

Zürich, 21. November 2003

Sperrfrist 21. 11. 2003, 12 Uhr
Medienveranstaltung zur
4. Schweizer Hausbau und Minergie-Messe
27.11 – 30.11.2003, BEA bern expo, Bern

Hoher Nutzen des Wärmeschutzes bei Wohnbauten

Der Nutzen von Investitionen in Wärmedämmungen, energie-effiziente Fenster, Lüftungsanlagen sowie in die Minergie-Bauweise ist hoch. Er wurde bisher stark unterschätzt. Solche Investitionen reduzieren den Heizwärmebedarf erheblich und vermögen darüber hinaus einen hohen, insbesondere auch ökonomischen Nutzen zu erzeugen. Dies ist das Ergebnis von verschiedenen Studien, die das Centre for Energy Policy and Economics (CEPE) der ETH Zürich, teilweise in Zusammenarbeit mit econcept, Zürich, durchgeführt hat.

Hohe Kosten und fehlende Rentabilität werden oft als Argument gegen Investitionen in den Wärmeschutz angeführt. Häufig greift diese Argumentation jedoch zu kurz; es fehlt eine umfassende Kosten-Nutzen-Analyse: Nicht nur die Investitionskosten, sondern auch die jährlich wiederkehrenden Kosten und alle Arten von Nutzen sind zu betrachten. Bei einer Jahreskostenbetrachtung und der Annahme eines (zu) tiefen Energiepreises von 4 Rp./kWh (40 Fr./100 l Heizöl) sind die Netto-Mehrkosten bereits sehr gering. Umgelegt auf eine durchschnittliche Wohnung kostet ein verbesserter Wärmeschutz der Gebäudehülle 10 bis 20 Franken pro Monat, und dies bei einer guten Verzinsung von real 3,5 %. Angesichts der langen Lebensdauer sind auch die künftigen Energiepreisrisiken mit einzubeziehen. Damit kommt eine Wärmedämmung – Kosten für Arbeit und Montage inklusive – von bis zu 20 cm nicht teurer zu stehen als eine solche von 10 cm, sowohl im Neubau als auch bei der Erneuerung der Gebäudehülle.

Komfortlüftungen bieten zahlreiche Vorteile

Eine Komfortlüftung gewährleistet Behaglichkeit, zugfreie Räume und frische Luft. Es lassen sich dabei spezielle Filter verwenden, was angesichts der immer häufiger auftretenden Allergien von Bedeutung ist. Zudem reduziert die Komfortlüftung den Heizwärmebedarf bei Neubauten und erneuerten Gebäuden um rund ein Viertel. Immer mehr Einfamilienhausbesitzende und Mietende sind bereit, für diesen Nutzen einen Mehrpreis zu bezahlen. Bei Neubauten würde Minergie mit rund 5 % höheren Mietzinsen honoriert. Menschen, die bereits in Minergie-Wohnungen wohnen, würden nur bei einer Mietzinsreduktion von 10 % wieder in eine Wohnung ohne Komfortlüftung wechseln. Dies zeigte eine Erhebung mit indirekter Befragungsmethode. Die monatlichen Netto-Mehrkosten für die Komfortlüftung von 30 bis 40 Franken für eine 100-m²-Wohnung liessen sich damit refinanzieren.

Wärmeschutzmassnahmen sind ihren Mehrpreis wert

Die gesamten Netto-Mehrkosten für Gebäudehülle und Lüftung betragen also rund 35 bis 50 Fr/Monat für eine 100m²-Wohnung. Zum Vergleich: bei bestehenden Gebäuden dürften neue energieeffiziente Fenster, eine wärmetechnisch erneuerte Fassade oder eine Komfortlüftung laut MieterInnenbefragung 100 bis 150 Franken mehr Mietzins kosten. Beim Dach dürfte es ähnlich sein; wer wäre nach diesem heissen Sommer 2003 nicht bereit, 20 bis 30 Franken pro Monat mehr für eine geringere Überhitzung auszugeben? Die oben erwähnten Netto-Mehrkosten sind damit selbst für 30 cm Dämmstärke ausgeglichen.

Investitionen in Wärmeschutz lohnen sich

Es lohnt sich für die privaten und institutionellen Gebäudebesitzer und Bauträgerschaften, in den Wärmeschutz zu investieren. In der Tat lassen sich nicht nur höhere Mieterträge erzielen. Auch der Immobilien-Verkaufsmarkt honoriert solche Investitionen: Rund 9 % (+/-5 %) höher ist der Verkaufspreis von Minergie-Einfamilienhäusern, vergleichbarer Ausbaustandard und Lage vorausgesetzt. Bei Mehrfamilienhaus-Neubauwohnungen beträgt die Zahlungsbereitschaft für Komfortlüftungen oder Minergie zwischen 5% und 9%. Und energieeffiziente Fenster bewirken eine Wertsteigerung bei bestehenden Einfamilienhäusern von 2 bis 3,5 %, wie eine Analyse der Zürcher Kantonalbank (ZKB) an über 5000 Einfamilienhaustransaktionen zeigt.

Politik müsste gute Voraussetzungen schaffen

Im Gebäudebereich besteht ein enormes Potential, den Energiebedarf der Schweiz sowie die CO₂-Emissionen drastisch zu reduzieren, und dies mit relativ kostengünstigen oder gar gewinnbringenden Investitionen. Die ökologisch wie ökonomisch wünschbaren Investitionen in den Wärmeschutz bei Wohngebäuden stellen sich unter den heutigen Rahmenbedingungen nicht von selbst und schon gar nicht rasch genug ein. Um in dieser Sache voran zu kommen, müsste die Politik entsprechende Voraussetzungen schaffen. Nötig wären eine zielgruppengerechte Information über die hier präsentierten Nutzen, eine intensiviertere und verbesserte Aus- und Weiterbildung, die Überprüfung der gesetzlichen Anforderungen, Anpassungen im Miet- und Steuerrecht und last but not least die weitere Förderung von Standards und Labels wie Minergie oder andern Niedrigenergiebaukonzepten. Gerade Minergie hat es erfolgreich geschafft, die unmittelbaren Vorteile für die Bewohnerinnen und Bewohner ins Zentrum zu stellen.

Weitere Informationen

M. Jakob, E. Jochem: „Wärmeschutz bei Wohnbauten – Kosten und Nutzen“, 24 S., Hrsg.: Forschungsprogramm Energiewirtschaftliche Grundlagen (EWG) des Bundesamts für Energie (BFE). Bezug: Geschäftsstelle Minergie, 3000 Bern 16, Tel 031 350 40 60, info@minergie.ch, Preis Fr 10.-

Forschungsbericht: Jakob, M., Jochem, E., Christen, K.: Grenzkosten bei forcierten Energieeffizienzmassnahmen bei Wohngebäuden, 2002, i.A. des Forschungsprogramms EWG des Bundesamts für Energie (BFE), Vertrieb: BBL, Vertrieb Publikationen, 3003 Bern, www.bbl.admin.ch/bundespublikationen, Art.-Nr.805.054d oder unter www.ewg-bfe.ch oder www.cepe.ethz.ch

Fragen beantworten Prof. E. Jochem bzw. M. Jakob, CEPE, ETH Zürich (Tel. 01 632 06 50 bzw. 01 632 06 53), martin.jakob@cepe.mavt.ethz.ch, oder Walter Ott, econcept, Zürich, 01 286 75 86