schon vom Grundsatz her in der Regel nicht zielführend ist, weil Schimmel meist in Bereichen auftritt, die wärmeschutztechnische Schwachstellen bilden, nämlich im Bereich sogenannter Wärmebrücken, also gerade nicht in der Fläche eines Bauteils.

Messung von Raumlufttemperatur und relativer Raumluftfeuchte mit Datenloggern

Regelmäßig wird auch der Versuch unternommen, Rückschlüsse auf ein früheres Nutzerverhalten allein aus kontinuierlichen Raumklimamessungen mit Datenloggern zu ziehen. Dies kann zu keinen belastbaren Ergebnissen führen. So ist es zwar möglich, auf der Grundlage von Messungen der Raumlufttemperatur und der relativen Raumluftfeuchte über eine oder mehrere Wochen im Abstand von beispielsweise 5 Minuten das Nutzerverhalten im Messzeitraum zu beurteilen. Dieses kann aber keinesfalls als Beweis für ein früheres Nutzerverhalten herangezogen werden. So mag es zwar wahrscheinlich sein, dass der Nutzer einer Wohnung, der schon während einer solchen angekündigten Messung ungenügend heizt und lüftet, dies auch schon früher so gehandhabt hat. Einen sicheren Nachweis hierfür stellt eine solche Messung aber nicht dar.

Dies gilt erst recht für den Fall, dass im Messzeitraum ein gutes Heiz- und Lüftungsverhalten festgestellt wird. So dürfte es den Normalfall darstellen, wenn der Nutzer einer Wohnung, in der ein Schimmelbefall aufgetreten ist, dessen Ursache nunmehr untersucht wird, während in diesem Zusammenhang durchgeführter Datenloggermessungen sein Heiz- und Lüftungsverhalten ggf. anpasst. Datenloggermessungen, die sich allein auf die Raumlufttemperatur und die relative Raumluftfeuchte beschränken, müssen daher als wertlos eingeschätzt werden.

Resümee

Die vier beschriebenen Beispiele stellen (bedauerlicherweise) nur eine kleine Auswahl besonders gravierender Fehlbeurteilungen im Rahmen von Schimmelbegutachtungen dar, auf die ich in der Praxis immer wieder treffe. Vielleicht kann dieser Bericht dennoch einen Beitrag dazu leisten, dass die Beteiligten an Streitigkeiten über Schimmelbefall Gutachten kritischer und gezielter hinterfragen können. Dies wäre zum einen wünschenswert, um letztendlich sachgerechte Begutachtungsergebnisse zu erhalten. Zum anderen mag es langfristig helfen, das Begutachtungsniveau insgesamt anzuheben.

Bauleiter, Verbrauchsoptimierer und Fördermittelspezialist

Energieberater – Ein Einblick in den noch jungen Beruf der Effizienzprofis rund um die Immobilie

Immobilien sind heutzutage nicht mehr nur vier Wände. Sie sind vielmehr Begegnungsstätte, Altersvorsorge, aber auch Erinnerung an vergangene Tage. In Zeiten des ökologischen Umbruchs und der Umstellung auf erneuerbare Energien stellt sich für viele Immobilienbesitzer die Frage, wie die eigene Immobilie energieeffizient werden kann. In diesem Fall kommt der Energieberater bzw. der Sachverständige für Energieeffizienz ins Spiel. Was genau zur täglichen Arbeit dazugehört, verrät Alexander Romahn, freier Energieberater für das Berliner Förderprojekt ENEO im Interview mit Helene Kube von der IBB Business Team GmbH.

HK: *Vielen Dank, Herr Romahn, dass Sie sich die Zeit genommen haben, um ein wenig über Ihre Tätigkeit als Energieberater zu sprechen. Mich würde zu allererst interessieren, was genau ein Energieberater ist?*

AR: Das Berufsbild eines Energieberaters profiliert sich erst seit gut 15 Jahren. Ganz allgemein gesagt, ist ein Energieberater ein Fachmann, der Hinweise zur effizienteren Energienutzung bei der Erneuerung oder dem Erwerb von Immobilien gibt. Da die Bezeichnung Energieberater nicht geschützt ist, gibt es verschiedene Weiterbildungsangebote. Wichtig sind daher offiziell anerkannte Zeugnisse wie die der Handwerkskammern. Diese bauen auf einer baufachlichen Grundqualifikation der Lehrgangsteilnehmer auf. Insgesamt eignen sich die Weiterbildungen für alle Fachleute wie Architekten, Bauingenieure, Maschinenbauer, Elektrotechniker sowie Handwerker und Handwerksmeister aus Bau- und Ausbauberufen.

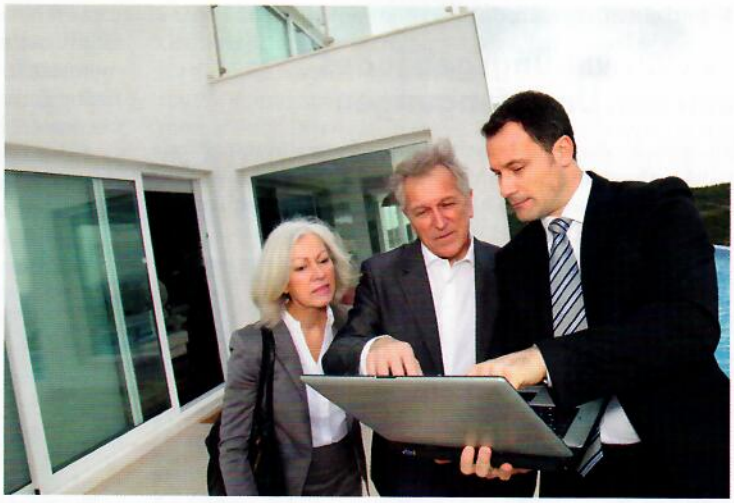
HK: *Herr Romahn, seit wann üben Sie diese Funktion aus?*

AR: Ich bin seit 2002 als unabhängiger Sachverständiger tätig und berate hinsichtlich erneuerbarer Energien. Ich übe diese Funktion u. a. seit gut zwei Jahren im Förderprogramm ENEO aus, das energetische Sanierungen von Berliner Immobilien unterstützt, um nur ein Beispiel zu nennen. Ursprünglich habe ich allerdings

Helene Kube im Gespräch mit Alexander Romahn

Helene Kube *ist Referentin für Öffentlichkeitsarbeit der IBB Business Team GmbH.*
www.ibb-business-team.de

Alexander Romahn *ist freier Energieberater für das Berliner Förderprojekt ENEO.*



Wirtschaftsingenieurwesen studiert. Ich würde gern noch hinzufügen, dass nicht jeder Energieberater gleich ein Experte auf allen Gebieten ist.

***HK:** Sie meinen sozusagen, dass es Unterschiede zwischen den Beratern gibt? Woran erkennt man, ein Eigentümer einen guten Sachverständigen für Energieeffizienz?*

AR: Wir unterscheiden hier grob in zwei Kategorien. Zum einen gibt es die Experten für Energiemanagement und zum anderen die Gebäudespezialisten für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude. Energiemanagement beinhaltet hier beispielsweise das Facility-Management, aber auch viele kaufmännische Funktionen wie Controlling und Audits. Ich selbst bin Ansprechpartner für alle Bereiche. Zur Frage, woran Eigentümer einen guten Energieberater erkennen können: wie eingangs erwähnt, zuallererst an seinen Zertifikaten der Aus- und Weiterbildung. Jeder gute Energieberater sollte auch gern dazu bereit sein, Referenzprojekte zu nennen. Oftmals kann ein Kunde jedoch schon durch das verwendete Vokabular des Beraters abschätzen, ob es sich hierbei um einen sachkundigen Energieberater handelt.

Tipp: Sollten Sie unsicher sein, ob es sich um einen guten Sachverständigen handelt bzw. suchen Sie einen vertrauenswürdigen Experten, dann sehen Sie einmal auf der Website www.energie-effizienz-experten.de nach.

***HK:** Was genau sind die Kernthemen, mit denen Sie sich beschäftigen?*

AR: Das Arbeitsgebiet umfasst einiges. Ein Sachverständiger für Energieeffizienz analysiert beispielsweise die Wohngebäude hinsichtlich ihres Energiebedarfs, erstellt Energieausweise für Immobilien, unterstützt bei der Fördermittelberatung und führt Vor-Ort-Beratungen durch. Zusätzlich werden Energiebedarfe berechnet und energetische Sanierungen als Bauleiter betreut. Nicht zu vergessen sind außerdem die Informationsveranstaltungen, die wir für verschiedene Kundengruppen durchführen.

***HK:** Welche Kundengruppen betreuen Sie denn?*

AR: In meinem Fall sind dies meistens innewohnende Einfamilienhausbesitzer und vermögende Privatpersonen, die ein ganzes Portfolio von Immobilien selbst verwalten. Ich betreue allerdings auch kleinere GbR, Wohnungsverwaltungen, Eigentümergemeinschaften, Verbände und Real Estate Companies, die professionell Immobilien als Anlagevermögen halten und entwickeln.

***HK:** Dies klingt sehr spannend und vielfältig. Ich kann mir vorstellen, dass die Erwartungen bei allen genannten Zielgruppen sehr unterschiedlich sind. Gibt es gewisse Herausforderungen, die Sie häufiger bewältigen müssen bzw. gibt es merkbare Unterschiede für Sie?*

AR: In der Tat gibt es diese. Nehmen wir die Kundengruppe Einfamilienhausbesitzer. Sie müssen sich vorstellen, dass Kunden, die z. B. eine Bestandsimmobilie sanieren lassen möchten, zum Teil über Jahre eine sehr starke Beziehung zu ihrem Haus aufgebaut haben. Da können Umbauten schon sehr schwer fallen. Das beeinflusst hin und wieder die Maßnahmenplanung und erschwert diese. Wissen Sie, jeder Kunde bringt eine andere Geschichte mit, auf die sich individuell eingestellt werden muss. Bei Neubauten wiederum gibt es oftmals Kunden, für die der Kauf der Immobilie eine Schaubühne für das gesamte Leben sein wird. Da kann es schon einmal sehr emotional werden.

***HK:** Wie darf ich mir beispielhaft einen Arbeitstag bei Ihnen vorstellen?*

AR: Die Tage eines Energieberaters sind oftmals lang. Meist beginnt meine Arbeit gegen 7.00 Uhr, da Baubesprechungen mit den Architekten früh morgens angesetzt sind. Anschließend befinde ich mich wieder für einige Stunden am Schreibtisch. Um die Mittagszeit geht es zu Begutachtungen vor Ort, und am Nachmittag finden hin und wieder Informationsveranstaltungen statt, beispielsweise auf Eigentümerversammlungen. Neigt sich der Tag dem Ende, erledige ich noch einmal Schreibtischarbeit.

***HK:** Das hört sich nach ausgefüllten Tagen an. Wenn ich fragen darf, wie viele Projekte betreuen Sie gleichzeitig?*

AR: Das kommt immer ganz auf den Umfang des jeweiligen Projektes an. Bei mehr als sieben Projekten zur gleichen Zeit verliert der beste Berater den Überblick – so meine These. Und das gilt auch für alle anderen Berufszweige. Die Dauer kann von Monaten bis Jahren variieren – je nachdem wie schnell Eigentümer, Architekten, Bauprojektleiter und Hausverwaltungen miteinander kommunizieren. Natürlich hängt ein Projekt auch davon ab, wie schnell die Bauschaffenden im Falle der Umsetzung arbeiten.

***HK:** Eine letzte Frage noch, bevor ich Sie wieder ins Tagesgeschäft entlasse. Nicht nur in Berlin, sondern auch in anderen Städten und Regionen stellen sich viele die Frage, ob sie sich bei einem Bauvorhaben für die Option eines privaten Bauherrn entscheiden oder doch einer Eigentümergemeinschaft anschließen sollen. Gibt es da große Unterschiede?*

AR: Es gibt nicht nur für die Eigentümer Unterschiede, sondern auch für die Energieberater. Im Falle des privaten Bauherrn dauert die Zusammenarbeit meist nicht so lange wie bei einer Eigentümergemeinschaft. Private Bauherren können selber Entscheidungen treffen, kennen meist ihre Immobilie und das vorhandene Budget. Sie sind entschlussfreudiger.
Bei einer Eigentümerverwaltung gilt meist, je größer die Gesellschaft, desto länger dauert ein Projekt. Mit unter zwölf Monaten ist schon bei Sanierungsarbeiten nicht zu rechnen. Große Investitionen müssen mit allen Parteien auf Eigentümerversammlungen abgestimmt werden. Geht es auch nur um die Entscheidung von luftdichten Fenstern, kann dies zu einem sehr intensiven Frage-Antwort-Spiel werden. Meine Arbeit setzt da meist an, um zuerst gewisse Vorurteile gegenüber geplanten Maßnahmen zu beseitigen. Ein durchaus positiver Effekt ist allerdings, dass sich alle Eigentümer die anfallenden Kosten teilen können.

***HK:** Herr Romahn, ich danke Ihnen für den tollen Einblick in Ihre tägliche Arbeit als Energieberater und wünsche Ihnen alles Gute für weitere Projekte.*