

Energetische Sanierung - BVS erklärt, worauf zu achten ist

Energie sparen - wer will das nicht in Zeiten von steigenden Kosten für Heizung und Warmwasser. Für eine intelligente Energieoptimierung beim Haus oder der Wohnung sprechen ökologische und ökonomische Gründe. Zudem werden die Maßnahmen vom Bund gefördert, so die Voraussetzungen erfüllt sind. Doch welche Punkte müssen hier beachtet werden? Auskunft gibt der BVS (Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.).

"Jedes Objekt ist individuell zu betrachten. Ausgangspunkt für eine energetische Sanierung ist zunächst die so genannte Inaugenscheinnahme des Objektes, sprich der Wohnung oder des Hauses", erklärt Helge-Lorenz Ubbelohde, Vizepräsident des BVS. "Diese Bestandsaufnahme beurteilt erst mal den Ist-Zustand, denn die energetische Sanierung sollte immer als Ganzes betrachtet werden, um zu erkennen, welche Maßnahmen das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis haben. Viele Sanierungen sind kombinierbar; andere Energieeinsparungen können bereits durch gezielte Einzelmaßnahmen durchgeführt werden. Im Vordergrund steht immer die Optimierung des Energieverbrauches für Heizung und Warmwasser", so Helge-Lorenz Ubbelohde weiter.

Wichtige Punkte sind hier zum Beispiel die Beschaffenheit der Fenster und der Außenwände. "Wurden Kastenfenster installiert, ist eine Isolierung vorhanden, wie alt sind die Fenster - dies alles muss berücksichtigt werden. Ebenso verhält es sich bei den Außenwänden. Material und Dicke spielen für die Beurteilung eine wichtige Rolle. Ebenso die Feststellung, ob bereits Dämmung vorhanden ist", weiß der Dipl.-Ingenieur. Bei der Beurteilung einer Wohnung ist u.a. die Lage mit zu berücksichtigen. Bei einer Wohnung unter dem Dachgeschoss stellt sich beispielsweise die Frage, ob der angrenzende Dachboden isoliert ist; bei einer Wohnung, die direkt über dem Kellergeschoss liegt, ist zu klären, ob die Kellerdecke gedämmt ist. Wichtig ist auch die Klärung der Heizung und Warmwasserbereitung. "Die Bestandsaufnahme verlangt nach einer genauen Analyse. Im Anschluss an die professionelle Prüfung kann eine individuelle Entscheidung für das jeweilige Objekt erfolgen. Gut beraten ist daher jeder Eigentümer, der einen Fachmann zu Rate zieht. Das kann selbstverständlich ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger sein, oder auch ein qualifizierter, unabhängiger Energieberater. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für diesen Fachbereich verfügen nachweislich über die Fachkompetenz und garantieren daher hohe Qualität," so der BVS-Vizepräsident Ubbelohde.

Pflichtmaßnahmen zur energetischen Sanierung sind in der Energieeinsparverordnung ENEC geregelt. Heizungsnachrüstung, Isolierung von warmwasserführenden Leitungen sowie beispielsweise Wärmeisolierung von Dachgeschossdecken sind hier je nach Objekt und Baujahr definiert. Jedoch finden keine Kontrollen statt. Dies sieht zwar die Novellierung der ENEC vor, ist jedoch noch nicht Bestand. "Eine Kontrolle könnte durch die Schornsteinfeger durchgeführt werden, die routinemäßig einmal im Jahr jedes Haus prüfen", so Dipl.-Ing. Ubbelohde. "Trotz fehlender Kontrollen, kann aber bereits jetzt die Nichteinhaltung zu Bußgeldern führen, was nicht jedem Eigentümer oder jeder Hausverwaltung bekannt ist".

Energetische Sanierungsmaßnahmen sind unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten nicht nur sinnvoll, sondern auch förderungsfähig. Zuvor muss jedoch der Nachweis erbracht werden, dass die prozentuale Einsparung der Energiekosten nach Sanierung den Vorgaben entspricht. Allein aus diesem Grunde empfiehlt es sich für den Antragsteller, die Sanierungsmaßnahmen durch einen Profi begleiten zu lassen. "Im Prinzip kann jedes Bauunternehmen eine Sanierung vornehmen. Der Auftraggeber sollte sich daher vorher informieren, welche Referenzprojekte die Firma vorweisen kann und ob hier das entsprechende Fachwissen vorhanden ist. Eine Zertifizierung für diesen Bereich gibt es nicht. Auf der sicheren Seite ist jeder Bauherr, der die gesamten Maßnahmen von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen begleiten lässt. So erspart man sich unter Umständen eine Menge Ärger, aber auch viel Geld, denn nur nachweislich professionell durchgeführte Sanierungen mit Abnahme und vorherigem Nachweis sind auch förderfähig", erklärt Dipl.-Ing. Ubbelohde. Als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden weist Ubbelohde auch darauf hin, dass bei bestimmten Sanierungen zusätzliche Energiemaßnahmen mit durchzuführen sind. "Wird zum Beispiel zehn Prozent einer Fassade grundsaniert, sprich, hier auch z.B. der Putz bearbeitet, so verlangt die ENEC die Einhaltung der Anforderungen, was dazu führen kann, dass die gesamte Fassade zu dämmen ist".

Dämmung kann Energiekosten sparen. Oft sind aber auch schon Einzelmaßnahmen wie beispielsweise ein sachgerechter hydraulischer Abgleich* bei Wohnungsbauten, die ebenfalls förderfähig wären, ebenso effizient und auch teils kostengünstiger. "Unsere BVS-Sachverständigen für den Bereich Gebäudetechnik sind kompetente Ansprechpartner für solche Maßnahmen. Der BVS bietet einen Pool an Sachverständigen aus den unterschiedlichsten Fachbereichen. Wir setzen auf Qualität und haben geprüftes Fachwissen", so der BVS.

Aufklärungsbedarf in punkto energetische Sanierung besteht nach wie vor. So kursiert immer noch das Gerücht in der Öffentlichkeit, dass bei Dämmung das Haus "nicht mehr atmen kann" und Schimmel Einzug in die eigenen vier Wände halten könnte. "Eine korrekt durchgeführte Dämmung hat nur untergeordnet Einfluss auf den Luftwechsel", so Dipl.-Ing. Ubbelohde. "Entsteht Schimmel nach einer Sanierungsmaßnahme, so basiert dies auf Planungs- und Durchführungsfehlern. Eine kalte Oberfläche, an der sich Oberflächenkondensat absetzt, ist u.a Grundlage für die Schimmelbildung. Wichtig ist natürlich auch das entsprechende Lüften der Räumlichkeiten. Der BVS sieht sich auch hier in der Aufklärungspflicht. Informationsbroschüren zu richtigem Lüften und Heizen sowie die BVS-Schimmelrichtlinien geben Auskunft zu diesen Themen".

*Der hydraulische Abgleich beschreibt ein Verfahren, mit dem innerhalb einer Heizungsanlage jeder Heizkörper oder Heizkreis einer Flächenheizung bei einer festgelegten Vorlauftemperatur der Heizungsanlage genau mit der Wärmemenge versorgt wird, die benötigt wird, um die für die einzelnen Räume gewünschte Raumtemperatur zu erreichen.

Dipl.-Ing., Beratender Ingenieur Helge-Lorenz Ubbelohde

IHK Berlin: Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Vize-Präsident des Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS)

Pressekontakt

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS)

Frau Regina Iglauer-Sander
Charlottenstraße 79/80
10117 Berlin

bvs-ev.de
info@bvs-ev.de

Firmenkontakt

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS)

Frau Regina Iglauer-Sander
Charlottenstraße 79/80
10117 Berlin

bvs-ev.de
info@bvs-ev.de

Anlage: Bild

