



Foto: Robert Kneschke / AdobeStock

Energetische Sanierung: Gute Planung und ein durchdachtes Konzept zahlen sich aus

ENERGIEEFFIZIENZ. In zahlreichen deutschen Häusern wird deutlich mehr Energie verbraucht als nötig. Das liegt nicht zuletzt an schlechter Dämmung und veralteter Heiztechnik. Wer seine Gebrauchtimmoblie modernisieren möchte, sollte zur Vorbereitung eine (geförderte) Energieberatung in Anspruch nehmen.

VON TOBIAS KRELL

Rund drei Viertel aller Wohnhäuser in Deutschland wurden bereits vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1979 gebaut. Natürlich wurden nicht wenige davon seitdem modernisiert. Aber in der Mehrzahl der älteren Gebäude schlummert noch reichlich Potential für kleine oder größere Verbesserungen. Das gilt vor allem mit Blick auf die oft schlechte Energiebilanz. Es hat seinen Grund, warum beispielsweise die Energieausweise für Altbauten diese in der Mehrzahl in eine der schlechteren Energieklassen F, G und H einordnen, wohingegen Häuser aus dem neuen Jahrtausend zu meist die Klassen A+, A und B aufweisen. Die Defizite vieler Bestandsgebäude sind gute Argumente für eine energetische Sanierung. Sie kann sich trotz der gestiegenen Baupreise lohnen – wenn sie gut geplant sowie auf die individuelle Ausgangslage und an das Budget der Eigentümer angepasst ist.

Wer einfach drauf los saniert, geht ein großes Risiko ein – und das in mehrfacher Hinsicht. Niemandem ist geholfen, wenn der Eigentümer sich durch den Umbau finanziell übernimmt, mögliche Fördergelder gar nicht erst beantragt, die Herangehensweise Bauschäden provoziert oder

die einzelnen Verbesserungen nicht aufeinander abgestimmt wurden.

Das Beispiel Wärmepumpe zeigt den Vorteil des abgestimmten Vorgehens

Das zeigt sich besonders gut am Beispiel Wärmepumpe. Deren Einbau macht nur dann wirklich Sinn, wenn das Haus ausreichend gedämmt und für den Betrieb mit niedrigeren Vorlauftemperaturen überhaupt geeignet und ausgestattet ist (neudeutsch „Niedertemperatur-ready“ genannt). Gleichzeitig macht sich der Umstieg vor allem dann bezahlt, wenn der Betriebsstrom für die Pumpe von einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach erzeugt wird.

Diese Aspekte werden im Allgemeinen zur energetischen Sanierung gezählt:

- die Dämmung von Außenwänden, Dach und/oder oberster Geschossdecke, dem Keller,
- der Austausch undichter oder schlecht gedämmter Fenster und Außentüren,
- der Einbau oder die Erneuerung von Lüftungsanlagen (idealerweise mit Wärmerückgewinnung),
- die Optimierung bestehender Heizungsanlagen,
- der Einbau effizienter Heiztechnik für Heizung und Warmwasser,

- die Umrüstung auf eine Nutzung erneuerbarer Energien für Heizung/Warmwasser (etwa durch Wärmepumpen und Solarthermie) und/oder Strom (Photovoltaik) sowie
- der Einbau digitaler Systeme zur Optimierung des Energieverbrauchs.

Geld sparen lässt sich möglicherweise durch die Verbindung mit ohnehin nötigen Arbeiten wie einer Erneuerung der Dacheindeckung oder einer Fassadensanierung. Zudem lassen sich beim Modernisieren gleich noch weitere Verbesserungen erreichen, etwa durch:

- mehr Barrierefreiheit,
- besseren Einbruchschutz,
- mehr Komfort oder
- die Umsetzung eines Grundrisses, der zeitgemäßer ist als der bestehende.

Welche dieser Maßnahmen in welcher Kombination im Einzelfall angebracht sind, kann angehenden Modernisierern eine professionelle Energieberatung aufzeigen. Eine interessante Möglichkeit hat sich dieser Hinsicht durch die Einführung des so genannten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) aufgetan. Er bietet durch festgelegte Standards mehr Vergleichbarkeit, darf nur von dafür zugelassenen Fachleuten



Übersichtlich und mit leicht verständlicher farblicher Kennzeichnung: Musterseiten eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP).

durchgeführt werden und erklärt die Ausgangssituation und den Weg zu einem energieeffizienteren Gebäude auch für Laien leicht verständlich.

Ein Umbau in einem Zug oder in bis zu fünf Schritten

Der Experte verschafft sich vor Ort einen Überblick über das Gebäude, bespricht mit dem Eigentümer dessen Wünsche, Vorstellungen sowie das Budget (inklusive möglicher Fördermöglichkeiten). Auf dieser Basis entwickelt er in enger Abstimmung mit dem Eigentümer die passende Strategie für die Sanierung. Das kann ein Umbau in einem Zug zum Effizienzhaus nach dem Maßstab der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sein. Häufiger geht es um eine Verbesserung in mehreren (bis zu fünf) Schritten. Die einzelnen Etappen sind in diesem Fall so aufeinander abgestimmt, dass die Arbeiten finanziell wie energetisch optimiert durchgeführt werden können.

An die Hand erhält der Eigentümer zum Abschluss der Beratung zwei Dokumente: „Mein Sanierungsfahrplan“ (mit Informationen zum Ist-Zustand des Gebäudes und den geplanten

Sanierungsschritten) und die „Umsetzungshilfe für meine Maßnahmen“ (mit Informationen zu den einzelnen Sanierungsschritten inklusive der jeweiligen Effizienzmaßnahmen). Aufgeführt sind dabei auch die geschätzten Kosten der einzelnen Maßnahmen, die Fördermöglichkeiten und eine Prognose der sich ergebenden Energieeinsparungen.

Staat übernimmt bis zu 80 Prozent der Kosten für die Energieberatung

Die Kosten für die Erstellung des individuellen Sanierungsfahrplans trägt auf Antrag zu einem Großteil der Staat. Die „Förderung für Energieberatung für Wohngebäude“ beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) übernimmt bis zu 80 Prozent des Honorars für eine Beratung (auch solche zur Erstellung eines iSFP). Gezahlt werden maximal 1.300 Euro bei Ein- und Zwei-Familienhäusern und maximal 1.700 Euro bei Häusern mit drei und mehr Wohnungen. Bei Eigentümergemeinschaften ist ein Bonus von 500 Euro für die zusätzliche Erläuterung eines Energieberatungsberichts in der Wohnungseigentümerversammlung oder Beiratssitzung mög-

lich. Den Antrag stellt der Berater, an den das Geld auch ausgezahlt wird – er muss die Förderung allerdings in Form einer entsprechenden Reduzierung seiner Rechnung vollständig an den/die Eigentümer weitergeben.

Geld gibt es natürlich nur für die Beratung durch nachgewiesene Experten (für Infos zur Experten-Liste siehe den Kasten unten), sowie für Häuser in Deutschland, die ganz oder überwiegend Wohnzwecken dienen und deren Bauantrag wenigstens zehn Jahre zurück liegt. Zwischen zwei geförderten Beratungen für ein Gebäude müssen wenigstens vier Jahre Abstand eingehalten werden. Keine Wartezeit gilt allerdings für einen neuen Eigentümer.

Die Umsetzung der Vorschläge des Sanierungsfahrplans ist keine Pflicht

Keine Sorge: Auch wer bei der Beratung von der Förderung profitiert, ist nicht dazu verpflichtet, die vorgeschlagenen Verbesserungen tatsächlich umzusetzen. Allerdings werden bei den Förderprogrammen des Bundes für die energetische Sanierung manche Maßnahmen besonders unterstützt (durch zusätzliche 5 Prozent

Gut beraten: Hier finden Sie die passenden Fachleute

Energieeffizienz-Expertenliste:

Eine wertvolle Hilfe bei der Auswahl des geeigneten Energieberaters für ein Sanierungsprojekt ist die **Übersicht „Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes“** (EEE). Dabei handelt es sich um ein Verzeichnis von insgesamt rund 13.000 nachweislich qualifizierten Experten für energieeffizientes Bauen und Sanieren aus dem gesamten Bundesgebiet. Bei der Auswahl des passenden Beraters unterstützt eine Suchfunktion.

Der Name deutet es bereits an: Wer für die Beratung eine Bundesförderung in Anspruch nehmen möchte, findet hier die passenden (weil dafür zugelassenen) Experten. Das betrifft insbesondere die „Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude“ (EBW) sowie die Förderung der energetischen Fachplanung und Baubegleitung (nur im Zusammenhang mit einer geförderten Maßnahme im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude).

Die fachkundige Unterstützung bei der Planung macht sich aber auch losgelöst von allen etwaigen Fördermöglichkeiten bezahlt.

Die von der Deutschen Energie-Agentur (dena) betreute Liste finden Sie unter: www.energie-effizienz-experten.de

Energieberatung der Verbraucherzentrale:

Kein Ersatz für die Energieeffizienz-Experten (EEE), aber durchaus eine interessante Hilfe ist die Energieberatung der Verbraucherzentrale NRW. Sie wird gefördert und kann dadurch größtenteils kostenlos angeboten werden kann. Möglich sind Gratis-Beratungen in folgender Form:

- Online-Beratungsrunden (zu wechselnden Themen je nach Wochentag)
- Beratung in der Geschäftsstelle
- kurze Telefonberatung (über die so genannte Energielotsen-Hotline unter 0221 / 33 99 655 55, Montag bis Freitag von 9 bis 17 Uhr).
- Videoberatung

Lediglich für die Vor-Ort-Beratung bei Ihnen zu Hause (*Terminvereinbarung durch die Energielotsen-Hotline, siehe oben*) wird eine kleine Servicegebühr von 30 Euro erhoben.

Wissen vermitteln die Verbraucherzentrale NRW und ihre örtlichen Beratungsstellen zudem über Vorträge, Seminare und Stammtische zu verschiedenen Themen (in Präsenz und online).

Mehr Informationen zum Beratungsangebot finden Sie unter:

www.verbraucherzentrale.nrw/energie/energieberatung-sanieren-und-bauen-78496



Tilgungszuschuss), wenn sie zu den im iSFP vorgeschlagenen Maßnahmen gehören.

Zuschüsse und/oder günstige Förderkredite

Apropos Fördergelder: Neben der Unterstützung für die Beratung gibt es auch für eine ganze Reihe von energetischen Maßnahmen (oder begleitenden Verbesserungen) interessante Förderprogramme insbesondere des Bundes und der Länder (siehe dazu den Kasten rechts). So können sich Sanierer Zuschüsse und/oder günstige Förderdarlehen für ihren Umbau sichern. Das ist angesichts zuletzt deutlich gestiegener Baukosten wichtiger denn je. Aber um die Unterstützung in Anspruch nehmen zu können, ist es wichtig, die verschiedenen Programme zu kennen, zu wissen, ob und wie sich diese kombinieren lassen und welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen.

Energieberatung bei der Verbraucherzentrale

Dabei hilft eine professionelle Energieberatung. Wer nicht gleich einen Sanierungsfahrplan wünscht, kann sich dazu durchaus auch an die Fachleute der Verbraucherzentrale wenden (siehe Kasten links unten). Deren Expertise wird ebenfalls staatlich subventioniert. Deshalb ist diese Beratung für den Eigentümer – je nach Bundesland – ganz oder größtenteils kostenlos.

Wer schließlich – hoffentlich gut beraten – die energetische Sanierung in Angriff nimmt, macht die eigenen Immobilie damit zukunfts-

fähig und leistet ganz nebenbei einen persönlichen Beitrag zur vielbeschworenen Energiewende. Wieviel Nachholbedarf bei vielen Gebäuden besteht, das haben die durch den Ukraine-Krieg und dessen Auswirkungen stark gestiegenen Energiepreise vielen Eigentümern wie Mietern noch einmal stärker (und mitunter schmerzhaft) ins Bewusstsein gerückt.

Die Zustimmung zur Energiewende ist groß

Die Zustimmung zur Energiewende ist in Deutschland ohnehin deutlich höher als vielleicht vermutet. Sie liegt laut jüngstem Energiewendebaremeter der KfW aktuell bei 89 Prozent. Dazu haben neben den Energiekosten nicht zuletzt die Bilder der schweren Flutkatastrophe im Juli 2021 beigetragen. 68 Prozent der bei der Studie Befragten gaben an, bereits Auswirkungen des Klimawandels zu spüren. Dieser Anteil lag in den besonders stark betroffenen Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz noch einmal merklich höher (bei 72 Prozent).

Das steigende Bewusstsein für die Energiebilanz wird nach Einschätzung vieler Fachleute dazu führen, dass Gebrauchtimmobilien sich leichter verkaufen lassen und künftig deutlich im Wert steigen, wenn sie energetisch verbessert wurden, während unsanierte Einheiten im Wert sogar durchaus fallen könnten. Ähnliches gilt für die Vermietbarkeit; da Mieter künftig wohl stärker auf Energieeffizienz achten werden. ■



INTERESSANTE FÖRDERPROGRAMME FÜR ENERGETISCHE SANIERER

Bundeförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Interessant sind hier vor allem zwei der drei Teilprogramme:

- die „Förderung für Wohngebäude“ (BEG WG)
- die „Förderung für Einzelmaßnahmen“ (BEG EM)

Mehr Infos dazu geben:

- die KfW (zum Teilprogramm BEG WG): www.kfw.de/beg
kostenfreie Servicenummer: 0800 / 5 39 90 07
- das BAFA (zum Teilprogramm BEG WG): www.bafa.de/beg
Telefon: 0 61 96 / 9 08 16 25.

Online-Infos zu weiteren Förderprogrammen

- www.kfw.de / www.bafa.de
Infos zu Förderprogrammen des Bundes
- www.nrwbank.de / www.progres.nrw.de
Infos zu Förderprogrammen des Landes Nordrhein-Westfalen
- www.foerderdatenbank.de
Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz / Förderprogramme des Bundes, der Länder sowie der EU

Zusätzlich bieten verschiedene Regionen, Landkreise und Kommunen eigene Förderprogramme (etwa zur Dachbegrünung oder zur Förderung von Photovoltaik) an.

Steuerliche Förderung

Nicht zu unterschätzen sind die möglichen Steuererleichterungen für Sanierer. Geltend gemacht werden können (im Rahmen der Einkommensteuererklärung) unter anderem folgende Boni:

- **Steuerbonus für die energetische Sanierung:** 20 Prozent der Sanierungskosten für selbstgenutzte Wohnimmobilien (maximal 40.000 Euro) – aufgeteilt auf drei Jahre: 7 Prozent (maximal 14.000 Euro) in den ersten beiden Jahren, weitere sechs Prozent nach Abschluss der Arbeiten (maximal 12.000 Euro) im dritten Jahr.
- **Steuerboni für haushaltsnahe Handwerkerleistungen bzw. Dienstleistungen:** 20 Prozent der Kosten für haushaltsnahe Handwerkerleistungen (bis maximal 1.200 Euro Bonus pro Jahr), 20 Prozent der Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen (bis maximal 4.000 Euro Bonus pro Jahr) – gefördert werden jeweils die Lohnkosten für die ausgeführten Arbeiten sowie die darauf entfallende Umsatzsteuer. Materialkosten werden dagegen nicht berücksichtigt.