

KLUG MODERNISIEREN

Nur 5 Schritte zum energieeffizienten Altbau

Vera v.Keller

www.abenteuer-energiesparen.de

Nur 5 Schritte zum energieeffizienten Altbau

Du möchtest deinen Altbau modernisieren, um den Wert der Immobilie zu steigern und gleichzeitig deinen persönlichen Beitrag zum Erfolg der Energiewende und damit zum globalen Klimaschutz zu leisten?

Du bist unsicher über die richtige Lösung – ob zusätzliche Dämmung an Fassade und Dach, neue Fenster oder doch besser nur eine neue Heizung?

Und du hast, neben Job, Familie und Hobby weder Zeit noch Kraft, akribisch die verwirrende Menge an möglichen Maßnahmen zu prüfen, um schließlich eine dauerhaft sinnvolle Lösung zu finden, die zu deinem Kostenrahmen passt?

Meine 5-Schritte-Strategie begleitet dich zuverlässig bei der Entscheidungsfindung:

Schritt 1: Wie ist der aktuelle Zustand deiner Immobilie und was möchtest du modernisieren?

Schritt 2: Wie willst du das bezahlen?

Schritt 3: Wer soll die Arbeiten erledigen?

Schritt 4: Worauf kommt es bei der Umsetzung an?

Schritt 5: Monitoring der Modernisierung

Schritt 1: Wie ist der aktuelle Zustand deiner Immobilie und was möchtest du modernisieren?

Ohne Bestandsaufnahme geht es nicht. Denn wenn du nicht weißt, von wo du startest, also, wie es um dein Haus bestellt ist, kannst du auch nicht deinen Weg zum Ziel abstecken.

Das ist genau wie bei deinem Navi im Auto oder auf dem Fahrrad: Nur wenn du weißt, wo du gerade stehst, kannst du den Weg zu deinem persönlichen Ziel ermitteln.

Bei der Erfassung des Status quo deiner Immobilie hast du im Wesentlichen 2 Möglichkeiten:

I. Du suchst in Energiekosten-Abrechnungen (Strom-, Brennstoff-Rechnungen) und Bau-Unterlagen (Dämmeigenschaften von Keller, Fassade, Fenstern, Dach, Leistungs- und Verbrauchsdaten der Heizung) möglichst viele Infos zum Energieverbrauch der Immobilie zusammen.

Klar, dass kann einige Zeit dauern. Dafür weißt du dann auch selbst über alles bescheid, kannst dir deine eigenen Gedanken machen, warum du was modernisieren möchtest und in Abstimmung mit unterschiedlichen Handwerkern deinen individuellen Sanierungsplan aufstellen.

Wenn du jetzt schnappatmest, oh mein Gott, keine Ahnung, wie ich das alles schaffen soll! Dann sage ich dir aus Erfahrung: Das geht leichter als du denkst – mit mir an deiner Seite. Ich stehe für all deine Fragen rund um deine Modernisierung zur Verfügung, gebe dir Checklisten, auf denen du alle nötigen Informationen zusammenzutragen kannst, leite dich zu einem Vision-Board an, um deine Wünsche klar zu visualisieren, entwickle mit dir zusammen deinen optimalen Modernisierungsweg und stecke mit dir deine wichtigen Etappenziele ab.

Tipp: Einen schnellen Überblick, ob Maßnahmen zur energetischen Sanierung mit Blick auf die Haushaltskasse sinnvoll sind, gibt der ModernisierungsCheck von CO2online.de (s. Hilfreiche Informationsquellen). Mit Hilfe einiger Eckdaten erfährst du nach ein paar Klicks sofort online, wie die Heizenergiebilanz deines Hauses ist und wie sich unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen auswirken würden.

II. Du ziehst einen unabhängigen Experten zu Rate. Ein Energieberater, oft gleichzeitig Architekt oder Bauingenieur, ist ein guter Ansprechpartner für die Planung und Baubetreuung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Gleichzeitig berät er auch in Sachen Fördermittel.

Der Energieberater bewertet den Haus-Zustand vom Keller bis zum Dach, erstellt eine energetische Bilanz und berät mit Blick auf deine Wünsche und das zur Verfügung stehende Budget, in welcher Reihenfolge und Ausführung was modernisiert werden sollte.

So entsteht ein Sanierungsplan aus einem Guss, der alle sinnvollen Maßnahmen aufzeigt, sie zeitlich optimal aneinanderreicht und sogar Möglichkeiten aufzeigt, was womit kombiniert werden sollte.

Die Unterstützung durch einen anbieterunabhängigen professionellen Energieberater und das Aufstellen eines Sanierungsfahrplans werden durch die Bundesregierung gefördert (s. Hilfreiche Informationsquellen). Über CO2online.de ist ein Branchenbuch für Modernisierer abrufbar, das qualifizierte Energieberater vor Ort auflistet. Sehr umfangreiche Listen mit Beratern, die berechtigt sind, Fördermittel zu beantragen, gibt es bei der Deutschen EnergieAgentur (www.dena.de).

Wichtig: Referenzobjekte in der Familie, im Freundes- oder Bekanntenkreis zeigen anschaulich, was möglich ist, wie lange welche Maßnahmen dauern, was sie kosten und welche Energieeinsparungen sie bringen. Energieberater können anhand ihrer Projekte anschaulich erläutern, welche Modernisierungsmaßnahmen sie für sinnvoll halten. Auf CO2online.de gibt es sogar vom Sofa aus anschauliche Modernisierungsbeispiele, bei denen Kosten und Nutzen gegenüber gestellt werden. So kannst du Ideen sammeln und lernst, dein Modernisierungs-Projekt besser einzuschätzen.

Ergebnis: Der Status quo ist erfasst, die Wünsche formuliert, der Sanierungsplan steht.

Schritt 2: Wie willst du das bezahlen?

Sobald du über eine Modernisierung deines Hauses oder deiner Wohnung nachdenkst, solltest du dir auch Gedanken über deren Finanzierung machen.

Recherchiere z.B. im Internet oder beim Gespräch mit Handwerkern, mit welchen Kosten du rechnen musst.

Tipp: Kalkuliere großzügig und planen auf jeden Fall auch einen Puffer von 10-15 Prozent für unvorhergesehene Arbeiten ein, damit dir das Geld während des Umbaus nicht ausgeht.

Wenn du einen groben Überblick über die Kosten hast, die für deine geplante Modernisierung anfallen, folgt dein persönlicher Kassensturz. Dabei solltest du sechs wichtige Fragen klären:

I. Welches Budget steht mir privat für die Umbaumaßnahmen zur Verfügung ?

Neben eigenem Geld, kann evtl. auch auf finanzielle Unterstützung von Eltern/Großeltern gebaut werden.

II. Was möchtest/könntest du in Eigenarbeit erledigen?

Wer selbst mit anpackt, spart zwischen 5 und 30 Prozent der Handwerkerkosten.

III. Welche Kreditkonditionen bietet deine Hausbank bzw. andere Kreditinstitute?

Es gibt Banken, die spezielle Angebote für Modernisierungen/Sanierungen anbieten.

IV. Könntest du einen Bausparvertrag oder Wohn-Riester einsetzen?

V. Gibt es für dein Modernisierungsprojekt staatliche Förderprogramme der KfW-Bank oder Förderprogramme einzelner Bundesländer oder Kommunen?

VI. In welchem Zeitraum soll sich deine Investition amortisieren?

Solltest du bereits Kontakt zu einem Energieberater deines Vertrauens aufgenommen haben, besprich deine Finanzierungspläne auch mit ihm. Vielleicht kann er bei der Kombination einzelner Programme behilflich sein.

Wichtig: Fördermittel müssen in der Regel vor Beginn der Maßnahme beantragt werden. Außerdem muss bei größeren Maßnahmen das örtliche Bauamt informiert bzw. ein Bauantrag gestellt werden. Spezielle Anforderungen gelten bei denkmalgeschützten Gebäuden.

Das kannst du natürlich alles selbst erledigen, erfordert allerdings etwas bürokratische Leidenschaft. Am effizientesten erledigt das ein Energieberater, der auch im Laufe des Projektes die Qualität der Bauarbeiten kontrollieren sollte.

Ergebnis: Die Finanzierung ist geklärt, es besteht Klarheit über mögliche Eigenleistungen, der Zeitrahmen für die Modernisierung ist grob abgesteckt.

Schritt 3: Wer soll die Arbeiten erledigen?

Es gehört mit zu deinen schwierigsten Aufgaben, Handwerker zu finden, die gute Arbeit im vereinbarten Zeitrahmen zu vertretbaren Kosten abliefern.

Hilfreich sind hier auf jeden Fall wieder Erfahrungen und Empfehlungen von Familie, Freunden und Bekannten – oder vom Energieberater deines Vertrauens. Ansonsten bleibt nur die Suche übers Branchenbuch.

Bevor die Ausschreibungsphase für die unterschiedlichen Arbeiten beginnt, solltest du darüber nachdenken, ob du die Bauarbeiten selbst koordinieren und deren Qualität kontrollieren möchtest/kannst, oder ob du damit einen professionellen Bauleiter beauftragen willst.

Das kann z.B. dein Energieberater sein, wenn er gleichzeitig Architekt/Bauingenieur ist, oder ein anderer Profi mit guten Referenzen.

Er könnte dich auch bei der Auswahl der Handwerker beraten.

Wichtig: Immer mehrere Angebote zu einem Thema einholen. Voraussetzung für die Vergleichbarkeit ist, dass die Aufgaben und Anforderungen ganz konkret benannt werden – und natürlich für alle gleich sind. Nicht immer ist das günstigste Angebot auch das Beste.

Ergebnis: Eine Bauleitung ist gefunden, alle nötigen Arbeiten sind exakt beschrieben und beauftragt.

Schritt 4: Worauf kommt es bei der Umsetzung an?

Sind die Aufträge vergeben, beginnt in Etappen die Modernisierung.

Jetzt kommt es darauf an, dass die einzelnen Arbeiten so organisiert werden, dass sie sich nicht gegenseitig behindern. Du und/oder deine Baubegleitung koordinieren die sorgfältige Umsetzung der Arbeiten.

Ja, auch deine Präsenz auf der Baustelle ist von großer Bedeutung für den Erfolg des Projektes – ein guter Draht zu den Handwerkern ist Gold wert.

Gleichzeitig solltest du zusammen mit der Baubegleitung kontinuierlich die Finanzen im Blick behalten – sind die Kosten im Plan oder muss wegen unerwarteter Mehrkosten nachjustiert werden?

Mit der neu eingebauten Technik solltest du dich so früh wie möglich vertraut machen. Wird z.B. eine neue Heizung oder eine Lüftungsanlage eingebaut, ist es ratsam, dass du dich so früh wie möglich detailliert in die neue Technik einweisen lässt, insbesondere auch in die Wartungseinheiten der jeweiligen Bauteile.

Wichtig: Die Abnahmen der einzelnen Gewerke sowie die umfangreiche Schlussabnahme solltest du durch gründliche Begehungen gut vorbereiten und sehr genau nehmen, damit eventuelle Mängel – und es wird welche geben – erfasst und schnell beseitigt werden können.

Ergebnis: Alle Arbeiten sind im Idealfall koordiniert ausgeführt und mängelfrei abgenommen worden. Die Bewohner sind mit neuen Anlagen vertraut gemacht worden.

Schritt 5: Monitoring der Modernisierung

Für die Dokumentation sämtlicher Arbeiten solltest du Aufträge, Lieferscheine, Montagebescheinigungen, Abnahmeprotokolle, Garantie-Dokumente und Rechnungen ordentlich in einem Ordner ablegen.

Das erleichtert dir Nachweise, wenn innerhalb der Gewährleistung Mängel auftreten sollten.

Um den Erfolg der Modernisierung zu überprüfen, solltest du den Energieverbrauch nach der Modernisierung regelmäßig checken – ob mit Zettel und Stift, oder mit einer kostenlosen App wie dem Energiesparkonto von CO2online.de ist Geschmacksache. Mit der Methode deines Vertrauens kannst du leicht nachverfolgen, ob die prognostizierten Einsparungen übererfüllt, erreicht oder verfehlt werden.

Ergebnis: Alle Dokumente liegen griffbereit, das kontinuierliche Monitoring belegt den Erfolg.

15 hilfreiche Informationsquellen

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (bafa.de)

- www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung_Wohngebäude/Beratene/beratene_node.html
- www.bafa.de/DE/Energie/Heizen_mit_Erneuerbaren_Energien/heizen_mit_erneuerbaren_energien_node.html
- www.bafa.de/DE/Energie/Energieeffizienz/Heizungsoptimierung/heizungsoptimierung_node.html
- www.bafa.de/DE/Energie/Energieeffizienz/Kraft_Waerme_Kopplung/kraft_waerme_kopplung_node.html
- www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung_Wohngebäude/energieberatung_wohngebäude_node.html

Gemeinnützige Beratungsgesellschaft CO2online (co2online.de)

- www.co2online.de/foerdermittel/bafa-foerderung/
- www.co2online.de/service/energiesparchecks/foerdermittelcheck/
- www.co2online.de/service/energiesparchecks/modernisierungsscheck/
- www.co2online.de/modernisieren-und-bauen/modernisierung-als-nachhaltige-geldanlage/modernisierung-welche-massnahme-ist-die-richtige/
- www.co2online.de/service/energiesparchecks/rat-und-tat/

Kreditanstalt für Wiederaufbau (kfw.de)

- www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Energetische-Sanierung/
- www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Energetische-Sanierung/Der-Weg-zu-Ihrem-KfW-Effizienzhaus/Die-drei-größten-Sanierungsirrtümer/

Stiftung Warentest (test.de)

- www.test.de/shop/eigenheim-miete/handbuch-sanieren-und-modernisieren-sp0495/

Verbraucherzentrale Bundesverband (ratgeber-verbraucherzentrale.de)

- www.verbraucherzentrale-energieberatung.de/
- www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/energie-umwelt/gebäude-modernisieren-energie-sparen-46006766