



# Energetische Sanierung – Leitfaden

- Maßnahmen

- Vorgehen

- Vor- und Nachteile





## Energetische Sanierung – gewusst wie

Eine energetische Sanierung wurde früher vor allem aufgrund defekter Geräte, schlechter Optik oder auftretender Wasser- und Wetterschäden durchgeführt. Heute lohnt es, sich zum Schutz der Umwelt schon vorher zu reagieren. Denn fossile Brennstoffe helfen, die CO<sub>2</sub>-Konzentration zu reduzieren und das Klima langfristig zu senken.

National und international sind zum Schutz des Klimas bereits ernsthafte Bemühungen gestartet worden. Um den Temperaturanstieg bis 2050 AUF weniger als insgesamt zwei Grad Celsius zu beschränken, müssen die derzeitigen Treibhausgasemissionen um mindestens 50 Prozent gesenkt werden. Die Wissenschaft geht derzeit sogar davon aus, dass diese um 95 Prozent gesenkt werden müssen. Sollten diese Bemühungen misslingen, ist mit einer Erwärmung des Klimas um mindestens sechs Grad Celsius zu rechnen.

## Ziele der Bundesregierung Deutschlands

Die Bundesrepublik Deutschland hat sich zum Ziel gesetzt, seine nationalen Treibhausgas-Emissionen bis 2020 um 40 Prozent und bis 2050 sogar um 80-95 Prozent zu senken. Als Vergleichsjahr dient dabei das Niveau von 1990.

Als Voraussetzung zur Erfüllung dieser Ziele zählt die Energiewende. Neben der Stromwende umfasst diese auch eine Wärmewende, eine Verkehrswende und eine Rohstoffwende. Allen ist eine gemeinsame Idee zu Grunde gelegt worden: Fossile Energieträger wie Erdöl, Erdgas und Kohle sollen durch erneuerbare Energiequellen wie Sonne, Wind, Wasser und Biomasse ersetzt werden.

40 Prozent des Endenergieverbrauchs stammen aus dem Gebäudebereich. Folglich stammt hieraus ein Drittel der Treibhausgasemissionen. Grund genug, das Einsparpotential an Energie aus dem Gebäudesektor zu forcieren. Den größten Anteil an Energie verbrauchen wir in Gebäuden für das Heizen von Wohn- und Arbeitsräumen oder von Brauchwasser wie beim Waschen, Duschen, Baden und Kochen.

Aber nicht nur unser Wunsch, es wohliger warm im Inneren zu haben, resultiert in der Erwärmung des Klimas. Vielmehr ist dies veralteter Heizungstechnik oder einer mangelnden Wärmedämmung der Gebäude geschuldet. Deutsche Heizungen sind im Schnitt über 17 Jahre alt. Zudem stammen 75 Prozent der Immobilien aus Zeiten vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1979. Hier wurde bisher gar nicht oder nur wenig energetisch saniert.

Doch wo anfangen und wie anpacken? Unser E-Book führt Sie Schritt für Schritt in das Thema energetische Sanierung ein. Es klärt zudem über den Umfang und Begrifflichkeiten der energetischen Sanierung auf und gibt wertvolle Tipps zur Umsetzung.

## Was ist eine energetische Sanierung?

Allgemein wird unter einer energetischen Sanierung eine oder mehrere Änderungen an einem bestehenden Gebäude verstanden. Das Ziel der Maßnahmen ist dabei stets die Verminderung des Energieverbrauchs. Dadurch grenzt sich die energetische Sanierung vom weiter gefassten Begriff der Modernisierung ab und spezifiziert die Sanierung. Diese Begriffe werden umgangssprachlich häufig synonym verwendet und können auch die Aufwertung des inneren oder äußeren Erscheinungsbildes eines Gebäudes meinen. Damit geht jedoch nicht immer automatisch eine bessere Energiebilanz einher.

Geht es bei einer Sanierung des Gebäudes vorrangig um eine Verbesserung des Wärmebedarfs (Wärmewende), begeben einem auch die Begriffe thermische Sanierung oder Wärmesanierung.

## Wann lohnt sich eine energetische Sanierung?

Wenn eine energetische Sanierung fachgerecht durchgeführt wird, zeigt sich das schon kurzfristig in den Instandhaltungskosten einer Immobilie.

Eine Dachdämmung kann die Energiekosten um 15 Prozent senken, eine Wärmedämmung der Außenfassade sogar um 25 Prozent. Eine genaue Angabe lässt sich jedoch nicht pauschal machen, denn die Einsparungen werden auch durch andere Faktoren wie Zustand und Material des Bauwerks beeinflusst.

Eine neue Heizungsanlage mit Wärmepumpe, Brennwerttechnik oder Holzpelletofen kann die Energiekosten um weitere 30 Prozent senken.

Was wirklich sinnvoll ist im speziellen Fall, bezogen auf Ihre Immobilie, lässt sich nur durch eine Inspektion durch einen Experten ermitteln. Mit einer energetischen Sanierung reduzieren Sie jedoch nicht nur die Nebenkosten, sondern erhöhen auch die Wohnqualität in Ihrem Zuhause. Auch ein wichtiger Aspekt beim Verkauf einer Immobilie, denn durch eine fachgerechte Sanierung lässt sich auch der Wert einer Immobilie steigern.

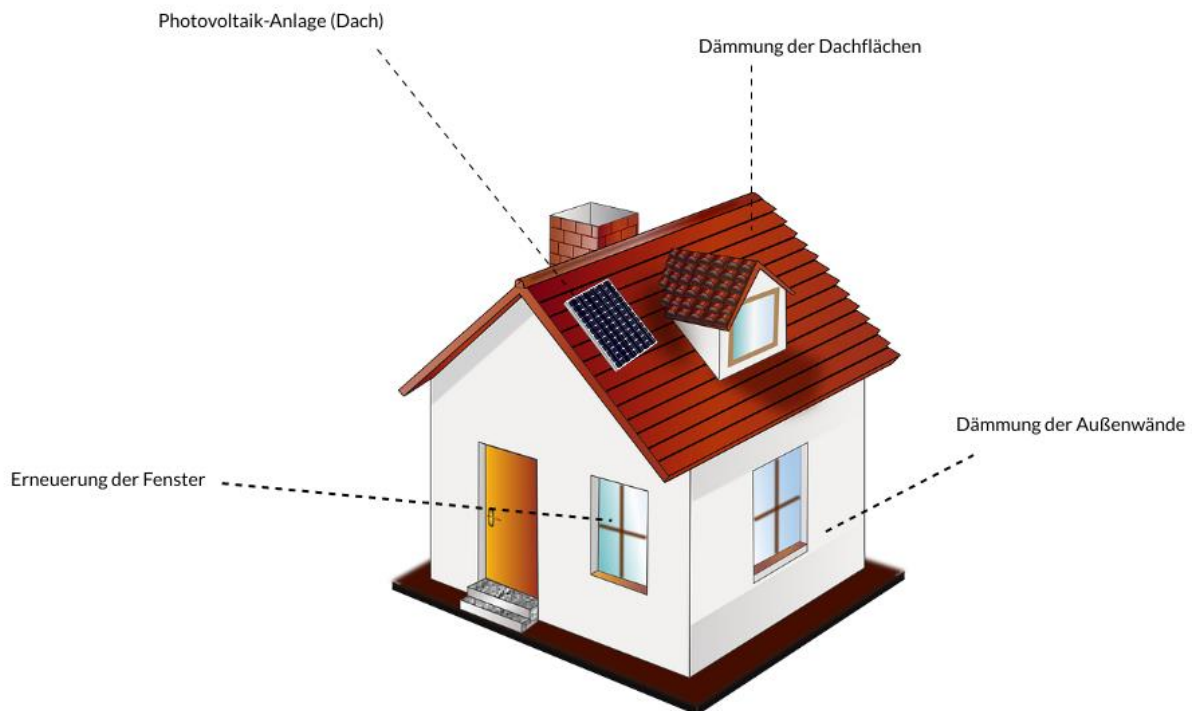
## Wann ist eine energetische Sanierung Pflicht?

Bei Kauf einer Bestandsimmobilie ist die EnergieEinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen. Diese verpflichtet Käufer von Ein- oder Mehrfamilienhäusern, die vor 2002 erbaut wurden, zu einer Sanierung innerhalb der ersten zwei Jahre nach Einzug. Zumindest dann, wenn die festgeschriebenen Standards nicht eingehalten werden.

Davon sind der Austausch von alten Heizungen und die Dämmung von Rohrleitungen, Dächern sowie Dachböden betroffen.

## Welche Maßnahmen umfasst eine energetische Sanierung?

Die energetische Sanierung kann verschiedene Maßnahmen beinhalten. Darunter fallen zum Beispiel die Maßnahmen zur Wärmedämmung. Davon betroffen sind Außenwände, das Dach und die Kellerdecke. Ebenso kann ein Austausch alter und / oder undichter Fenster und Außentüren vorgenommen werden. Die alte Heizung kann durch eine neue, moderne ausgetauscht werden und eine Integration von Lüftungsanlagen und Wärmerückgewinnung vorgenommen werden.



Sanierung	Erläuterung
Fenster tauschen	Einfache Fenster gegen zweifachverglaste Fenster tauschen. Bei gedämmter Fassade oder wenn eine solche geplant ist, können auch dreifachverglaste Fenster eingebaut werden.
Fassade dämmen	Durch Dämmung der Fassade können Wärmeverluste beachtlich gesenkt werden.
Dach dämmen	Auch die Dachdämmung verspricht ähnliche hohe Einsparungen wie die Dämmung der Außenfassade.
Neue Heizung installieren	Ein Einbau moderner Öl-Gasbrennwertkessel senkt den Energiebedarf, egal, welcher Brennstoff aktuell in Benutzung ist.
Solarthermie-Anlage installieren	Die Sonne nutzen. Mit einer Solarthermie-Anlage kann die Wärme der Sonne zur Erwärmung des Heizwassers kostenlos verwendet werden.

Zusätzlich zur Verbesserung bestehender Gebäudebestandteile kann im Rahmen einer energetischen Sanierung auch eine Energiegewinnung nachgerüstet werden. Dazu zählen etwa Photovoltaik- oder Solarthermische-Anlagen.





### Wie geht man bei einer energetischen Sanierung vor?

Der erste Schritt einer energetischen Sanierung sollte das Prüfen des Ist-Zustandes sein. Hierbei werden die Schwachstellen der Immobilie identifiziert. Liegen undichte Fenster vor, eine veraltete Heizanlage oder eine schlechte Dämmung? Je nachdem, wie die Antworten auf diese Fragen ausfallen, wird der Fokus auf andere Maßnahmen gelegt. Daher ist es sinnvoll, schon zu Beginn einen Experten hinzuzuziehen.

Zudem stellt sich zu Beginn immer die Frage nach der zeitlichen Planung. Sollen die einzelnen Sanierungsmaßnahmen alle auf einmal umgesetzt oder lieber über mehrere Jahre hinweg, nach und nach realisiert werden? Hierfür bietet sich zu Beginn an, eine Gesamtbetrachtung des Projekts anzustellen. Dabei sollten auch die damit verfolgten Ziele bedacht und stärker auf die Zusammenhänge denn auf die einzelnen Aspekte fokussiert werden. Dann fällt meistens auf, dass bestimmte Maßnahmen in Kombination zum besten Ergebnis führen. Dazu zählen beispielsweise auch die nachfolgenden Kombinationen. Sinnvoll ist es immer, einen Experten für Sanierung hinzuziehen.

#### *Fassaden dämmen: Wände und Fenster in Kombination*

Auch wenn eine Wärmedämmung der Außenwände auch ohne ein Austauschen der Fenster sinnvoll sein kann, lohnt es sich dennoch, zusätzlich die Fenster zu erneuern. Denn auch wenn der Nutzen der einzelnen Maßnahmen unabhängig anderer Sanierungsoptionen erzielt wird, ergibt sich bautechnisch oft eine enge Verbindung.

So macht es häufig Sinn, die Fenster nicht in der alten Laibung, sondern ganz außen einzusetzen. In einem zweiten Schritt entsteht durch die Wärmedämmung der Wand wieder ein Vorsprung, sodass die Fensterrahmen wirkungsvoll mit der Dämmung verbunden sind.

Wenn in diesem Fall nur die Wände gedämmt werden, würde ein anschließendes Austauschen der Fenster einen Mehraufwand bedeuten. Werden die Fenster in den alten Laibungen eingebaut und Wände erst später gedämmt, können erhebliche Wärmebrücken entstehen. Denn dann ist eine Dämmung der Fensterlaibungen kaum möglich, ohne diese zu verkleinern. Dadurch würden auch die Zimmer verdunkelt und die solaren Gewinne dadurch vermindert.

Bei einer Kombination, also einer gleichzeitigen Dämmung von Fenstern und Außenwänden, entfällt die Dämmung der alten Fensterlaiben. Diese befinden sich in dieser Lösung ohnehin im Innenraum und der Dämmperimeter verläuft entlang der Außenseite der ursprünglichen Fassade.

### *Wärmedämmung und Lüftungsanlage*

Wenn die Sanierung eine Außenfassade mit dicker Schicht, z. B. 15 bis 20 cm, vorsieht, bietet dies eine perfekte Ausgangslage zum Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die Kombination dieser beiden Elemente bietet in der Umsetzung dann den Vorteil, Lüftungsleitungen und Lüftungsgeräte auf die Außenfassade aufzubringen. Die im nächsten Schritt angebrachte Wärmedämmung überdeckt dann das Ganze. Der Aufwand ist deutlich geringer, als wenn die Lüftungsleitungen im Inneren verlegt werden müssen. Die Innenräume selbst sind nur in sehr geringem Maße betroffen, da hier lediglich die Kernbohrungen für die Lüftungsöffnungen vorgenommen werden müssen.

Übrigens können nach gleichem Vorbild auch andere Maßnahmen in die Dämmung integriert werden. Dazu zählen: Elektroleitungen, Leitungen für Solaranlage oder auch Jalousien.

### *Solaranlage und Dachsanierung*

Dass eine Solaranlage nicht auf ein Dach gebaut wird, das anschließend modernisiert werden soll, erklärt sich von selbst. Eine Kombination aus einer Dachsanierung mit Installation einer Solaranlage bietet darüber hinaus aber weitere Vorteile. Denn dann ist eine In-Dach-Montage möglich, so dass die Solaranlage im Endergebnis kaum noch sichtbar ist.

### **Vorteile und Nachteile einer energetischen Sanierung**

Neben dem Klimaschutz bietet eine energetische Sanierung noch weitere Vorteile, gerade auch im Vergleich zu einer herkömmlichen Modernisierung. Dazu zählen zum Beispiel:

- ✓ Senkung der Heizkosten
- ✓ Steigerung des Immobilienwerts
- ✓ Verbesserung des Wohnklimas
- ✓ Förderung durch den Staat
- ✓ Vorbeugung von Schimmelbefall

Aber auch einige Nachteile ergeben sich hieraus:

- ✗ Hohe Kosten in der Anschaffung
- ✗ Fehleranfälligkeit bei der Umsetzung aufwändiger Maßnahmen

Nicht nur die Anzahl der Vorteile überwiegen. Auch auf langfristige Sicht rechnet sich eine energetische Sanierung. Um mögliche Fehler bei der Umsetzung auszumerzen, ist der Einbezug eines Experten bei der Planung und Umsetzung auf jeden Fall empfehlenswert.

## Impressum

### *Herausgeber*

Martin Osnowski  
Cranger Str. 329  
45891 Gelsenkirchen

### *Bildangaben*


<https://pixabay.com/de/photos/architektur-einfamilienhaus-1836070/>  
<https://pixabay.com/de/photos/keim-pflanze-keimling-leben-natur-2871773/>  
<https://pixabay.com/de/illustrations/%C3%B6kologischer-fu%C3%9Fabdruck-klimaschutz-4123696/>  
<https://pixabay.com/de/photos/architektur-einfamilienhaus-1836070/>  
<https://pixabay.com/de/photos/wohnung-unterkunft-loft-wohnsitz-406901/>


### *Erscheinungsjahr*

2020

### *Individuelle Beratung anfordern*

Osnowski – Rund um Haus & Hof

 0209 – 43079899

 029 – 881231022

 [info@osnowski.com](mailto:info@osnowski.com)

 [osnowski.com](https://osnowski.com)