

4



**SPART
70% PROZENT
HEIZKOSTEN.**

Fantastische Energieeinsparung versprechen Sanierungsfirmen. Weit jenseits der 50 Prozent soll das Einsparpotential liegen, auch ohne Fenstertausch. In der Praxis sind jedoch nur 10-20 Prozent realistisch.

**„HÄLT
MINDESTENS
30 JAHRE“**

Die Mindest-Haltbarkeit vieler Wärmedämm-Verbundsysteme (Außendämmung bei Häusern) wird oft mit 30 Jahren angegeben. Schon nach fünf Jahren kann die Dämmleistung stark nachlassen – Heizkosten steigen.

**„RECHNET
SICH NACH
ZEHN JAHREN.“**

Der Amortisierungszeitraum verzerrt sich durch die unrealistische geringe Heizkosten-Einschätzung: Oft ist das Haus längst wieder ein neuer Sanierungsfall, bevor sich die alte Wärmedämmung überhaupt rentiert hat.

BUSINESS

Wärmedämmung

Die Dämm-Lüge

Mit einer kleinen Investition zu viel geringeren Heizkosten. Das verspricht die thermische Gebäudesanierung. Immer klarer zeigt sich jedoch: Die Investition rechnet sich nie.

Von Jan Fischer

Der Umwelt Gutes tun und dabei bares Geld sparen. So wird Hausbesitzern die thermische Sanierung ihres Eigenheims schmackhaft gemacht. Den nötigen Kredit gibt es zu Sonderkonditionen und eine üppige Förderung vom Staat bekommt man auch noch dazu. In höchstens zehn Jahren soll die Investition allein durch die Heizkostenersparnis wieder eingespielt sein.

Aber die Realität sieht anders aus: Sanierungsmaßnahmen rechnen sich oft nur für die Baufirmen und Dämmstoffhersteller – der Hausbesitzer bleibt auf den Sanierungskosten und seinen nicht selten mit Sondermüll beklebten eigenen vier Wänden sitzen.

Richard T. kann davon ein Lied singen. „Vor sechs Jahren haben wir das Haus meiner Eltern übernommen und im Zuge dessen gleich saniert“, erzählt der Oberösterreicher. „30.000 Euro hat das gekostet, versprochen hat man uns eine Heizkostenersparnis von bis zu 2.500 Euro pro Jahr“, erzählt T. „In allerspätestens 15 Jahren sollten wir die Investition wieder herinnen haben.“ Die bisherige Bilanz des Hausbesitzers sieht allerdings anders aus: „Von 2.500 Euro Ersparnis sind wir weit entfernt. 400 bis 500 Euro sind da schon realistischer.“ Damit würde sich die Sanierung erst über den Zeitraum von 60 Jahren amortisiert haben.

Ablaufdatum. Dass ein 13 Zentimeter dickes Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) auf der Fassade mehr als ein halbes Jahrhundert lang ohne größere Investitionen übersteht, ist allerdings mehr als unwahrscheinlich. Den Grund

dafür findet man in der Physik: Da die Dämmschicht einer Fassade keine Wärme absorbiert, ist sie vor allem auf der Nordseite immer kalt. Die Temperatur liegt dann schnell unter dem sogenannten Taupunkt: Wasser kondensiert an der Fassade – die ganze Wand ist immer etwas feucht. Das macht sie zu einem hervorragenden Nährboden für Algen und Schimmelpilze, die über die Jahre auch die schützende Putzschicht angreifen können.

Auch andere Lebewesen haben die wohligen warmen Wärmedämm-Fassaden als Biotop entdeckt: Spechte sind vielerorts wahre WDVS-Killer, die mit ihren Schnäbeln tellergroße Löcher in die Fassaden hämmern um im weichen Dämmmaterial dahinter ihr Nest anzulegen.

Das Leid der einen wird dabei zur Lebensgrundlage anderer: Für Kammerjäger Franz Osterhammer sind WDVS-Fassaden zu einem wichtigen Wirtschaftszweig geworden. „Fast jeden Tag beseitigen wir Vogelnester und Ungeziefer aus der Dämmschicht von sanierten Häusern“, erzählt der professionelle Schädlingsbekämpfer. „Spechte sind da noch das Angenehmste. Ameisenbauten, die eine halbe Häuserseite einnehmen und ganze Ratten-Kolonien haben wir schon aus solchen Fassaden gezogen“, plaudert Osterhammer aus dem Nähkästchen. Auch wenn derartige Extremfälle selten sind, sieht Osterhammer ein prinzipielles Problem mit dem WDVS: „Sobald eine solche Fassade mehr als vier oder fünf Jahre alt ist, finden wir da eigentlich immer was – und wenn es nur Schimmel- oder Algenbefall ist.“

„Statt der versprochenen 80 Prozent Heizkostenersparnis, benötigen wir gerade mal ein Viertel weniger Energie.“

Richard T. Hausbesitzer

FOTO: GETTY

BUSINESS

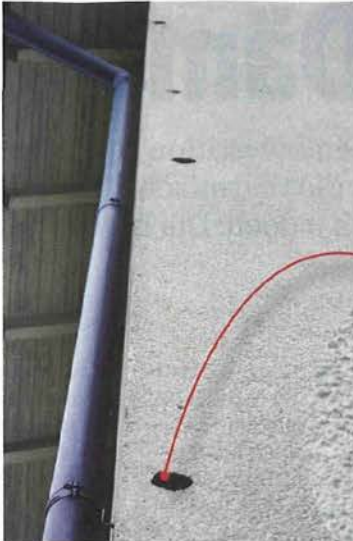
Wärmedämmung

> Auch wenn die Schädlingsinvasion ausbleibt, bleiben viele Zweifel an der Sinnhaftigkeit vieler thermischer Sanierungsprojekte. Zu diesem Schluss kommt eine Studie des Forschungsinstitutes Prognos, das für die deutsche Förderbank KfW die tatsächlichen Kosten und den Nutzen von Wärmedämmfassaden analysiert hat.

Das Ergebnis der Untersuchung ist erschütternd: Wer sein Haus thermisch saniert, zahlt so gut wie immer drauf. Mehr noch: Sogar die Mehrkosten bei Wohn-Neubauten, um einen möglichst hohen Energiestandard zu erreichen, amortisieren sich nur in den seltensten Fällen. „Allein aus den eingesparten Energiekosten lassen sich die Investitionen nicht finanzieren,“ heißt es in der Studie. Egal ob Niedrigenergie- oder Passivhaus: Der Bauherr tut vielleicht der Umwelt Gutes, finanziell hat er Nachteile.

Geschäftemacherei. Zu einem ähnlichen Schluss kommt auch der Obmann der ostösterreichischen Bausachverständigen, Konrad Enzelberger. Er vermutet, dass viele Hausbesitzer über das wahre Energiesparpotential nur mangelhaft aufgeklärt werden: „Hinter vielen Sanierungsprojekten steckt pure Geschäftemacherei,“ so die Einschätzung des gerichtlich beeideten Sachverständigen. „Ob sich eine thermische Sanierung eines Wohnhauses wirklich rentiert, müsste von Fall zu Fall viel genauer untersucht werden“, so Enzelberger. In der Praxis passiere das allerdings kaum. Er selbst rate vielen Bauherren – oft auch gegen eigene wirtschaftliche Interessen – von einer umfangreichen Sanierung ab.

Neben der generellen Sinnfrage hat die thermische Sanierung nämlich auch ein Qualitätsproblem. Baugutachter Herwig Holler, seines Zeichens ausdrück-



SPECHTSCHADEN. Als Problemvogel gilt der Specht für Hausbesitzer: Er hämmert Nestlöcher in die Fassade und beschädigt damit das Wärmedämmverbundsystem.

80 Mio.

Quadratmeter Wärme-dämmverbundsystem wurden seit 1990 an heimische Häuser geklebt.

23.000

Euro kostet die durchschnittliche Fassadensanierung eines Einfamilienhauses mit WDVS.

20%

Ersparnis bei den Heizkosten sind höchstens realistisch: macht rund 400 Euro im Jahr weniger.

licher Befürworter von Wärmedämmfassaden, warnt: „In der Baubranche herrscht eine Geiz-ist-geil-Mentalität, die für thermische Sanierungsprojekte leider tödlich ist.“ Wer zum billigsten Anbieter greift, kaufe sich den Bauschaden fast garantiert mit ein. Teilweise werde auf Baustellen „völlig dilettantisch“ beim Aufbringen der Wärmedämmschicht agiert. „Solche Systeme sind technisch anspruchsvoll“, so Holler, „auf vielen Baustellen wird diese Arbeit aus Kostengründen aber an den x-ten Subunternehmer weitergegeben, der dann komplett ungeschultes Personal an diese anspruchsvolle Arbeit lässt.“

Diese Einschätzung wird auch von Christian Z. bestätigt. Der ehemalige Projektleiter eines großen Wiener Baubetriebes gibt an: „Sanierungsprojekte sind echte Gelddruckmaschinen. Unter dem Vorwand der Energieersparnis lassen sich viele Hausbesitzer alles andrehen.“ Die eigentliche Ausführung hat man in seinem Unternehmen dann an einen ungarischen Betrieb weitergegeben. „Da kamen oft Leute auf die Baustelle, die in ihrem ganzen Leben noch kein einziges mal eine Maurerkelle in der Hand gehabt haben. Dabei ist das Montieren eines WDVS echte Präzisionsarbeit.“ Derartige Fälle seien laut Christian Z. keine Ausnahmescheinungen, sondern die Regel bei energetischen Projekten.

Bauschäden vorprogrammiert. Die Folgen des Billig-Pfusch am Bau zeigen sich spätestens nach einigen Jahren. „Gerade an den Übergängen zwischen Bauelementen, an Fenstern oder beim Dach ist Know-how gefragt“, weiß Holler. „Wird das nicht ordentlich gemacht, ist das Eindringen von Wasser so gut wie vorprogrammiert.“

Rund die Hälfte aller Bauschadensfälle, die Holler in den letzten Jahren als Gutachter betreut hat, sind auf unsachgemäße thermische Sanierung zurückzuführen. „Und auf unsachgemäßes



„Die real erreichbare Heizkostensparnis liegt oft meilenweit unter den versprochenen Zahlen. In vielen Fällen rentiert sich die Sanierung nie.“

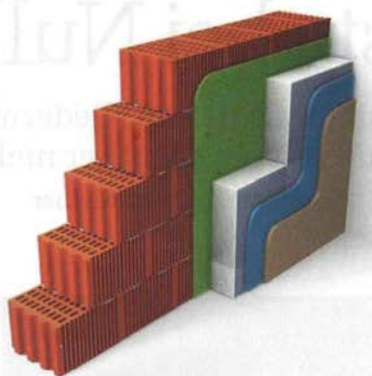
Konrad Enzelberger Obmann der Bausachverständigen W/NÖ/Bgl.

Wohnen“, fügt Holler noch an. „Wer heute in einem Niedrigenergiehaus wohnt, muss nämlich seine Lebensgewohnheiten etwas umstellen – das tun allerdings nur die wenigsten.“ Wie man richtig lüftet und heizt, wüsste kaum jemand.

Mehrkosten durch Dämmung. Schon seit vielen Jahren predigt der bekannte deutsche „Dämmkritiker“ und Architekt Konrad Fischer eine noch radikalere Botschaft: „Mir ist kein Wärmedämmsystem bekannt, das sich über die eingesparten Energiekosten jemals amortisieren könnte,“ so Fischer.

Fischer geht allerdings noch einen Schritt weiter: Er will durch zahlreiche Beispiele bestätigen, dass eine gedämmte Fassade die Heizkosten sogar steigen lassen kann. „Eine gedämmte Fassade kann die Sonnenwärme nicht aufnehmen wie etwa ein Ziegelstein, der sie speichert und Nachts langsam wieder abgibt“, sagt Fischer. Eine gedämmte Fassade hat damit gänzlich andere physikalische Eigenschaften als ein massives Mauerwerk.

Ein gewichtiges Argument findet Fischer in zwei ostdeutschen Plattenbauten aus den 60er-Jahren: Beide Wohnbauten sind ident und stehen direkt nebeneinander. Im Jahr 1998 wurde eines der Gebäude saniert, das andere aus Kostengründen jedoch in unsaniertem Zustand belassen und erst im Jahr 2007 einer thermischen Sanierung unterzogen. Die brisante Statistik steckt nun in genau diesen neun Jahren: Die Heizkosten waren über den gesamten Zeitraum in Summe für beide Gebäude nahezu gleich – in besonders kalten Wintern hatte mal das sanierte Wohngebäude die Nase vorn, in anderen



WDVS
Dämmen mit Plastik

Das am weitesten verbreitete Dämmverfahren ist das sogenannte Wärmedämm-Verbundsystem. Dabei werden auf die Ziegelmauer Kunststofffolien und eine dicke Schicht aus Styropor aufgebracht, um die Außenmauern thermisch zu isolieren. Das WDVS wird dabei im Klebverfahren aufgebracht und verlangt bei der Montage ein hohes Maß an Präzision von den Ausführenden. Schon wenige nicht eingehaltene Spaltmaße oder ein falscher Abstand der Kunststoffdübel, die die Styroporplatten in Position halten, können die Dämmeigenschaften massiv beeinträchtigen.



ren Jahren waren die Bewohner des unsanierten Gebäudes besser dran. Nicht einmal ohne Berücksichtigung der Kosten von mehreren Millionen Euro für die Sanierung gab es eine Ersparnis.

Den größten Profit aus der thermischen Sanierung schlagen jedenfalls nie die Hauseigentümer. Über prächtige Gewinne freut sich jedoch die Chemieindustrie. Die stellt den am häufigsten verwendeten Dämmstoff, Polystyrol-Hartschaum oder Styropor, nämlich her. Die Baubranche selbst profitiert vom Sanierungsboom ebenfalls. Allein in Österreich dürften rund 25.000 Jobs allein an der Sanierung von Fassaden hängen. Die Frage nach der Sinnhaftigkeit umfangreicher Wärmedämmmaßnahmen wird also spätestens an diesem Punkt auch eine politische.

Umweltfrage. Den Zenit hat der Boom der Gebäudesanierung wohl noch nicht erreicht: Will Österreich die Vorgaben des Kyoto-Protokolls zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes einhalten, ist eine Anhebung der derzeitigen Sanierungsrate von rund 1,25 Prozent auf zwei Prozent das Ziel. Der Nutzen für die Umwelt steht in den Sternen: Bisher wird die CO₂-Einsparung lediglich nach den offiziellen Kennwerten der Dämmmittel-Hersteller berechnet. Dass die propagierten Zahlen wenig mit der Realität zu tun haben, spielt zumindest politisch noch keine Rolle. Außerdem fehlt es derzeit noch an Studien, die den Langzeit-Effekt von WDVS-Fassaden dokumentieren. Was wir heute an unsere Häuser kleben, ist spätestens bei der nächsten Sanierung kein Hightech-Dämmstoff mehr, sondern schlichtweg Sondermüll.