

Millionen Hausbesitzer müssen Dächer dämmen

BERLIN Frist endet am 31. Dezember 2011/ Strenge Energieeinsparverordnung verlangt Isolierung/ Langjährige Selbstnutzer sind außen vor

Betroffene sind vor allem Eigentümer, die eine Immobilie vermieten

dapd* Millionen Hausbesitzer in Deutschland sollten sich schon mal auf hohe Ausgaben einstellen: Bis zum Jahresende müssen die Dächer ihrer Ein- oder Mehrfamilienhäuser wärmegeklämt sein. Wertvolle Heizenergie soll nicht mehr übers zugige Dach verpuffen. Das schreibt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) vor. Betroffene sind vor allem Eigentümer, die eine Immobilie vermieten, aber auch Selbstnutzer mit eigenem Häuschen. Nur wer sein Ein- oder Zweifamilienhaus schon vor dem 1. Februar 2002 bewohnt hat, bleibt von der kostspieligen Nachrüstpflcht verschont. Die Nachrüstpflchten sind dann von einem möglichen späteren Erwerber des Hauses innerhalb von zwei Jahren nach Eigentümerwechsel zu erfüllen.

„Omas kleines Häuschen, in dem die alte Dame seit Jahr und Tag lebt, muss beispielsweise nicht bis 31. Dezember gedämmt werden, nicht einmal dann, wenn es noch den Standard von 1948 hat“, sagt Eva Reinhold- Postina, Architektin und Sprecherin des Verbandes privater Bauherrn (VPB). Nachkommen hingegen, die eine ältere Immobilie geerbt oder vermietet haben, müssen in diesem Jahr noch tief in die Tasche greifen und isolieren.

Nach Expertenschätzungen sind beinahe 90% der vor 2001 gebauten Häuser nicht auf dem neuesten Stand der Dämmtechnik. Die bis Silvester verordnete Massensanierung soll die Wärmeverluste so minimieren, dass eine Alt- Immobilie vergleichbare energetische Ansprüche erfüllt wie Neubauten.

„Bislang wissen aber nur die wenigstens Hausbesitzer, was da alles auf die zukommen kann“, sagt Bettina Allewelt, Architektin beim Berliner Eigentümerverband Haus und Grund. Wer zur Modernisierung verdonnert ist, sollte schon mal auf den Dachboden seines Hauses kraxeln und sich einen ersten Überblick verschaffen. Laut EnEV- Vorgaben muss ein Eigentümer wenigstens nicht von vorneherein den kompletten Dachstuhl isolieren. Wird der begehbare Speicher nicht als Wohnraum genutzt, genügt das Abschotten der obersten Geschosdecke mit Dämmrolle. Kostspielig kann das trotzdem werden. „Die Betroffenen müssen mit circa 80 Euro pro Quadratmeter Grundfläche rechnen“, erläutert Fachfrau Allewelt. Hat der Dachboden 100 Quadratmeter, muss der Besitzer also etwa 8000 Euro für die verordnete Sanierung locker machen. Noch viel teurer käme die Dämmung des gesamten Dachstuhls. Wegen des höheren Aufwandes müssten die Kosten dann mindestens verdoppelt werden. Bei einem normalen Einfamilienhaus mit Satteldach können so beispielsweise mehr als 20000 Euro an Nachrüstkosten anfallen, gibt Kathrin Mühe von der

Bausparkasse Schwäbisch Hall zu bedenken. Dazu kommt: die EnEV- Auflage schreibt auch das Isolieren der Warmwasser führenden Rohre vor. Hat ein Wasserrohr beispielsweise den Durchmesser von zwei Zentimetern, muss die Dämmung gleich dick sein. Ummantelt werden müssen zudem alle Armaturen und Verknüpfungsteile zwischen den Rohren. Im Zuge der strengeren Energievorgaben müssen außerdem alle Heizkessel, die vor dem 1.Oktober 1978 in Betrieb gingen, abgewrackt und durch moderne Anlagen ersetzt werden.

Wer investieren muss, aber Geld sparen will, darf das Verlegen von Dämmmaterial auf der obersten Geschossdecke wenigstens in Eigenregie machen. Beratung welche Dämmwolle den Mindestanforderungen entspricht, gibt es im Baustoffhandel. Als Nachweis der Sanierung sollte ein Energieberater dann eine Berechnung erstellen, betont Allewelt. Wer einen Handwerker mit der Dämmung beauftragt, bekommt automatisch eine Bescheinigung, dass die Maßnahme der EnEV-Verordnung entspricht. Die Arbeitskosten lassen sich steuerlich absetzen.

Zahlt sich der Aufwand überhaupt aus? Langfristig schon, denn das Isolieren drückt den Heizenergieverlust übers Dach um rund 75%, ist die Deutsche Energie-Agentur (Dena) überzeugt. Der Hausbesitzer spare jährlich ordentlich Geld für Gas oder Öl ein. Allerdings dauert es viele Jahre, bis sich die Kosten amortisiert haben.

Das hat auch der Gesetzgeber erkannt und ein Schlupfloch eingebaut: Wer per Gutachten nachweisen kann, dass die Nachrüstung für ihn wirtschaftlich nicht sinnvoll ist respektive nicht finanziert werden kann, kann die Dämmpflicht abschütteln. „Das kann beispielsweise bei Rentnern der Fall sein“, sagt Allewelt. Auf Drückeberger, die die Sanierung wegen der hohen Kosten von vorneherein in den Wind schlagen, können dagegen empfindliche Bußgelder in fünfstelliger Höhe zukommen.

"Siegener Zeitung- Montag, 21.März 2011"