

Keine Gebäudemodernisierung ohne Energieberatung.

Das Haus ist in die Jahre gekommen. Es gibt viele Gründe, ihm einen neuen Anzug zu verpassen. Beim sinnvollen Einsatz der Investitionen sollten auch künftige Energiekosten im Blickpunkt stehen. Was gebraucht wird, bedarf objektiver Einschätzung.

Der richtige Bedarf ist schwer einzuschätzen

Neben steigenden Ansprüchen an den Wohnkomfort spielen in den Modernisierungsüberlegungen künftige Energiekosten eine immer wichtigere Rolle. Denn was vor Jahrzehnten zur Zeit des Hausbaus modern und gut war, ist heute veraltet und vor allem unwirtschaftlich. Deshalb muss bei der Planung von Modernisierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen dem energetischen Aspekt eine hohe Priorität eingeräumt werden. Doch wie erkennt man den richtigen Bedarf? Ein Heizungsfachmann definiert die Heizung als Schwachpunkt und bietet sofort eine hochmoderne Anlage an. Ein Tischler weiß, dass nur neue Fenster beim Energiesparen helfen. Und der Dachdecker schlägt als Problemlösung ein neues Dach mit hochwertiger Wärmedämmung vor. Was für das konkrete Objekt jedoch richtig ist, muss objektiv ermittelt werden.

energetischer Aspekt

Worauf kommt es an?

Eine Einschätzung aus neutraler Sicht kann der Energieberater leisten. Er untersucht das Objekt in der Gesamtheit aller Gebäudeteile und energetischen Belange. Nur mit einer objektiven Gesamtbewertung können die wirklichen Schwachstellen erkannt werden. Daraus entwickelt der Energieberater ein wirtschaftliches Sanierungskonzept mit einer Prioritätenliste.

Systematische Untersuchung des Istzustandes

Der Energieberater untersucht die Immobilie systematisch. Bestandsunterlagen können dabei die Recherche des Energieberaters unterstützen. Auch thermografische Aufnahmen des Hauses können helfen, um dem Zustand von Fensteranschlüssen, schlecht wärmegeämmten Mauern oder nicht winddichten Dächern auf die Spur zu kommen. Auf der Grundlage der ermittelten Qualität der Bauteile und technischen Systeme wird zunächst der Istzustand festgehalten. Daraus wird der Energiebedarf errechnet. Das Ergebnis ist ein bedarfsabhängiger Energiepass, der als Grundlage für ein Modernisierungskonzept dient. Anhand dieser Berechnungen können mit einem entsprechenden Computerprogramm alle möglichen Varianten der Modernisierung durchgespielt werden.

Energieberater

Keine Fehler einbauen

Auf Basis der konkreten Objektdaten kann man sofort erkennen, mit welchem Aufwand welche Einsparpotenziale zu erreichen sind. Bringt beispielsweise das Anbringen einer zusätzlichen Wärmedämmfassade hohe Einsparungen, sollten die Fenster dabei mit ausgetauscht werden oder ist vielleicht die Gebäudehülle so gut, dass nur die Erneuerung der Heizung sinnvoll ist?

Einsparpotenzial

Damit keine Fehler bei der Modernisierung eingebaut werden, beurteilt der Energieberater die Maßnahmen auch aus bauphysikalischer Sicht. So entstehen nicht selten nach der Erneuerung Probleme durch Tauwasser und Schimmelpilz, weil nicht beachtet wurde, dass sich bei einer Teilmodernisierung - bspw. mit einer Innendämmung - der Taupunkt in der Außenwand nach innen verlagert hatte.

Alle Maßnahmen im Zusammenhang planen

Oft werden Einzelmaßnahmen nicht genügend im Zusammenhang gesehen. Wenn zwar in die Wärmedämmung der Fassade viel investiert wurde, aber vergessen wurde, den Sockel zu dämmen, sind weiterhin hohe Energieverluste die Folge. Oder es wurde im Fußboden ein Rohr für die Warmwasserversorgung nicht wärmedämmend. Dass der Estrich damit unfreiwillig zur Fußbodenheizung wird, ist in Sommermonaten nicht wünschenswert. Viel Wärme entweicht auch, wenn die Decke zum ungenutzten Dachboden mit einer einfachen Bodeneinschubtreppe nicht in die Dämmung einbezogen wird. Solche und andere Schadensursachen lassen sich nur durch sorgfältige Untersuchungen des Energieberaters und gute Planungen verhindern.

Schadensursache

BSB-Tipp: Jeder Bauherr, der eine Modernisierung ins Auge fasst und dabei ein effizientes energetisches Ergebnis anstrebt, sollte einen unabhängigen Fachmann für die energetische Analyse beauftragen. Denn wer hier Kosten für Beratung, Untersuchung und sorgfältiges Planen am Anfang sparen will, zahlt hinterher oft ein Vielfaches drauf. Energieberatung durch speziell geschulte Experten wird auch durch den Bauherren-Schutzbund als unabhängige Verbraucherorganisation angeboten.

Bauherren-Schutzbund e.V.