmaßnahmen. Ihre PSD Bank kann Sie hierzu beraten.

Mit Ihrer PSD Bank sollten Sie im Vorfeld der Baumaßnahmen ein Finanzierungskonzept ausarbeiten, in dem die jährlichen Tilgungszahlungen den anfänglich eingesparten Energiekosten in etwa entsprechen. So vermeiden Sie zu hohe finanzielle Belastungen und erhalten sich Ihre Flexibilität.

### **Modernisierung - richtig Finanzieren mit Ihrer PSD Bank**

Die PSD Bank bietet Ihnen hierzu für jeden Fall die passende Finanzierung.