

BAUEN & WOHNEN

Mehr als 10 800

Angebote im Immobilienmarkt
unter > [sz.de/immobilienmarkt](https://www.sz.de/immobilienmarkt)

Profis gesucht

Wer sein Haus effizienter machen möchte, braucht bei größeren Sanierungen einen Energieberater. Wie aber findet man den richtigen Experten? Und was wird gefördert?

VON RALPH DIERMANN

Womit den alten Ölkessel ersetzen, mit einer Wärmepumpe oder einer Holzpelletheizung? Eine Solarthermie-Anlage als Unterstützung auf das Dach? Oder doch besser Photovoltaik? Lohnt es sich, nachträglich die Fassade zu dämmen? Sind die Fenster noch ganz dicht? Angesichts der rasant gestiegenen Gas-, Öl- und Strompreise beschäftigen sich viele Hausbesitzer gerade intensiv mit der Frage, wie sich die energetische Qualität ihrer Immobilie verbessern lässt. Dabei helfen Energieberater: Sie entwerfen einen Sanierungsplan und begleiten auf Wunsch dessen Umsetzung. Auch beim Neubau stehen sie mit Rat und Tat zur Seite. Was sie leisten, was sie bringen, was sie kosten – und wie man einen kompetenten Berater findet. Die wichtigsten Fragen im Überblick.

Was machen Energieberater?

Die Experten analysieren die energetische Qualität eines Gebäudes, ermitteln Schwachstellen und erstellen ein Konzept mit konkreten, aufeinander abgestimmten Maßnahmen, die Energiebedarf und -kosten reduzieren – in der Regel in Form eines sogenannten individuellen Sanierungsfahrplans, den die Eigentümer dann schrittweise umsetzen können. Bei alldem haben sie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Maßnahmen im Blick, sagt Katharina Benschmann, die bei der Deutschen Energie-Agentur Dena den Bereich „Planung und Beratung Klimaneutrale Gebäude“ leitet. „Ein Haus ist, energetisch gesehen, das Zusammenspiel von Gebäudehülle, Heizung, Fenster und anderen Komponenten. Deshalb ist es wichtig, eine Sanierung ganzheitlich anzugehen“, erklärt Benschmann. Ein Beispiel: Muss das Dach saniert werden, achtet der Energieberater darauf, die Dachüberstände gleich so zu bemessen, dass die Eigentümer später eine Fassadendämmung vornehmen können.

Darüber hinaus kümmern sich Energieberater auch darum, dass die Hausbesitzer staatliche Mittel für ihre Vorhaben erhalten. Für viele Förderleistungen des Bundes ist gar Voraussetzung, dass Eigentü-

mer einen Energieberater hinzuziehen, der auf der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes geführt ist. Gleiches gilt für den Neubau. So will der Bund sicherstellen, dass die Fördermittel mit maximalem Nutzen eingesetzt werden.

Wie läuft die Zusammenarbeit ab?

Am Anfang der Beratung steht ein persönliches Gespräch mit den Eigentümern, bei dem grundlegende Fragen geklärt werden: Was soll das Ziel der Sanierung sein? Wie ist die Lebensplanung der Eigentümer? Welches Budget steht zur Verfügung? Anschließend nehmen die Experten das gesamte Haus unter die Lupe, vom Keller bis zum Dach und von der Gebäudehülle bis zur Anlagentechnik. „Bei der Begutachtung schauen die Energieberater auch darauf, ob noch weitere Maßnahmen nötig sind. Wenn zum Beispiel die Fassade Risse aufweist, muss sie ohnehin saniert werden. Dann ist es oft sinnvoll, dort auch gleich eine Dämmung anzubringen“, sagt Jürgen Leppig, Vorsitzender des Energieberaterverbandes GIH. Auf dieser Basis erstellen die Fachleute dann ein Gesamtkonzept für die Sanierung. „Dabei achten die Energieberater auch darauf, dass die Wohnqualität gewahrt oder gar verbessert wird“, erklärt Leppig. Ebenso behalten sie die Ästhetik im Blick – schließlich soll die äußere Erscheinung des Gebäudes in der Regel erhalten bleiben. Nicht zuletzt berücksichtigen sie beim Erstellen des Konzepts laut Leppig auch Fragen der Nachhaltigkeit, etwa was die Baumaterialien betrifft.

Lohnt es sich, auch im Neubau einen Energieberater hinzuzuziehen?

Für klimaschonende Neubauten steht heute eine breite Palette technischer Lösungen zur Verfügung, sagt Benschmann – von Wärmepumpen über Photovoltaikanlagen bis hin zu Systemen für automatisierte Lüftungen und Wallboxen für Elektroautos. „Um aus diesem vielfältigen Angebot ein stimmiges Gesamtkonzept zu machen, ist es sinnvoll, einen qualifizierten Energieberater zu beauftragen“, erklärt die Dena-Expertin. Wer für seinen Neubau Fördermittel des Bundes erhalten will, muss das ohnehin tun.

Nicht immer ist Brunnenwasser für Teiche, Planschbecken und zum Gießen geeignet

Jeder sechste Brunnen weist demnach zu hohe Nitratwerte auf, die über dem Grenzwert der deutschen Trinkwasserverordnung von 50 Milligramm pro Liter liegen. Abhängig von der Höhe der Konzentration sollte das Brunnenwasser nicht ohne Weiteres zum Gießen, für Planschbecken oder Teiche verwendet werden. Der Säuregehalt wird über die Messung des pH-Wertes ermittelt. Vor allem in großen Teilen Niedersachsens liegen die Werte unter 5,5. Das saure Wasser mit einem hohen Anteil von Aluminium kann massive Schäden bei Pflanzen verursachen, zudem ist es nicht für Fisch- und Gartenteiche geeignet. „Es gibt Filter, die man einbauen kann, aber der finanzielle Aufwand steht dabei meistens in keinem Verhältnis zum Nutzen“, sagt Gülzow. Das Ganze stellt nicht nur für den betroffenen Gartenbesitzer ein Problem dar – saures beziehungsweise nitrat-

Private Brunnen sind bei Hausbesitzern weitverbreitet, damit sie in der warmen und trockenen Jahreszeit ihren Garten bewässern können. „Auf drei Gärten kommen zwei Brunnen“, schätzt Harald Gülzow. Der Diplom-Physiker ist beim VSR-Gewässerschutz aktiv, der als Zusammenschluss mehrerer Bürgerinitiativen unter dem Namen „Verein zum Schutz des Rheins und seiner Nebenflüsse“ gegründet wurde. Heute engagiert sich der gemeinnützige Verein für den Schutz von Gewässern und des Grundwassers in ganz Deutschland.

Das VSR-Team ist mit seinem knallgelben Labormobil zwischen April und Oktober in vielen Bundesländern unterwegs, um über die Qualität des Brunnenwassers vor Ort zu informieren und Proben entgegenzunehmen. Die werden dann von Experten in einem Labor im rheinländischen Geldern analysiert. Dabei geht es um den Nitrat-, Säure- und Salzgehalt. Zudem kann man das Brunnenwasser auf Bakterien, Eisen, Phosphat, halogenisierte Kohlenwasserstoffe, Nitrit und Mangan untersuchen lassen und durch das VSR-Gutachten erfahren, ob es bedenkenlos zum Gießen von Gemüse, zum Befüllen des Planschbeckens oder als Tränkwasser für Tiere geeignet ist.

Sorgen bereitet Gülzow die Nitratbelastung des Grundwassers, die vor allem in Teilen von Franken, Niedersachsen, Thüringen, Sachsen-Anhalt und Rheinland-Pfalz seit Jahren sehr hoch ist. Das zeigt ein Blick auf die Nitratkarte auf der Home-Digital: Alle Rechte vorbehalten – Süddeutsche Zeitung GmbH, München
Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über www.sz-content.de



Mit einer Wärmebildkamera lassen sich energetische Schwachstellen finden, an denen nachgebessert werden kann.

FOTO: MARIUS SCHWARZ/IMAGO

Sind Eigentümer eigentlich verpflichtet, bei Sanierungen einen Energieberater hinzuzuziehen?

Ja, sofern sie ihr Gebäude umfassend sanieren wollen. Allerdings genügt es laut Gebäudeenergiegesetz, eine einfache Basisberatung einzuholen. Ein ganzheitliches Sanierungskonzept erhalten die Eigentümer mit dieser Minimalleistung nicht. Und es gibt noch einen weiteren Grund, der gegen die Schmalspur-Beratung spricht: Der Bund gewährt für viele Maßnahmen nur dann Fördermittel, wenn die Sanierung von einem qualifizierten Energieberater geplant worden ist.

Ich möchte lediglich meine alte Heizung erneuern. Geht das auch ohne Energieberater?

Ja. Zuminde für den bloßen Heizungstausch auch dann eine staatliche Förderung gibt, wenn kein Energieberater beteiligt ist. Benschmann rät aber dennoch dazu: „Die Modernisierung der Heizung ist ein guter Anlass, das Haus ganzheitlich zu betrachten, um dessen energetische Gesamtqualität zu verbessern. Beschränkt man sich auf die Einzelmaßnahme, können unnötige Mehrkosten entstehen.“ So ist es zum Beispiel oft möglich, die neue Heizung kleiner auszuliegen, wenn in diesem Zuge auch die Keller- und die oberste Geschossdecke gedämmt werden – zwei relativ einfach umzusetzende, günstige Maßnahmen. Sinnvoll ist ein Energieberater besonders dann, wenn eine Gas- oder Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt werden soll. Denn Wärmepumpen arbeiten umso effizienter, je geringer die Tem-

peraturen sind, die sie bereitstellen müssen. Deshalb empfiehlt es sich gerade in vielen älteren Gebäuden, zugleich auch moderne Heizkörper einzubauen und die Wärmeverluste zu verringern, etwa durch neue Fenster oder Dämmmaßnahmen. Dabei unterstützen Energieberater mit einer Gesamtplanung.

Wie finde ich einen qualifizierten Berater?

Der Begriff „Energieberater“ ist nicht gesetzlich geschützt, jeder darf unabhängig von seiner Kompetenz unter diesem Label Leistungen anbieten. Deshalb hat die Dena im Auftrag des Bundes vor einigen Jahren die „Energieeffizienz-Expertenliste“ eingerichtet. Sie soll Eigentümern und Bauwilligen den Weg zu qualifizierten Fachleuten weisen. Um in die Liste aufgenommen zu werden, müssen die Experten detaillierte Nachweise über ihre Qualifikationen vorlegen. Zudem sind sie verpflichtet, regelmäßig an Fortbildungen teilzunehmen und Praxisprojekte nachzuweisen. All dies wird von der Dena geprüft. Die online kostenlos zugängliche Liste gilt als Gütesiegel für Effizienzexperten. Nur wer dort geführt ist, darf im Auftrag seiner Kunden Fördermittel des Bundes für energetische Sanierungen und energieeffiziente Neubauten beantragen.

Hilft ein Energieberater auch Mietern weiter?

Die klassische, von BAFA und KfW geförderte Energieberatung richtet sich ausschließlich an Eigentümer und Bauwillige, da sie auf bauliche Maßnahmen zielt.

Deutlich weiter gefasst ist das Angebot der Verbraucherzentrale: Sie berät Bürger, wie sie ohne größeren Aufwand ihren Energiebedarf reduzieren können. Davon profitieren auch Mieter. „Wir beantworten Mietern und Eigentümern per Video und Telefon, online und in unseren Beratungsstellen alle Fragen rund um den privaten Energieverbrauch – etwa zum Stromsparen, zu Heizen und Lüften, zum baulichen Wärmeschutz, zur Heizkostenabrechnung oder auch zum Wechsel des Energieversorgers“, sagt Sandra Weiten vom Team Energieberatung des Bundesverbands der Verbraucherzentrale. Dieses Angebot ist gratis. Allerdings ist die Wartezeit für Termine in den Beratungsstellen aufgrund anhaltend hoher Nachfrage derzeit teilweise lang, so Weiten. „Deshalb empfehlen wir Interessenten neben dem telefonischen Angebot auch unsere themenspezifischen, kostenlosen Online-Vorträge.“ Hier geben Experten Energietipps und informieren zum Beispiel über Photovoltaik, Wärmedämmung oder die Modernisierung der Heizung. Darüber hinaus bietet die Verbraucherzentrale Beratungen bei Mietern und Eigentümern zu Hause an. Weil dieser Service vom Bund bezuschusst wird, fallen für die Bürger lediglich Kosten von maximal 30 Euro an.

Mit welchen Kosten muss man bei einer Energieberatung rechnen – und welche Förderungen gibt es?

Eine umfassende, Gebäudehülle wie Haustechnik berücksichtigende Energieberatung für Einfamilienhäuser kostet Eigen-

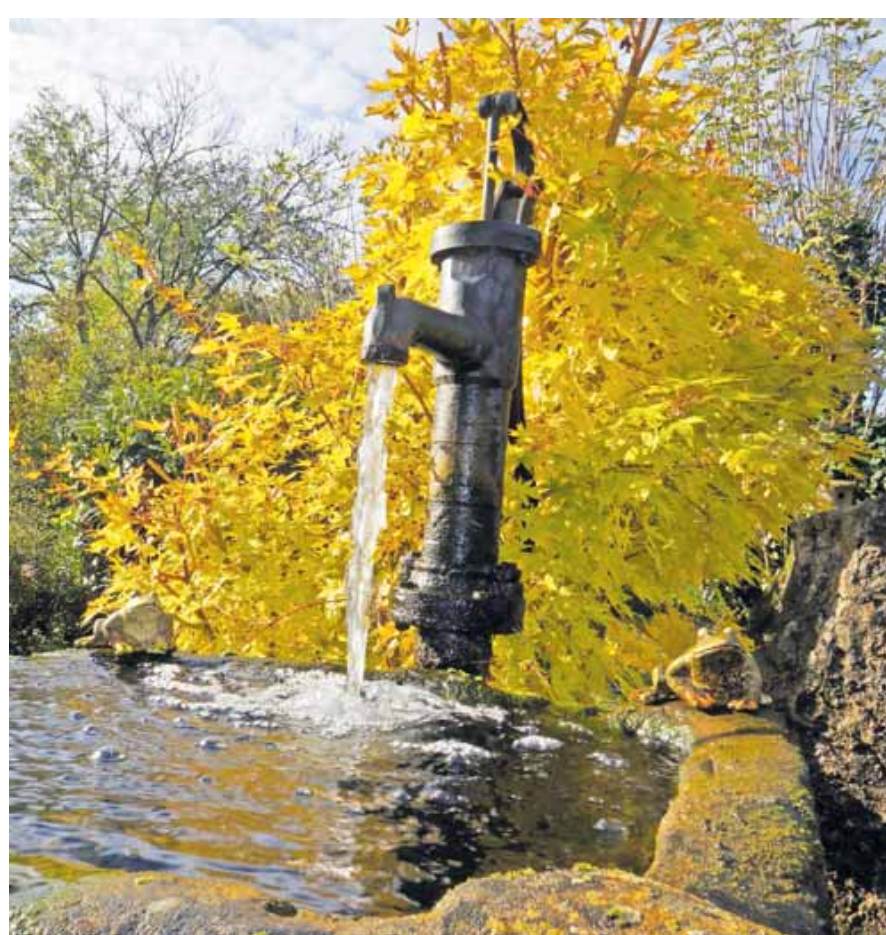
tümer in der Regel nur wenige Hundert Euro, sagt Verbandvertreter Leppig – obwohl mindestens zehn Stunden Arbeit darin stecken, oft sogar deutlich mehr. Dass diese Leistung so günstig ist, liegt an der Förderung durch den Staat: Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) übernimmt bei Sanierungen 80 Prozent des Beratungshonorars, begrenzt auf 1300 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern und auf 1700 Euro bei Mehrparteienhäusern. Nimmt ein Eigentümer für die Sanierungsmaßnahmen einen Kredit der staatlichen KfW-Bank mit Tilgungszuschuss in Anspruch, gibt es zudem beim Zuschuss einen Bonus, wenn ein Energieberater zuvor einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellt hat. Darüber hinaus fördert die KfW unter bestimmten Bedingungen die Baubegleitung durch einen Energieberater, bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal 5000 Euro pro Vorhaben.

Handwerker sind heute oft auf Wochen oder gar Monate ausgebucht. Gilt das auch für Energieberater?

In der Regel ja, sagt Jürgen Leppig vom Energieberaterverband GIH. „Zwar kommt es immer mal wieder vor, dass einzelne Experten kurzfristige Kapazitäten haben, etwa weil ihnen ein Kunde abgesprungen ist“, erklärt er. Meist müssten sich Interessenten aber auf längere Wartezeiten einstellen. „Wer einen Energieberater beauftragen will, sollte sich also rechtzeitig darum kümmern“, rät Leppig. Das gilt meistens auch für die Vor-Ort-Beratungen der Verbraucherzentrale.

Wenn das Wasser sauer wird

In etwa jedem sechsten Brunnen in Deutschland werden zu hohe Nitratwerte gemessen. Woran das liegt und was Gartenbesitzer dagegen tun können



Ein Brunnen im Garten hilft bei der nachhaltigen Bewässerung und spart Geld. Nicht immer stimmt jedoch die Wasserqualität.

FOTO: BLICKWINKEL/STOCK&PEOPLE/IMAGO

blem dar – saures beziehungsweise nitratbelastetes Grundwasser gelangt in Flüsse und Bäche und verringert dort die Artenvielfalt. Für den Verein geht es deswegen neben der individuellen Beratung auch darum, auf die Folgen für die Umwelt aufmerksam zu machen und sich für politische Veränderungen zum Schutz des Grundwassers einzusetzen.

Derzeit sei die Landwirtschaft mit ihrer Massentierhaltung und den damit verbundenen großen Güllemengen sowie dem starken Einsatz von Mineraldünger für den hohen Nitratgehalt und die Versauerung des Grundwassers verantwortlich. Wo dagegen der ökologische Landbau verbreitet ist, gebe es deutlich geringere Belastungen. Sind die Gartenbesitzer nicht selbst für hohe Nitratwerte verantwortlich, weil sie verstärkt Dünger einsetzen?

Massentierhaltung und Landwirtschaft sorgen für eine Versauerung des Grundwassers

Die VSR-Experten kommen zu einem anderen Ergebnis: In Städten wie Berlin oder Duisburg ist die Belastung deutlich geringer als in Regionen mit viel konventioneller Landwirtschaft.

Werden Keime in der Wasserprobe nachgewiesen, geben Gülzow und seine Mitstreiter Hinweise, was man gegen die Verunreinigung des Brunnenwassers tun kann. Statt Regenwasser in den Brunnen einzuleiten, sollte es über eine Mulde im

Garten versickern. Falls in der Nähe des Brunnens Bäume stehen, deren Wurzeln möglicherweise den Brunnenschacht beschädigt haben, sollten der Schacht kontrolliert und gegebenenfalls Risse abgedichtet werden. Gab es durch Starkregenfälle Überschwemmungen, sei es ratsam, mehrere Kubikmeter Wasser aus dem Brunnen zu pumpen und in größerer Entfernung versickern zu lassen, um die Anlage zu spülen.

Mit der Überprüfung und eventuellen Sanierung können Brunnenbaubetriebe beauftragt werden. Doch auch der Gartenbesitzer selbst kann laut Gülzow vieles für den Grundwasserschutz tun. Das fängt mit dem sorgsamem Umgang mit Brunnenwasser an. „Um Wasser zu sparen und es optimal zu nutzen, ist es sinnvoll, frühmorgens zu gießen oder zu sprengen, wenn der Boden noch nicht so warm ist und das Wasser nicht so schnell verdunstet. Das ist vielen Menschen nicht klar“, sagt Gülzow.

Auf Leitungswasser sollte man möglichst verzichten, da es für den Garten viel zu wertvoll sei. „Rasensprengen mit Wasser aus der Leitung müsste untersagt werden“, meint Gülzow. Und er fordert die viel stärkere Entseelung von Flächen, damit das Regenwasser nicht in die Kanalisation abfließt, sondern ins Grundwasser gelangen kann – was gerade wegen der immer länger werdenden Trockenperioden und zunehmender Grundwasserentnahme durch landwirtschaftliche Betriebe wichtig ist, damit der Grundwasserspiegel nicht weiter sinkt.

JOACHIM GÖRES

Kleinmann
SZ20220618S85888