



Pascal Lutz\* beantwortet Ihre Fragen zum Bau und Kauf von Immobilien.

«Angesichts der aktuellen Energiepreisentwicklung suche ich nach Möglichkeiten, mein Einfamilienhaus aus den 70er-Jahren energetisch zu optimieren. Gibt es Massnahmen, die ohne grössere Aufwendungen umgesetzt werden können?»

Es gibt einige Möglichkeiten, den Heizenergieverbrauch Ihres Hauses auch ohne eine zeit- und kostenintensive Gesamtanierung spürbar zu senken. Es bieten sich hierzu grundsätzlich drei Ansatzpunkte: Optimierung der Einstellung des Heizsystems und Sicherstellung einer regelmässigen und korrekten Wartung, richtiges Nutzerverhalten, aber auch die Durchführung einfacher Erneuerungs- und Optimierungsmassnahmen.

Achten Sie auf eine Differenzierung der Raumtemperaturen. Regulieren Sie die Wärme nicht durch das Öffnen der Fenster, sondern durch die korrekte Einstellung der Heizköperventile. Als übliche Richttemperatur gelten ca. 20–22 °C in Wohnräumen, ca. 23 °C in Badezimmern und 18–20 °C in Schlafzimmern. In Nebenräumen sind 15–

## Kurzfristige Massnahmen zur Energieeinsparung

17 °C ausreichend. Mit jedem Grad weniger lässt sich der Energiebedarf um einige Prozent senken.

Eine Beheizung rund um die Uhr ist nicht notwendig. Empfehlenswert ist daher eine Optimierung der Betriebszeiten. Senken Sie dabei die Raumtemperatur nachts ca. 1 Std. vor Nachtruhe bis ca. 1 Std. vor dem Aufstehen um ca. 5 °C. Im Sommer ist das Heizsystem vollständig ausser Betrieb zu nehmen oder, im Falle eines in die Wärmeerzeugung integrierten Boilers, auf Sommerbetrieb umzuschalten. Lohnenswert ist auch eine Überprüfung der eingestellten Warmwassertemperatur. Heisser als 55–60 °C sollte Ihr Warmwasser nicht sein.

Während des Betriebes der Heizungsanlage setzen sich Schmutzpartikel ab, welche die Verbrennung und Wärmeübertragung beeinflussen. Daher erhält regelmässige Wartung die Betriebssicherheit und den Wirkungsgrad der Anlage. Heizungen sollten zudem regelmässig entlüftet werden, damit sie optimal funktionieren.

Auch das Nutzerverhalten und die Komfortansprüche der Bewohner können für den Energieverbrauch entscheidend sein: Vermeiden Sie ein Abdecken der Heizkörper. Durch lange Vorhänge, Möbel oder Verkleidungen

verschlechtert sich deren Wärmeabgabe. Ständig gekippte Fenster führen kaum zu einem nennenswerten Luftwechsel, kühlen jedoch die Räume unnötig aus. Viel besser ist regelmässiges, kurzes Stosslüften mit weit geöffneten Fenstern. Schliessen Sie zudem in der kalten Jahreszeit Ihre Storen und Rollläden während der Nachtstunden, da dies Wärmeverluste über die Fenster verringert.

### Einfache Sanierungsarbeiten

Letztlich bieten sich einfache, gezielte Sanierungsmassnahmen an, welche mit geringer Kostenfolge im Rahmen des normalen Unterhalts durchgeführt werden können: Thermostatventile an den Heizkörpern halten die Temperatur in jedem Raum automatisch auf dem gewünschten, nutzungsgerechten Niveau. Nebst der Komfortsteigerung kann damit der Verbrauch erheblich gesenkt werden. Vielfach sind Heizleitungen an der Decke des unbeheizten Kellers noch ungedämmt und beheizen so unnötigerweise diese Räume. Diese Massnahmen lassen sich auch nachträglich leicht installieren und sind in der Regel entsprechend schnell amortisiert. Besonders in Altbauwohnungen sind die Nischen hinter Heizkörpern oft dünn und ungedämmt. Mit speziellen Dämmmassnahmen können Wärmeverluste verringert werden. Lohnenswert kann auch ein allfälliger Ersatz der Tür- und Fensterdichtungen respektive der Fenstergläser sein.

Ein Gebäude verliert die aufgewendete Heizenergie vor allem durch die Aussenhülle. Grössere Einsparungen lassen sich daher nur mit kostenintensiveren Sanierungsmassnahmen erzielen.

\* Pascal Lutz, Architekt FH/NDS Wirtschaftsingenieur FH, ist Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich [www.immopro.ch](http://www.immopro.ch)



Bild: Benjamin Haas, Fotolia.com