



SANIERUNGSLEITFADEN

Baden-Württemberg

Erfolgreich Sanieren in 10 Schritten

In einem sanierten Haus leben zufriedene Menschen



www.sanierungsleitfaden-bw.de



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Sanierungsleitfaden Baden-Württemberg

Ein Projekt der Nachhaltigkeitsstrategie Baden-Württemberg



Energieeinsparung ist ein wichtiger Aspekt der Nachhaltigkeit. Nachhaltige Gebäude sind aber mehr als nur „energiesparende Bauten“. Sie stehen für Wirtschaftlichkeit, eine neue Baukultur und verlangen auch im Bestand veränderte bauliche Konzepte. Sie benötigen neues, auf die Lebenszyklen von Gebäuden und Bauteilen bezogenes wirtschaftliches, technisches Denken und entsprechendes Entwerfen und Gestalten. Zu einer nachhaltigen Sanierung gehören Überlegungen zu funktionalen und soziokulturellen Aspekten wie beispielsweise dem altersgerechten Umbau und der Barrierefreiheit. Schallschutz und akustischer Komfort, Behaglichkeit auch im Sommer, Dauerhaftigkeit und Nutzungsfähigkeit, Sicherheit und gute Gestaltung zeichnen

ein nachhaltiges Gebäude aus. Aber auch Fragen der Gesamtwirtschaftlichkeit, gerade auch der Folgekosten einer Baumaßnahme, z.B. für Wartung und Unterhalt bis hin zu den Kosten für Rückbau, Recycling und Entsorgung sind zu bedenken. Nicht zuletzt fallen unter den ganzheitlichen Ansatz der Nachhaltigkeit auch die stofflichen Eigenschaften von Gebäuden und Baumaterialien hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt und Bewohner.

Alle diese Gesichtspunkte im Detail darzustellen, würde den Rahmen eines handlichen Sanierungsratgebers sprengen. Daher konzentriert sich die vorliegende Broschüre überwiegend auf die Aspekte der energetischen Sanierung.

RECHTLICHER HINWEIS

Die Inhalte dieses Sanierungsleitfadens Baden-Württemberg wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernehmen wir keine Gewähr. Diese Broschüre unterliegt dem Urheberrecht. Nachdruck und Vervielfältigung: alle Rechte vorbehalten.

GENDERHINWEIS

Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die Formulierung beide Geschlechter, unabhängig von der in der Formulierung verwendeten konkreten geschlechtsspezifischen Bezeichnung.

HERAUSGEBER

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft
Baden-Württemberg
Kernerplatz 9
70182 Stuttgart
Telefon 0711-126-0
www.um.baden-wuerttemberg.de
November 2011

PROJEKTLEITUNG, KONZEPT UND REDAKTION

Zukunft Altbau
KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH
Dipl. Geogr. Claudia Rist
Mareike Soder, Freie Architektin und Energieberaterin
Gutenbergstraße 76
70176 Stuttgart
Telefon 0711-489825-0
www.zukunftaltbau.de

GESTALTUNG UND GRAFISCHES KONZEPT

FREUNDE Eventlogistik GmbH – www.eventlogistik.com
TEAM STRUNZ – www.tswa.de
Solar Consulting GmbH – www.solar-consulting.de
Fotos: Iris Rothe und Archiv Zukunft Altbau



Vorwort



Liebe Leserin, lieber Leser,

die energetische Modernisierung von Gebäuden ist ein wichtiger Beitrag für die Energiewende und für den Klimaschutz. Darüber hinaus verringert sie unmittelbar Ihre Energieausgaben, es werden vor allem im Handwerk Arbeitsplätze geschaffen und damit die regionale Wertschöpfung erhöht.

Solange noch immer rund 40 Prozent der Endenergie in Deutschland für Heizwärme verbraucht werden, sind Maßnahmen zur Reduzierung des Verbrauchs dringend geboten. Die Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Sanierungsquote bis zum Jahr 2020 auf zwei Prozent zu erhöhen und damit gegenüber dem heutigen Stand zu verdoppeln. Die Steigerung der Sanierungsquote erreicht jedoch das Land mit seinen eigenen Immobilien nicht alleine. Jeder Hauseigentümer/jede Hauseigentümerin, der/die Maßnahmen durchführt oder durchführen lässt, trägt dazu bei und leistet einen unverzichtbaren Beitrag.

Für eine Sanierung steht Ihnen in der Regel nur ein begrenztes Budget zur Verfügung. Das wollen Sie so anlegen, dass der Wohnwert Ihres Hauses gesteigert und die energetische Situation verbessert wird; es sollen durch den Wandel der Familie bestimmte Änderungen berücksichtigt und die optische Erscheinung Ihres Gebäudes aufgefrischt werden – kurz: Ihr Haus soll schöner, funktionaler und in den laufenden Kosten günstiger werden.

Diese Anforderungen alle unter einen Hut zu bringen, nichts zu vergessen und die richtigen Schritte zum richtigen Zeitpunkt zu gehen ist schwierig, wenn Sie in Sanierungsfragen unerfahren sind. Mit diesem Leitfaden wollen wir Sie unterstützen, damit Sie alles, was wichtig ist, berücksichtigen können.

Liebe Leserin, lieber Leser,

lassen Sie sich bei Ihrem Abenteuer „Gebäudesanierung“ begleiten – von den ersten Überlegungen bis zur Fertigstellung. Für Ihr Sanierungsvorhaben wünsche ich Ihnen viel Erfolg und danach viel Freude in Ihrem Altbau mit Zukunft.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'F. Untersteller'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'F' and a series of loops for the surname.

Franz Untersteller MdL
Minister für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft
Baden-Württemberg

Einleitung

So nutzen Sie diesen Sanierungsleitfaden

Warum braucht es einen Sanierungsleitfaden?

Gekauft, geerbt oder lange nichts gemacht: Viele Hausbesitzer stehen vor der Entscheidung, ihr Haus energetisch zu sanieren und wissen nicht so recht, wo sie anfangen sollen. Was bedeutet energetisch sanieren überhaupt? Wen braucht es für die Planung und Umsetzung? Was ist alles zu bedenken?

Der Sanierungsleitfaden Baden-Württemberg beantwortet diese Fragen. Der Leitfaden führt Sie Schritt für Schritt durch die unterschiedlichen Projektphasen – von der ersten Diagnose über eine fachliche Planung bis hin zur gelungenen Umsetzung.

Wie ist der Leitfaden aufgebaut?

Der Leitfaden ist in 10 Schritte unterteilt und orientiert sich am normalen Bauablauf. Wenn Sie sich einen ersten Überblick verschaffen wollen, können Sie jeden Schritt querlesen. So erhalten Sie ein Gefühl für den Bauablauf und seine Phasen.

Alle Schritte sind eng miteinander verwoben und verlaufen oft parallel. So gehen beispielsweise Kosten und Planung immer Hand in Hand oder spielen Gesetze in jedem Schritt eine wichtige Rolle. Der Leitfaden geht auch darauf ein, wann welche Berufsgruppen hinzugezogen werden sollten und wie Sie zu einer ganzheitlichen Planung gelangen.

Am Ende jedes Schrittes sind die wichtigsten Fragestellungen und Themen nochmals in einer Checkliste zusammengefasst und Sie finden Platz für eigene Notizen zum Thema.

Ziele des Sanierungsleitfadens

Der Leitfaden möchte Sie als Hauseigentümer im Sanierungsprozess unterstützen und den Weg zu einem geordneten Bauablauf aufzeigen. Ziel ist eine Sanierung, bei der alle Chancen genutzt werden: Das Energieeinsparpotenzial, die gestalterische Aufwertung des Gebäudes und eine fachlich korrekte Umsetzung auf der Baustelle. Denn nur so wohnen später im sanierten Haus auch zufriedene Menschen.

Inhalt



Schritt 1 – Leicht einsteigen

Tipps für den erfolgreichen Sanierungsstart



Schritt 2 – Gut informieren und umfassend beraten

Sanierungskonzepte mit qualifizierter Gebäudeenergieberatung



Schritt 3 – Professionell planen und umsetzen

Architekten, Fachingenieure, Handwerker und Behörden



Schritt 4 – Die Gelegenheit ergreifen

Ganzheitliches und nachhaltiges Konzept



Schritt 5 – Die Finanzierung optimal gestalten

Kosten der Sanierung, Finanzplan, Fördermittel



Schritt 6 – Gesetze kennen - richtig handeln

Baurecht, Normen und Versicherungen



Schritt 7 – Eine gute Planung führt zum Erfolg

Ausführungsplanung, Eigenleistung und zeitlicher Ablauf



Schritt 8 – Das beste Angebot einholen

Leistungsbeschreibung, Angebot und Bauvertrag



Schritt 9 – Was während der Bauzeit zu beachten ist

Bauleitung, Abnahme, Rechnungsprüfung



Schritt 10 – Richtig fertigstellen und pflegen

Nachweise, Wartung, Nutzerverhalten

Schritt 1

Tipps für den erfolgreichen Sanierungsstart



Leicht einsteigen

ERFOLG



Im ersten Schritt erhalten Sie grundlegende Informationen zum Thema energetische Gebäudemodernisierung. Was bedeutet dieser Begriff überhaupt? Welchen Nutzen bietet eine energetische Sanierung? Welche Bauteile im Haus sollen in welchem Standard saniert werden?

Energetische Sanierung – so steigen Sie richtig ein

Viele Schwachstellen in den eigenen vier Wänden kennen Sie bereits.

Sind in Ihrem Haus oder Ihrer Wohnung die Fenster und Türen undicht? Haben Sie das Gefühl, dass die Außenwände Kälte abstrahlen und der Fußboden zu kalt ist? Werden Räume nicht richtig warm, obwohl die Heizkörper aufgedreht sind? Vor allem aber: Liegt Ihr Jahresverbrauch über 15 Liter Heizöl oder über 15 Kubikmeter Erdgas pro Quadratmeter Wohnfläche?

Wenn Sie eine dieser Fragen bejahen müssen, ist der Anfang schon gemacht: Eine energetische Sanierung von Gebäudehülle und Gebäudetechnik ist notwendig. Wie umfangreich die Sanierung letztlich sein wird, wie das gemacht wird und wer dafür zuständig ist, sagt Ihnen dieser Leitfaden. Er dient Ihnen als Orientierung, wie Sie Schritt für Schritt zu einer sinnvollen Sanierung gelangen.

Was heißt energetisch sanieren überhaupt?

Bei einer energetischen Sanierung wird ein Gebäude so aufgewertet, dass es mit einem minimalen Energieverbrauch für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung auskommt. Das Haus sollte bei einer energetischen Sanierung immer als Ganzes betrachtet werden, um Bauschäden zu vermeiden und um zu erkennen, welche Kombination von Maßnahmen das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis bietet.

Beim energetischen Sanieren werden die folgenden Bereiche des Gebäudes analysiert und optimiert:

- Herstellung einer gut **gedämmten und dichten Gebäudehülle**, die die Heizwärme im Haus hält.
- Einbau einer **effizienten, modernen und gut geregelten Heizung** mit einem möglichst großen Anteil an erneuerbaren Energien.

REICH STARTEN SANIEREN

In einem Sanierungskonzept werden die Maßnahmen im Hinblick auf Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit bewertet: Gegenüber einem unsanierten Gebäude können Sie 50% bis 80% Energie und Heizkosten sparen.

Welchen Nutzen bietet eine energetische Sanierung?

Energetisch sanieren führt zu weniger Heizkosten, mehr Wohnkomfort, mehr Klimaschutz – und bietet zahlreiche weitere Vorzüge.

Klar ist: Durch eine energetische Sanierung reduzieren Sie in erster Linie die Betriebsausgaben für Ihr Gebäude. Dazu gehören die Heizkosten und die Kosten für warmes Wasser in Küche und Bad.

Das ist aber nicht alles: Eine Sanierung erhöht auch die Behaglichkeit im Inneren der Räume. Luftzug aufgrund kalter Wände oder undichter Fenster gehören dann der Vergangenheit an. Gleichzeitig reduzieren Sie den Kohlendioxid-ausstoß Ihres Gebäudes und leisten so einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Eine Sanierung schützt auch die Bausubstanz. Oft werden im Zuge einer Sanierung Schwachstellen, etwa feuchtes Mauerwerk, entdeckt und können dann rechtzeitig behoben werden. Und sollten Sie Ihr Gebäude jemals verkaufen oder vermieten wollen, steht es auf jeden Fall gut da – denn mit der Sanierung steigen der Wert des Gebäudes und die Chancen auf dem Markt.

Dämmung: Wie bringen Sie Ihre Gebäude- hülle auf den neuesten Stand?

Gute Konzepte zur Sanierung der Gebäudehülle beinhalten eine lückenlose Dämmung ohne Wärmebrücken und ein durchgängiges Luftdichtheitskonzept.

Zur Gebäudehülle zählen alle Bauteile, die den Wohnraum gegenüber kälteren Räumen oder der Außenluft abschließen. Dach oder oberste Geschossdecke, Außenwand, Haustür,

Fenster und Kellerdecke übernehmen mehrere bauphysikalische Funktionen: Schutz vor Kälte, Feuchtigkeit, Lärm und Sommerhitze. Neben den schützenden Funktionen kann die Außenhülle aber auch zur Wärmegewinnung beitragen. Beispielsweise über großzügige, hochwertige Südfenster, die die Sonne im Winter hineinlassen.

Die **Wärmedämmung** der Gebäudehülle hat entscheidenden Einfluss auf den Energieverbrauch Ihres Hauses. Werden alle Bauteile gedämmt, kann der Energiebedarf in der Regel um mehr als die Hälfte reduziert werden. Dabei sollten Sie nicht an der Dämmstärke sparen, denn jeder zusätzliche Zentimeter spart weitere Energie. Als Dämmstoff stehen Ihnen neben den gängigen Materialien wie Mineralfasern und Polystyrol auch Naturdämmstoffe wie Hanf, Kork oder Zellulose zur Verfügung. Wie effektiv die Dämmung den Wärmeverlust durch das Bauteil verhindert, hängt von der Dämmstoffstärke und der Wärmeleitfähigkeit der Dämmung ab. So haben beispielsweise ein 10 cm dicker hochwertiger Dämmstoff mit einer Wärmeleitfähigkeit von 0,022 W/(mK) und ein 16 cm starker handelsüblicher Dämmstoff mit einer Wärmeleitfähigkeit von 0,04 W/(mK) eine ähnliche Dämmwirkung.

Bei der Ausführung ist besonders darauf zu achten, dass die Dämmung keine Lücken aufweist, sonst entstehen **Wärmebrücken**. Wärmebrücken sind örtlich begrenzte Bereiche in der Gebäudehülle, an denen die Wärmeverluste deutlich größer sind als an der normalen Wand- oder Dachfläche. Dazu gehören ungedämmte Übergänge vom Wohn- in den Kellerbereich, ungedämmte Rollladenkästen, aber auch Anschlüsse von Balkonplatten oder Außenecken. An Wärmebrücken entweicht vermehrt Wärme und das Risiko von Schimmel- und Feuchteschäden steigt.

Genauso wichtig ist die **Luftdichtheit** der Gebäudehülle. Selbst die beste Dämmung verliert ihre Wirkung, wenn durch undichte Stellen an Fenstern, Dachanschlüssen oder Durchdringungen der Dämmschicht die Wärme unkontrolliert nach außen gelangt.

Wichtig ist auch: Bei Änderungen an der Gebäudehülle sind mindestens die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) des Bundes einzuhalten. Näheres dazu in Schritt 6.

Schritt 1

Tipps für den erfolgreichen Sanierungsstart

Heizung: Welche neuen Techniken lohnen sich?

Der Wärmebedarf des Gebäudes und das Heizsystem müssen aufeinander abgestimmt sein.

Etwa zwei Drittel der Ölheizungen und die Hälfte der Gasheizungen in Baden-Württemberg sind veraltet. Viel Heizenergie wird durch schlechte Wirkungsgrade verschwendet, die Atmosphäre unnötig belastet. Eine neue Heizungsanlage reduziert Ihren Energieverbrauch zusätzlich um bis zu 30%. Steigende Energiepreise belasten Sie so weit weniger und Sie leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Obwohl der technische Teil des Gebäudes im Hintergrund arbeitet, sind die ausgefeilten technischen Anlagen das Herzstück eines Energiesparhauses. Auf dem Markt stehen Ihnen **unterschiedliche Systeme** zur Verfügung: Wenn Sie sich für eine herkömmliche Wärmeerzeugung mit fossilen Brennstoffen entscheiden, erreichen Sie mit Brenntechnik die höchsten Wirkungsgrade. Aber auch die Auswahl an Techniken zur Nutzung erneuerbarer Energien ist groß: Die unterschiedlichen Systeme nutzen meist direkt oder indirekt die Sonne. So kann Brauchwasser mit einer thermischen Solaranlage erwärmt oder mit einem Pelletheizkessel der komplette Wärmebedarf des Gebäudes gedeckt werden. Ein Holzofen mit Wassertasche kann Wärme an die zentrale Heizungsanlage liefern. Auch eine Erdwärmepumpe nutzt teilweise erneuerbare Energien. Liegt ein Wärmenetz in der Straße, spart ein Anschluss nicht nur Kosten für Kessel und Kamin, sondern ist fast immer auch ein Beitrag zum Klimaschutz.

Die **Heizungsanlage** besteht aus vielen einzelnen Komponenten wie Heizkessel, Pumpen, Rohrleitungen, Heizflächen, Thermostatventilen und dem Schornstein. Jede einzelne Komponente lässt sich optimieren und muss für einen energieeffizienten Betrieb auf die anderen Bereiche abgestimmt werden. Daher ist auch ein hydraulischer Abgleich durch den Fachbetrieb beim Einbau einer neuen Heizungsanlage unerlässlich.

Wird in Baden-Württemberg eine zentrale Heizungsanlage erneuert, ist das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes einzuhalten. Dies sieht vor, dass zumindest 10% des Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Näheres dazu in Schritt 6.

Energetischer Standard: Wie sparsam soll Ihr Gebäude werden?

Beim Energiestandard schon heute an die Zukunft denken und gleich richtig sanieren.

Sanieren Sie nur nach den derzeit gültigen Mindestanforderungen, ist der energetische Standard Ihres Gebäudes in wenigen Jahren schon wieder veraltet. Es lohnt sich daher, vorausschauend zu handeln. Doch welche Kriterien gibt es?

Der Bund setzt mit der Förderung von „**KfW-Effizienzhäusern**“ vorbildliche energetische Standards. Die Förderung beginnt derzeit bei Gebäuden, die höchstens 115% des Energiebedarfs eines baugleichen Neubaus aufweisen. Je besser der energetische Standard Ihres Hauses nach der Sanierung ist, desto mehr Förderung können Sie erwarten. Gefördert werden derzeit KfW-Effizienzhäuser 115, 100, 85, 70 und 55 oder besser.

Langfristig müssen wir unsere Gebäude ganz ohne fossile Energien heizen.

Welcher Standard in Ihrem Fall sinnvoll ist, berechnen Ihnen Gebäudeenergieberater.

Wo erhalten Sie weiterführende Informationen zu den ersten Schritten einer energetischen Sanierung?

Das Programm **Zukunft Altbau** des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg informiert Sie neutral und kompetent über das Thema energetische Gebäudesanierung. Unter www.zukunftaltbau.de oder am kostenfreien Beratungstelefon 08000 / 123333 erhalten Sie detailliert Auskunft zu Dämmmaßnahmen, Heiztechniken und Fördermitteln.

Informationen zu weiteren Fachinstitutionen und Verbänden finden Sie in den Schritten 2 und 3 sowie am Ende dieses Leitfadens.



In welchem energetischen Zustand befindet sich Ihr Gebäude?

Fazit:

[illegible]

☐	Im Haus oder in der Wohnung zieht es	☐	Sie haben im Erdgeschoss kalte Füße
☐	Räume werden nicht richtig warm, obwohl die Heizkörper an sind	☐	Das Dach ist „fällig“, weil die Ziegel brüchig werden
☐	Ihr Jahresverbrauch an Heizöl liegt über 15 Liter pro m ² Wohnfläche	☐	Sie haben Schimmelprobleme in einzelnen Räumen Ihrer Wohnung
☐	Ein neuer Fassadenanstrich steht an	☐	In den Dachräumen wird es im Sommer zu heiß
☐	Sie heizen mit Elektro-Nachtspeicheröfen		

Fragen Sie einen Gebäudeenergieberater, wie dieser Ihr Gebäude bewertet.

Notizen

Schritt 2

Sanierungskonzepte mit qualifizierter Gebäudeenergieberatung



Gut informieren und umfassend beraten



Einzelmaßnahmen ohne ein übergreifendes Sanierungskonzept „verbauen“ oftmals den Weg zur optimalen Lösung. Werden Fenster ausgetauscht oder das Dach gedämmt, ohne den Anschluss für eine spätere Fassadendämmung zu berücksichtigen, ist dies nicht sinnvoll. Diesen Fehler vermeiden Sie, indem Sie qualifizierte und unabhängige Gebäudeenergieberater hinzuziehen. Die Bauexperten erstellen ein auf Ihr Gebäude zugeschnittenes Gesamtkonzept. Die Sanierungsmaßnahmen können dann Schritt für Schritt oder auch in einem Zug umgesetzt werden.

Informieren Sie sich auf diesen Seiten über den Unterschied zwischen der Energieberatung und dem Energieausweis, was die Energieberatung beinhalten kann und wer diese durchführt. Lesen Sie nachfolgend, welche Formen der Energieberatung durch Land und Bund gefördert werden und welcher Eigenanteil für Sie übrig bleibt.

Warum ist eine Energieberatung so wichtig?

Am Anfang sollte immer eine Energieberatung stehen: Sie ist Ihr Kompass bei allen Fragen zur energetischen Gebäudesanierung.

Ein Haus ist ein komplexes System. Einzelaktionen blockieren oft den Weg zur optimalen Lösung, auch wenn sie handwerklich professionell ausgeführt werden. Das kann beträchtliche Mehrkosten verursachen. Mit einer qualifizierten Gebäudeenergieberatung können Sie das vermeiden: Sie erhalten nicht nur detailliert Auskunft über den energetischen Zustand Ihres Gebäudes, sondern auch Möglichkeiten aufgezeigt, wie Sie sinnvoll an eine energetische Sanierung herangehen können.

Ein qualifizierter Gebäudeenergieberater kommt zu Ihnen, begutachtet Ihr Haus und erarbeitet ein Sanierungskonzept speziell für Ihre Bedürfnisse und Ihren Geldbeutel. Bei einer Besichtigung vom Keller bis unters Dach werden alle Daten aufgenommen. In einem Bericht werden die Ergebnisse der Untersuchung anschaulich dargestellt. Sie erhalten Hinweise über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg sowie einen Stufenplan mit konkreten Maßnahmen, Kosten und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung. Dann entscheiden Sie in Ruhe, was Sie anpacken wollen. So haben Sie die Gewähr für ein sinnvolles Vorgehen mit maximalem Effekt bei minimalen Ausgaben.

Übrigens: Instandhaltungsmaßnahmen, wie ein neuer Anstrich der Fassade, lassen sich ideal mit einer energetischen Sanierung kombinieren.

EFIZIERT INFORMIEREN BERATEN

Was beinhaltet eine Energieberatung konkret?

Der Inhalt einer Energieberatung ist nicht gesetzlich festgelegt. Sie können mit einem Gebäudeenergieberater die zu erbringende Leistung frei verhandeln. Ziel sollte immer die Erstellung eines Sanierungsfahrplanes sein.

Eine gute Beratung erfolgt in mehreren Schritten: Ein Gebäudeenergieberater nimmt vor Ort bei einer ausführlichen Besichtigung den **Ist-Zustand des Gebäudes** auf. Sie sollten dabei Ihre eigenen Beobachtungen zu Schwachstellen am Gebäude sowie Ihre gewünschten Sanierungsmaßnahmen mitteilen. Für die anschließende EDV-gestützte Berechnung benötigen Energieberater die Planunterlagen des Gebäudes, Verbrauchszahlen der vergangenen Jahre sowie, falls vorhanden, das letzte Protokoll des Schornsteinfegers.

Sobald der Energieberater alle Daten des Gebäudes erfasst hat, werden die unterschiedlichen Maßnahmen und Maßnahmenkombinationen auf ihre Energieeffizienz hin verglichen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in einem schriftlichen Bericht anschaulich dargestellt. Diesen Bericht erläutert Ihnen der Gebäudeenergieberater in einem gemeinsamen Gespräch und macht Ihnen einen Vorschlag für den **Sanierungsplan**.

Bekommen Sie mit einem Energieausweis auch eine Energieberatung?

Der Energieausweis dokumentiert in erster Linie den energetischen Ist-Zustand Ihres Gebäudes. Er beinhaltet keine Energieberatung. Es werden zwar Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude ausgesprochen, diese sind jedoch nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine umfassende Energieberatung.

Der Energieausweis ist bei Verkauf, Verpachtung oder Neuvermietung eines Wohngebäudes gesetzlich vorgeschrieben. Der Eigentümer muss diesen auf seine Kosten erstellen lassen. Das fünfseitige Dokument beschreibt die



Der Gebäudeenergieberater erfasst den Ist-Zustand des Gebäudes.

Energieeffizienz eines Gebäudes, ähnlich wie die Energieeffizienzklassen bei Kühlschränken und anderen Haushaltsgeräten. Der Ausweis darf nur von Fachleuten ausgestellt werden, etwa Gebäudeenergieberatern, Architekten und Ingenieuren. Er ist zehn Jahre gültig.

Es gibt zwei verschiedene Formen eines Energieausweises: Den Verbrauchsausweis und den Bedarfsausweis.

Der **Verbrauchsausweis** wird auf Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs an Heizöl, Gas oder Strom ermittelt. Der Energieverbrauch erlaubt eine Aussage über die energetische Qualität des Gebäudes und über das Nutzerverhalten. Handelt es sich um ein Gebäude mit vielen Wohnungen, ist der Verbrauchswert ein aussagekräftiger Mittelwert aus Vielheizern und Wenigheizern. Handelt es sich um ein Einfamilienhaus, ist die Aussage über den energetischen Zustand des Gebäudes eher gering. Hier empfiehlt sich ein **Bedarfsausweis**. In diesem Fall wird der energetische Zustand des Gebäudes anhand der vorhandenen Gebäudetechnik und der Qualität der Gebäudehülle ermittelt.

Schritt 2

Sanierungskonzepte mit qualifizierter Gebäudeenergieberatung

Was kostet eine Energieberatung?

Die Beratungskosten richten sich nach dem Umfang der Beratung.

Für eine Energieberatung existiert keine Gebührenordnung. Ein historisches Fachwerkhaus oder ein kompliziert gebautes und mehrfach erweitertes Gebäude ist rechnerisch aufwändiger zu untersuchen als ein kompaktes, kleines Einfamilienhaus. Zu Ihrer Orientierung: Wird Ihnen eine komplette Energieberatung inklusive Wirtschaftlichkeitsberechnung für unter 300 Euro offeriert, kann es sich kaum um ein seriöses Angebot handeln. Für alle Arbeitsschritte braucht ein erfahrener Energieberater zumindest einen Arbeitstag.

Nutzen Sie auch die landesweite finanzielle Förderung! In Baden-Württemberg stehen Ihnen zwei geförderte Arten der Energieberatung zur Verfügung:

Der **Energiesparcheck (ESC)** steht für kleine Wohngebäude in Baden-Württemberg als Einstiegsberatung zur Verfügung. Der ESC beinhaltet die Datenaufnahme, die Berechnung der Einsparpotenziale der vorgeschlagenen Maßnahmen und die Erläuterung der Ergebnisse. Der ESC wird vom baden-württembergischen Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft unterstützt.

Umfangreicher ist die **Vor-Ort-Beratung**. Hier berechnet der Energieberater zusätzlich die Kosten sowie die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahmen und zeigt auf, welche Fördermöglichkeiten genutzt werden können. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) unterstützt die Beratung.

Mit einer soliden Beratung im Vorfeld Ihrer Sanierung erhalten Sie den Überblick über anstehende und effiziente Baumaßnahmen, sowie Hinweise zu Fördermöglichkeiten. Die Kosten für eine solche Beratung holen Sie mit einer sorgfältig durchgeführten Sanierung schnell wieder herein.

Wo finden Sie qualifizierte Energieberater?

Energieberater finden Sie bei den unten genannten Fachorganisationen. Bei der Suche nach einem fachkundigen und unabhängigen Energieberater sollten Sie auf die Qualifikation achten, da die Berufsbezeichnung „Energieberater“ oder „Gebäudeenergieberater“ kein geschützter Begriff ist.

Architekten, Handwerker, Ingenieure und andere Fachleute, die sich zum Energieberater weitergebildet haben, sind bei den anerkannten Institutionen im Land, wie

- der Architektenkammer Baden-Württemberg,
- dem Baden-Württembergischen Handwerkstag (BWHT),
- dem Deutschen Energieberater-Netzwerk (DEN),
- dem Verband der Gebäudeenergieberater, Ingenieure, Handwerker Baden-Württemberg (GIH),
- der Ingenieurkammer Baden-Württemberg oder
- den regionalen Energieagenturen eingetragen.

Auf den Internetseiten der Institutionen finden Sie die Kontaktdaten oder Sie wenden sich an das kostenfreie Beratungstelefon von Zukunft Altbau, Telefon 08000 / 123333.

Energieberater können noch mehr

Energieberater können noch weitere wichtige Aufgaben übernehmen. Sie helfen Ihnen, die richtigen Fördermittel vor der Umsetzung der Maßnahmen zu beantragen, sie begleiten die Baumaßnahmen und führen Qualitätskontrollen mittels Prüfung der Luftdichtheit oder Thermografieaufnahmen durch. Diese Maßnahmen werden zusätzlich beauftragt und vergütet. Fragen Sie Ihren Energieberater, was in Ihrem Falle sinnvoll und notwendig ist.

