

DIE SIEBEN SCHRITTE

vom Altbau zum energiesparenden Eigenheim

Wer sein Haus saniert, will in den allermeisten Fällen dadurch auch Energie sparen. Doch wo beginnen? Wie bringt man System in das Bündel möglicher Maßnahmen? Die Deutsche-Energie-Agentur (DENA) nennt in einem Leitfaden sieben Schritte. Kräftig Kosten sparen, den Wohnkomfort steigern und den Wert der Immobilie erhöhen - das schafft eine energetische Sanierung. "Technisch ist es heute problemlos möglich, den Energieverbrauch eines durchschnittlichen Wohnhauses durch eine geschickte Sanierung um etwa **85 Prozent zu senken**", bestätigt Felicitas Kraus, Bereichsleiterin Energieeffizienz im Gebäudebereich der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena). Der Sanierungsfahrplan der DENA stellt in sieben Schritten vor, was zu beachten ist.

1. Energieberater einschalten

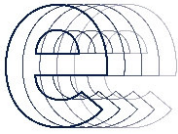
Jede Modernisierung beginnt mit der **Analyse des Gebäudes**: Ein **Energieberater** untersucht, an welchen Stellen das Haus wie viel Energie verliert und welche Maßnahmen Energie einsparen würden. Er begutachtet und bewertet einzelne Bauteile wie die Außenwände, die Fenster oder die Heizung. Abschließend überprüft er die Wirtschaftlichkeit möglicher Sanierungsmaßnahmen und gibt konkrete Empfehlungen.

2. Finanzierung und Förderung planen

Um die Finanzierung gemeinsam mit der Hausbank solide zu planen, muss man wissen, welche Förderungen der Staat anbietet: Neben den Angeboten der KfW Förderbank und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gibt es einige regionale Förderprogramme. Der Staat fördert die energiesparende Sanierung durch zinsgünstige Darlehen oder Zuschüsse.

3. Sanierungsmaßnahmen festlegen und Fachleute einbeziehen

Bei umfangreichen Sanierungen ist die Planung durch einen spezialisierten Bauingenieur oder Architekten sinnvoll. Insbesondere schrittweise Sanierungen über einen längeren Zeitraum sollte ein Spezialist planen. Um einen kompetenten Fachmann zu finden, der Erfahrungen mit energetischer Sanierung aufweisen kann, sollte man sich Referenzen zeigen lassen. Oftmals hat auch der Energieberater eine Ausbildung zum Bauingenieur oder Architekten absolviert und kann als Planer zusammen mit dem Eigentümer die Baumaßnahmen festlegen.



4. Angebote einholen und Kompetenz prüfen

Um den richtigen Handwerksbetrieb auszuwählen, sollte der Planer für alle Bauleistungen mindestens drei Angebote einholen und vergleichen. Denn Preise und Qualität variieren teilweise stark. Die Angebote sollten die geplanten Maßnahmen sowie Menge, Fabrikat und Merkmale des Baumaterials enthalten. Je detaillierter die Angebote sind, desto besser kann man ihre Qualität beurteilen und die richtige Entscheidung treffen. Auch Handwerksbetriebe sollten ihr Know-how durch Referenzen belegen können.

5. Bauverträge abschließen und Ausführung verfolgen

Der Bauvertrag legt die Leistungen, einen Zeitplan mit verbindlichen Abnahmetermenen, Zahlungsfristen und Mängelansprüche fest. Auch Fristen aus bewilligten Förderungen werden erfasst. Um eine qualitativ hochwertige Ausführung zu garantieren, sollte der Architekt oder Fachplaner mehrmals die Baustelle kontrollieren und den Fortschritt dokumentieren. Ein sogenannter **Blower-Door-Test** kann die **Luftdichtheit des Gebäudes** kontrollieren. Anschließend können eventuelle Mängel noch behoben werden.

6. Abnahme protokollieren und Technik erklären lassen

In einem Abnahmeprotokoll sollte man schriftlich festhalten, ob alle Arbeiten qualitativ hochwertig erledigt sind. Eventuelle Mängel und Fristen für deren Behebung sollten hier notiert werden. Zudem sollten die Fachleute vor Ort die neue Heizung oder Lüftungsanlage erklären. Ebenso sinnvoll ist es, Wartungsverträge für die Anlagentechnik abzuschließen.

7. Energieverbrauch beobachten

Nach der Sanierung heißt es den Energieverbrauch kontinuierlich zu beobachten und in einer Liste festzuhalten. Denn wer die eigenen Verbrauchsgewohnheiten kennt, weiß wodurch Energie verbraucht wird und schafft so die Voraussetzung für neue Energiesparerefolge. Die Internetseite www.zukunft-haus.info bietet weitere Informationen zur energieeffizienten Sanierung und zur Förderung sowie eine Datenbank mit Energieberatern vor Ort.