

## Sanierungsplanung

# Starthilfe fürs eigene Klimaschutzprojekt

Die politischen Ziele, Gesetze und Förderungen sind nur eine Seite der Medaille. Genauso wichtig ist der Blick auf die eigene Situation: das Haus, dessen Schwachstellen, die finanziellen Möglichkeiten und nicht zuletzt die Zukunftspläne. Erst im Zusammenspiel dieser zwei Seiten ergibt sich ein schlüssiges Sanierungskonzept.

## WEB-LINKS

www.energie-effizienz-experten.de  
 www.co2online.de  
 www.gebaedeforum.de  
 www.heizspiegel.de  
 www.verbraucherzentrale-energieberatung.de  
 www.vpb.de

Jetzt, im Herbst 2023, kristallisieren sich Stück für Stück die politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen heraus, mit denen sanierungswillige Immobilienbesitzer ab sofort rechnen können. Es wurde auch Zeit! Die lähmenden Debatten um das sogenannte Heizungsgesetz hatten über Monate zunächst für Verunsicherung und dann im besten Fall zum Abwarten und Nichtstun, im schlimmsten Fall zu fossilen Panikattacken in Form von Bestellungen neuer Öl- oder Gasheizungen geführt.

### Kühlen Kopf bewahren

Corinna Merzyn, Hauptgeschäftsführerin des Verbands Privater Bauherren (VPB), brachte es im Juni 2023, auf dem Höhepunkt des öffentlichen Geschreis, auf den Punkt: „Private Bauherren müssen das tun, was der Politik aktuell nicht gelingt: kühlen Kopf bewahren, rational handeln.“ Diese

Devise gilt jetzt, da die neuen Rahmenbedingungen feststehen, nach wie vor. „Wohngebäude sind komplex und fast nie ‚von der Stange‘, zudem sind ihre Nutzer ganz und gar individuell. Wichtig ist es, bei Sanierungen das ganze Haus zu betrachten. Dabei können neben der Energieeffizienz auch die Verringerung von Barrieren und die Steigerung des Wohnkomforts miteinander verbunden werden,“ so die VPB-Geschäftsführerin. Aber der Reihe nach. Zuerst werfen wir einen Blick auf die Politik. Was wird gefordert, was wird gefördert? Dann geht es um die Immobilie und ihre Eigentümer: Wo besteht Handlungsbedarf, welche Etats stehen heute oder in Zukunft zur Verfügung und welche Ziele haben die Besitzer über die energetische Ertüchtigung hinaus? Aus alledem ergibt sich ein „individueller Sanierungsfahrplan“. Dass das vom Staat geförderte und mit „iSFP“ ab-

gekürzte Beratungsinstrument genau so heißt, ist kein Zufall.

### Der Blick aufs große Ganze

Der deutsche Gebäudebestand soll bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden. Um dieses Ziel zu erreichen, setzt die Bundesregierung auf zwei Strategien: Zum einen soll über neue Heizungen der Einsatz von fossilen Energieträgern reduziert und durch erneuerbare Energien ersetzt werden. Zum anderen soll der Wärmeverbrauch der Gebäude verringert, sprich: der Wärmeschutz verbessert werden. Die Instrumente zum Erreichen des Ziels folgen dem Prinzip „fordern und fördern“. Es gibt einerseits ordnungsrechtliche Maßnahmen, zum Beispiel neue oder verschärfte Bestimmungen und Grenzwerte für Neu- und Altbauten im Rahmen des überarbeiteten Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Kernpunkt des novellierten GEG, welches zum 1.1.2024 in Kraft tritt, ist die Pflicht, beim Neueinbau einer Heizung mindestens 65 Prozent der Heizwärme aus erneuerbaren Energien bereitzustellen. Um die Vorschrift zu erfüllen, gibt es unterschiedliche Möglichkeiten und Übergangsfristen. Mehr zum Thema Heizungstausch steht in den Beiträgen ab Seite 150.

Da der finanzielle Aufwand im Rahmen einer Heizungssanierung sehr hoch ausfallen kann, arbeitet die Bundesregierung an einem attraktiven, sozial ausgestalteten Förderprogramm, das bis zu 70 Prozent der Investitionskosten, maximal 30.000 Euro, für ein erneuerbares Heizsystem bezuschusst (siehe S. 34).

### Orientierungswerte

Zeitweilige Preisexplosionen für Gas, Öl, Holz und Strom sowie das öffentliche Gezeter um die unausgegorenen GEG-Entwürfe haben viele

Ein energetisch saniertes Haus senkt die laufenden Verbrauchskosten, erhöht seinen Marktwert und bietet mehr Wohnkomfort.



Bild: Saint Gobain Isover



Althausbesitzer aufgeschreckt und verunsichert. Vor dem konkreten Handeln steht jedoch die Frage: Ist der Energieverbrauch meines Gebäudes eigentlich zu hoch? Eine gute Orientierungsmöglichkeit bietet der „Heizspiegel für Deutschland 2022“, welcher zahlreiche Verbrauchskostenabrechnungen aus dem Jahr 2021 abbildet. Dringender Handlungsbedarf ist gegeben, falls der Heizenergieverbrauch des Eigenheims in die Bereiche „erhöht“ oder „zu hoch“ fällt. Das betrifft öl- oder gasbeheizte Eigenheime, bei denen der jährliche Wärmeverbrauch über etwa 256 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche liegt.

Ein weiterer Vergleichswert gilt für Gebäude, in denen der Einbau einer Heizwärmepumpe geplant ist. Hier empfehlen Experten, dass der Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser nicht über 125 bis 150 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche liegen sollte, um eine wirtschaftliche Betriebsweise zu erreichen. Zur individuellen Einschätzung können Hausbesitzer den „Heizcheck“ unter [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de) nutzen.

### Der Blick aufs eigene Haus

Selbst wenn die eigenen Verbrauchswerte im bundesweiten Durchschnitt liegen, sollten Besitzer älterer Gebäude sorgfältig prüfen (lassen), ob energetische Sanierungsmaßnahmen wie Heizungs- und Fenstertausch oder Fassadendämmung sinnvoll sind. Aus mehreren Gründen: Die Energiepreise werden



weiter steigen, nicht zuletzt durch die CO<sub>2</sub>-Besteuerung (vgl. S. 164). Weiteres Argument: Der Wert einer Immobilie bemisst sich zunehmend auch an ihrem Energiestandard. Immoscout24 hat festgestellt, dass sich für Gebäude mit den miserablen Effizienzklassen G oder H nur noch schwer Käufer finden und die Verkäufer sich auf deftige Preisabschläge einstellen müssen. Im Umkehrschluss gilt: Die Klassen A oder B im Energieausweis eines Bestandsgebäudes sind bares Geld wert. Auch wer nicht verkaufen will: Die nachfolgende Generation wird es den Altbaubesitzern danken, wenn diese ihr Haus auf Sparsamkeit trimmen – sei es als Erben oder sei es mit Blick auf den Klimaschutz.

### Ganzheitliche Analyse

Zuerst die Heizung tauschen oder erst die Dämmung verbessern? Darauf gibt es keine Standardantwort. Sinnvoll ist eine ganzheitliche Ana-

lyse des Gebäudes, die am besten bei einem unabhängigen, qualifizierten und zertifizierten Energieberater bzw. Energie-Effizienz-Experten aufgehoben ist. Im Vergleich dazu beschränkt sich die Beratung durch einen Handwerker meist auf dessen Gewerk.

Der Energieberater nimmt zunächst bei einer Hausbegehung den Zustand und die Besonderheiten des Gebäudes unter die Lupe. Er schaut auf die Verbrauchsabrechnungen und fragt nach den Wünschen und Möglichkeiten der Bewohner. Auf dieser Basis erarbeitet er ein individuelles, schlüssiges Modernisierungskonzept, welches auch Investitionskosten, Finanzierung, Fördermöglichkeiten, energetischen und ökologischen Nutzen, Wirtschaftlichkeit und die (bautechnisch) sinnvolle Reihenfolge berücksichtigt. Wer hierfür das Förderprogramm „Energieberatung für Wohngebäude“ nutzt, bekommt den Großteil der Beratungskosten vom Bund

Eine professionelle Energieberatung ist der erste konkrete Schritt in ein gut geplantes Sanierungsprojekt. Dazu gehört eine Bestandsanalyse: Dabei treten häufig energetische Schwachstellen zutage, die Hausbesitzer gar nicht im Blick hatten.

*Bilder: Verband Privater Bauherren u. Deutsches Pellet-Institut*

Werden neue Fenster eingebaut, lässt sich neben dem Wärmeschutz auch der Wohnkomfort, der Einbruchschutz und anderes verbessern.

Bei der Zwischensparrendämmung des Dachs können ambitionierte Heimwerker auch selbst mit anpacken.

*Bilder: Kneer u. Saint-Gobain Isover*



erstattet. Mehr dazu steht im Interview mit dem Energieberater Ulrich König auf Seite 22ff.

### Mögliche Maßnahmen

Im Mittelpunkt einer fachmännischen Analyse stehen folgende Maßnahmen und Aspekte:

■ **Gebäudetechnische Maßnahmen:** Dazu gehören vor allem die (zusätzliche) Wärmedämmung und Abdichtung von Außenwänden, Dachbereich und der Untergeschossdecke sowie den Austausch von alten Fenstern und Außentüren zugunsten moderner, wärmeschutzverglaster Modelle, die bei Bedarf auch einen erhöhten Einbruchschutz bieten.

■ **Anlagentechnische Maßnahmen:** Hier geht es vor allem um ein effizientes und intelligent geregeltes Heizungs-system mit einem modernen Wärmeerzeuger in Verbindung mit möglichst niedrig temperierten Heizflächen. Eventuell lässt sich auch ein Flächenheizsystem nachrüsten. Außerdem sind die energieeffiziente und hygienische Warmwasserbereitung sowie die Systemoptimierung weitere Bestandteile dieses Maßnahmenbereichs.

■ **Einbindung von erneuerbaren Energien:** Dazu gehört die komplette oder teilweise Umstellung auf eine erneuer-

bare Wärmeversorgung, zum Beispiel mittels Wärmepumpe, Pelletkessel, wasserführendem Kaminofen oder Solarthermieanlage. Auch eine Photovoltaikanlage kann, zum Beispiel in Verbindung mit einer Wärmepumpe, die Wärmebereitstellung kostengünstig und CO<sub>2</sub>-neutral unterstützen.

■ **Einbau von digitalen Systemen** zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung, die sich per App bedienen lassen und Bestandteile eines Smart-Home-Systems sein können.

■ Berücksichtigt werden müssen zudem noch **individuelle Faktoren**, wie die Haushaltsgröße, das verfügbare Sanierungsbudget sowie Anforderungen und Wünsche der Nutzer, auch mit Blick auf den Komfort.

■ Ergänzend sollten Maßnahmen mitbetrachtet werden, die den **Wohnkomfort** (zum Beispiel Verschattungselemente), den **Einbruchschutz**, die **Barrierefreiheit** sowie die **Lüftungssituation** in den Wohnräumen verbessern. Solche Zusatznutzen können oft im Zusammenspiel mit energetisch wirksamen Sanierungsarbeiten „im Paket“ erledigt werden.

### Etappenweise sanieren

Ganz egal, ob eine energetische Sanierung auf einen Schlag oder

in mehreren Etappen umgesetzt werden soll: Wichtig ist bei einem Altbau immer, alle wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen in einer Gesamtschau zu betrachten. Erst aus einer solchen Gesamtbetrachtung lassen sich die sinnvollen Einzelschritte und deren Reihenfolge ableiten. Das ist in jedem Fall besser als purer Aktionismus auf Basis von Zeitungsschlagzeilen. Und es ist besser als darauf zu warten, welche Schäden zuerst auftreten: Schnell mal eine neue Heizung einbauen, wenn die alte kurz vor Weihnachten den Geist aufgibt, oder die Fenster auszutauschen, wenn sich Schimmel zeigt: Mit einer wirtschaftlich sinnvollen Vorgehensweise hat ein solches Verhalten nichts zu tun.

Im Gegensatz dazu stellt der „individuelle Sanierungsfahrplan“ (iSFP) des Energieberaters übersichtlich den technischen, zeitlichen und finanziellen Ablauf aller geplanten Maßnahmenstufen des jeweiligen Modernisierungsprojekts dar. Er ist zudem Voraussetzung für einen Förderbonus in Höhe von fünf Prozent, den es für bestimmte Maßnahmen im Rahmen der „Bundesförderung für effiziente Gebäude – BEG“ gibt.

Im Rahmen einer iSFP-Erstellung lässt sich außerdem zu-

sätzlich eine Wirtschaftlichkeitsanalyse in Auftrag geben. Sie ist dann zu empfehlen, wenn die errechneten Sanierungskosten sehr hoch sind und die prognostizierten Energieeinsparungen im Vergleich dazu niedrig erscheinen.

### Die nächsten Schritte

Wie geht es nach der umfassenden energetischen Analyse und der Festlegung der eigenen Prioritäten weiter? Nun, wenn der persönliche Sanierungsfahrplan steht, kann er abgearbeitet werden. Althausbesitzer, die mit einer vordringlichen Sanierungsmaßnahme starten wollen, etwa einem Fenster- oder Heizungsaustausch, wenden sich mit ihrem Anliegen direkt an einen Handwerker. Oder besser an mehrere Handwerker, um Vergleichsangebote zu erhalten. Das Handwerk ist derzeit ein Thema für sich. Volle Auftragsbücher führen oft zu Wartezeiten oder zu überhöhten Angeboten mit bewusst abschreckender Wirkung. Die Lage entspannte sich im Sommer 2023 vor allem durch den Rückgang im Neubau, durch die Investitionszurückhaltung von Hausbesitzern und wegen verkürzter Lieferzeiten. Ein Tipp, um gute Handwerker zu finden, ist, antizyklisch zu handeln. Also das Thema Heizung nicht erst kurz vor oder während der Heizperiode anzugehen, sondern im Frühjahr. Und vielleicht lassen sich die milder werdenden Winter doch für Dach- und Fassadenarbeiten nutzen.

Vor der Erstellung eines Angebots sollte ein Ortstermin erfolgen, denn Angebote aus der Ferne sind mit größeren Unsicherheiten behaftet. Vorsicht auch vor sogenannten Preisgleitklauseln: Über sie geben Handwerker das Risiko von Preissteigerungen beim Material an die Kunden weiter. Zu pauschal formulierte Klauseln können laut Verbraucherzentrale unwirksam sein. Und schließlich: Der

Bild: Dena/Gebäudeforum klimaneutral



Beispiel eines individuellen Sanierungsfahrplans



Regenerativ statt fossil: Der Heizungstausch prägte 2023 die öffentliche Debatte.

Auftrag an einen Handwerker sollte erst vergeben werden, wenn eine Eingangsbestätigung des Förderantrags vorliegt. Dann kann – auf eigenes Risiko – mit den Arbeiten begonnen werden. Denn es ist ja noch nicht unbedingt ausgemacht, dass der Förderantrag auch bewilligt wird.

### Baubegleitung

Sind mehrere und eventuell zeitlich versetzte Sanierungsmaßnahmen vorgesehen, empfiehlt es sich, den Energieberater im Rahmen einer staatlich geförderten „Baubegleitung“ weiter zu beauftragen. Hauptvorteile: Der Fachmann prüft sowohl die Handwerkerangebote als auch die fachmännische Umsetzung durch die beauftragten Betriebe.

Nach Abschluss sämtlicher Arbeiten sollte der Althausbesitzer die Entwicklung des Heizenergieverbrauchs kon-

trollieren. Am einfachsten geht das mit Hilfe von elektronischer, vernetzter Mess- und Regeltechnik. Sollten die berechneten Einsparprognosen nicht eintreten, kann dies auf Defekte oder falsche Einstellungen des Heizsystems hinweisen. Doch Achtung: Auch ein verändertes Heiz- und Energienutzungsverhalten der Hausbewohner kann beim Energieverbrauch zu teils deutlichen Abweichungen nach oben führen: Der sogenannte Rebound-Effekt besagt, dass in einem perfekt sanierten, kuschlig-warmen Heim die Sparsamkeit häufig nachlässt – frei nach der Devise: T-Shirt statt Pullover und Vollbad statt Waschlappen.

### Warum warten?

Zum Schluss gibt nochmals Corinna Merzyn vom Verband Privater Bauherren allen Hausbesitzern einen guten Rat mit auf den Weg:

„Schützen Sie den zentralen Bestandteil Ihres Vermögens! Das gelingt nur durch eine angemessene Instandhaltung und Sanierung. Die brauchen alle Wohngebäude, ganz unabhängig von der Entwicklung der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Wo absehbar keine kommunale Wärmeplanung stattfinden wird, greifen die GEG-Pflichten entsprechend früher. Wo auch bei kommunaler Wärmeplanung absehbar keine Anbindung an ein Fernwärmenetz erfolgen wird, läuft es ohnehin auf gebäudeindividuelle Lösungsvarianten hinaus. Nicht nur in solchen Fällen sollte nicht zugewartet oder gar resigniert werden. Fangen Sie gleich mit der umfassenden Informationssammlung an, um möglichst alle Alternativen zu erkennen und auch in Ruhe durchdenken zu können.“

Stefan Kriz u. Jürgen Wendnagel

### Eigenleistung beim Sanieren

Unproblematisch sind Eigenleistungen beim Dämmen von Kellerdecke oder oberster Geschossdecke, auch die Zwischensparrendämmung ist für geübte Heimwerker gut machbar. Doch auch bei echten Profiarbeiten können sich Sanierer durchaus als willkommene Helfer einbringen – der Facharbeitermangel macht's möglich: Bei Abbruch- und Räumarbeiten, dem Streichen von Holzteilen und manchem mehr sind Handwerker nicht böse, wenn sie private Unterstützung erhalten. Wichtig dabei sind klare Absprachen und die genaue Dokumentation. Denn der Handwerker haftet nur für die von seinem Betrieb selbst ausgeführten Leistungen.

### Literatur

Burk, Peter: Handbuch Sanieren und Modernisieren. Planung, Maßnahmen und Kosten für Bauherren, Berlin: Stiftung Warentest (Hrsg.), 2021, 272 S., 34,90 Euro. Hier erfahren die Leser, worauf es beim Sanieren und Renovieren von Haus oder Wohnung im Hinblick auf Verträge, Förderungen und Maßnahmen ankommt. Das aktuelle GEG ist hier allerdings noch nicht berücksichtigt. Ende September 2023 erschien außerdem das „Handbuch Energetische Sanierung. Maßnahmen – Kosten – Förderung“. Berlin: Stiftung Warentest (Hrsg.), 2023, 240 S., 39,90 Euro



ASUE

Sparsame  
Haushaltsgeräte

Wärmewende

Brennstoffzellen

Biomethan

Hocheffiziente  
Blockheizkraftwerke

Wasserstoff



mehr als  
**100 Broschüren**  
über **600 Infografiken**  
**+ Bilder**

mehr als  
**40 Fachvorträge**

Kostenlos downloaden –  
zu jeder Zeit!

**Wir helfen Ressourcen  
zu schonen!**

Seit 1977 fördert die ASUE den verantwortungsvollen Umgang mit Energieressourcen und die Entwicklung energieeffizienter Technologien.

Erreichen Sie Ihre persönlichen Klimaschutzziele schon heute. Nutzen Sie unsere kostenlosen Ratgeber auf [www.asue.de](http://www.asue.de).