



Ein regelmäßiger Check von Fenstern und Türen, der Blick auf Dichtungen, Beschläge und Schließmechanik zahlt sich langfristig energetisch und finanziell aus.

## Regelmäßige Wartung von Fenstern für mehr Energieeffizienz Sind sie noch ganz dicht?

Soll die CO<sub>2</sub>-Bilanz und Energieeffizienz eines Gebäudes verbessert werden, muss es nicht immer die teure Kernsanierung sein. Bereits kleine Maßnahmen, wie die Modernisierung älterer Fenster, erzielen erhebliche Effekte und senken Heizkosten deutlich. Auch die regelmäßige Wartung moderner Fenstermodelle zahlt sich aus.

Es zieht unangenehm, die Heizung läuft auf Hochtouren, aber die Wärme entweicht. Verkehrslärm dringt in die Wohnung – trotz geschlossener Fenster. Viele kennen diese Problematik: Ausgehärtete Fensterdichtungen und abgenutzte Beschläge können die Abdichtung des Fensterfalzes nicht mehr gewährleisten, was die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt. Dieser Effekt ist nun auch wissenschaftlich belegt, einschließlich der gravierenden Folgen für Energieeffizienz und Heizkosten. Professor Dr.-Ing. Andreas Beck vom Institut für thermische und akustische Bauphysik an der Hochschule für Technik in Stuttgart hat untersucht, wie sich Wärmeverluste bei 30 Jahre alten Holzfenstern verändern, wenn ihre Beschläge und Dichtungen erneuert werden. Die Untersuchung wurde in Auftrag gegeben von der Roto Frank Professional Service GmbH, die unter dem Markennamen „Service Friends“ bundesweit und herstellerunabhängig Reparaturen und Wartung von Fenstern und Türen anbietet.

### Dichtung unter Laborbedingungen getestet

„Meine Aufgabe war es, zu bewerten, wie sich die Energieeffizienz aufgrund der veränderten Luftdurchlässigkeit von sanierten Holzfenstern gegenüber dem Ausgangszustand ändert“, erklärt Beck. Bei dem im Prüflabor untersuchten Fenster mit den Außenmaßen 100 mal 150 Zentimeter addierten sich die nicht mehr von einer Dichtung gefüllten Hohlräume im Fensterfalz auf eine Fläche von fünf Quadratzentimeter. Über diese Fläche konnte erwärmte Raumluft ungehindert entweichen. So erreichte das Holzfenster mit den 30 Jahre alten Originalbeschlägen und -dichtungen nur die schlechteste Dichtigkeitsklasse 1 gemäß DIN EN 12207.

Dasselbe Fenster wurde anschließend von Technikern der Service Friends energetisch und funktional instandgesetzt. Durch den Einbau moderner Dichtungen und Beschläge konnte der mögliche Durchgang für Raum-

luft auf nur noch 0,3 Quadratzentimeter minimiert werden. Die Luftdurchlässigkeit sank daraufhin um den Faktor 15. Das alte Holzfenster erreichte jetzt die Dichtigkeitsklasse 3 bei hoher und sogar die beste Klasse 4 bei normaler Windlast.



FOTO: SERVICE FRIENDS

”

Die Wiederherstellung der Dichtigkeit kann die Heizkosten um bis zu 15 Prozent senken.

**PROF. ANDREAS BECK,**

Hochschule für Technik in Stuttgart

## Heizkosten um bis zu 15 Prozent gesenkt

„Ein Fenster-Upgrade, das die verlorene Dichtigkeit der Fenster wiederherstellt, kann die Heizkosten um bis zu 15 Prozent senken“, so Studienleiter Professor Beck. Die Modernisierung ermögliche eine Ersparnis von rund 300 Kilowattstunden Energie für die Raumwärme, also eine Ersparnis von etwa 30 Kubikmeter Gas pro Jahr und Fenster. Zwar werde aus einem 30 Jahre alten Fenster kein neues, aber die Energieverschwendung im Gebäudebestand würde dennoch merklich reduziert.

Dr. Christian Faden, Geschäftsführer der Roto Professional Service, ergänzt: „Wenn der Austausch von Fenstern aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, bietet ein professionelles Upgrade eine wirksame Lösung, um den Energiebedarf älterer Immobilien deutlich zu senken.“ Eine regelmäßige Überprüfung alter Fenster durch Fachkräfte sei angesichts der neuen wissenschaftlichen Erkenntnisse besonders ratsam.

## 2.000 Fenster in einer Wohnanlage

Auch moderne Fenster benötigen Wartung und Aufmerksamkeit. „Kann ein Verwalter die regelmäßige Wartung der Fenster, wie sie der Hersteller einfordert, nicht nachweisen oder die WEG darüber nicht informieren, wird es problematisch: Denn ohne regelmäßige Wartung verfällt der Gewährleistungsanspruch gegenüber den Fensterherstellern“, warnt Christian Faden. Allmählich wachse bei Hausverwaltungen das Bewusstsein für die Notwendigkeit regelmäßiger Wartungen: „Die Sensibilität hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Im Prinzip ist es bei modernen Fenstern nicht



Ohne regelmäßige Wartung der Fenster verfällt die Garantie des Herstellers.

**DR. CHRISTIAN FADEN,**

Geschäftsführer Roto Professional Service

anders wie bei einem Aufzug. Kein Mensch würde die Wartung eines Aufzuges über Jahre vor sich herschieben.“

## Regelmäßige Wartung von ganz neuen Fenstern

Ein Beispiel für eine professionelle Wartung moderner Fenster ist die Instandhaltung des topmodernen Berliner Wohnquartiers NO1. Die Service Friends warten hier in 272 Wohneinheiten aus dem Jahr 2022 insgesamt 2.000 Fenster auf einmal: „Moderne, häufig bodentiefe Fenster und solche mit Mehr-

fachverglasung und technisch komplexen Beschlägen benötigen deutlich mehr Wartungen als früher. Nur so können die Funktionalität und mittelfristig auch der energetische Zustand erhalten werden. Durch unsere Serviceleistung stellen wir zudem den Gewährleistungsanspruch des Kunden sicher“, so Ulrich Wollenberg, Geschäftsführer der Service Friends in Berlin.

## Terminvergabe für Fensterinspektion per App

Besonders herausfordernd ist die Größe und die internationale Bewohnerstruktur der Gebäudeanlage in Berlin-Charlottenburg. Mit einer mehrsprachigen App bieten die Service Friends eine einfache Terminvergabe, die den mobilen und internationalen Bewohnern maximalen Komfort bietet. „Die Fensteranierung wird über die App koordiniert – so einfach wie Pizza bestellen“, erklärt Wollenberg. Über einen Link der Hausverwaltung können Bewohner Termine auswählen. Das System berechnet den Arbeitsaufwand automatisch und bietet passende Wartungstermine an. Schäden werden während der Wartung dokumentiert und direkt über das Tablet an die Eigentümer gemeldet. Ein regelmäßiger Check der Fenster zahlt sich aus – sowohl energetisch als auch finanziell. Ob durch die gezielte Modernisierung älterer Fenster oder die kontinuierliche Wartung moderner Modelle: Professionelle Maßnahmen verbessern nicht nur die Energieeffizienz, sondern schützen auch vor unnötigen Kosten und erhöhen den Wohnkomfort. Gerade in Zeiten steigender Energiekosten ist es ein einfacher Schritt hin zu mehr Nachhaltigkeit und Werterhalt.

Quelle: Roto Professional Service

## Brunata-Metrona-Umfrage

## Werterhalt der Immobilie steht an erster Stelle

**Der Werterhalt der Immobilie hat für Eigentümer und Hausverwalter oberste Priorität. Das ergab eine Online-Befragung von 2.500 Personen im November 2024.**

Durchgeführt wurde die repräsentative Studie vom Marktforschungsinstitut Civey im Auftrag des Messdienstleisters Brunata-Metrona. Befragt wurden Eigentümer und Verwalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien nach ihren derzeitigen Herausforderungen sowie den geplanten Maßnahmen. 44 Prozent der Befragten geben den Wert-

erhalt der Immobilie als wichtigstes Thema an. Zu den weiteren derzeitigen Schwerpunktthemen gehören die Sanierung und Modernisierung der Immobilie – dies geben 30 Prozent der Befragten an – gefolgt von den gesetzlichen Anforderungen (24 Prozent), der Verfügbarkeit von Ressourcen (20 Prozent) und der Digitalisierung (10 Prozent).

Im Laufe des Jahres 2025 planen 13 Prozent, Heizanlagen zu optimieren, gefolgt von der Installation einer Photovoltaikanlage (11 Prozent). Auch perspektivisch – also in den nächsten drei bis fünf Jahren – planen die Hausverwalter und Eigentümer Maßnahmen insbesondere im Bereich Heizungsoptimierung (17 Prozent) und Installation von Photovoltaikanlagen (16 Prozent).

Brunata-Metrona unterstützt Immobilienverwalter und Eigentümer mit innovativen Technologien und umfassenden Services dabei, ihre Gebäude fit für die Zukunft zu machen und den Wert der Immobilie zu erhalten. Digitale Tools wie der Energiemonitor von Brunata-Metrona München liefern Kennzahlen rund um die energetische Performance von Liegenschaften und Gebäuden, welche für Reportings und als Entscheidungshilfe bei Sanierungen benötigt werden. Damit haben Kunden den Energieverbrauch, die Kosten sowie die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Blick. Das hat den Vorteil, dass Immobilienverwalter und Eigentümer auf steigende gesetzliche Anforderungen reagieren und ihre Immobilien effizient und zukunftssicher betreiben können. (Red.)