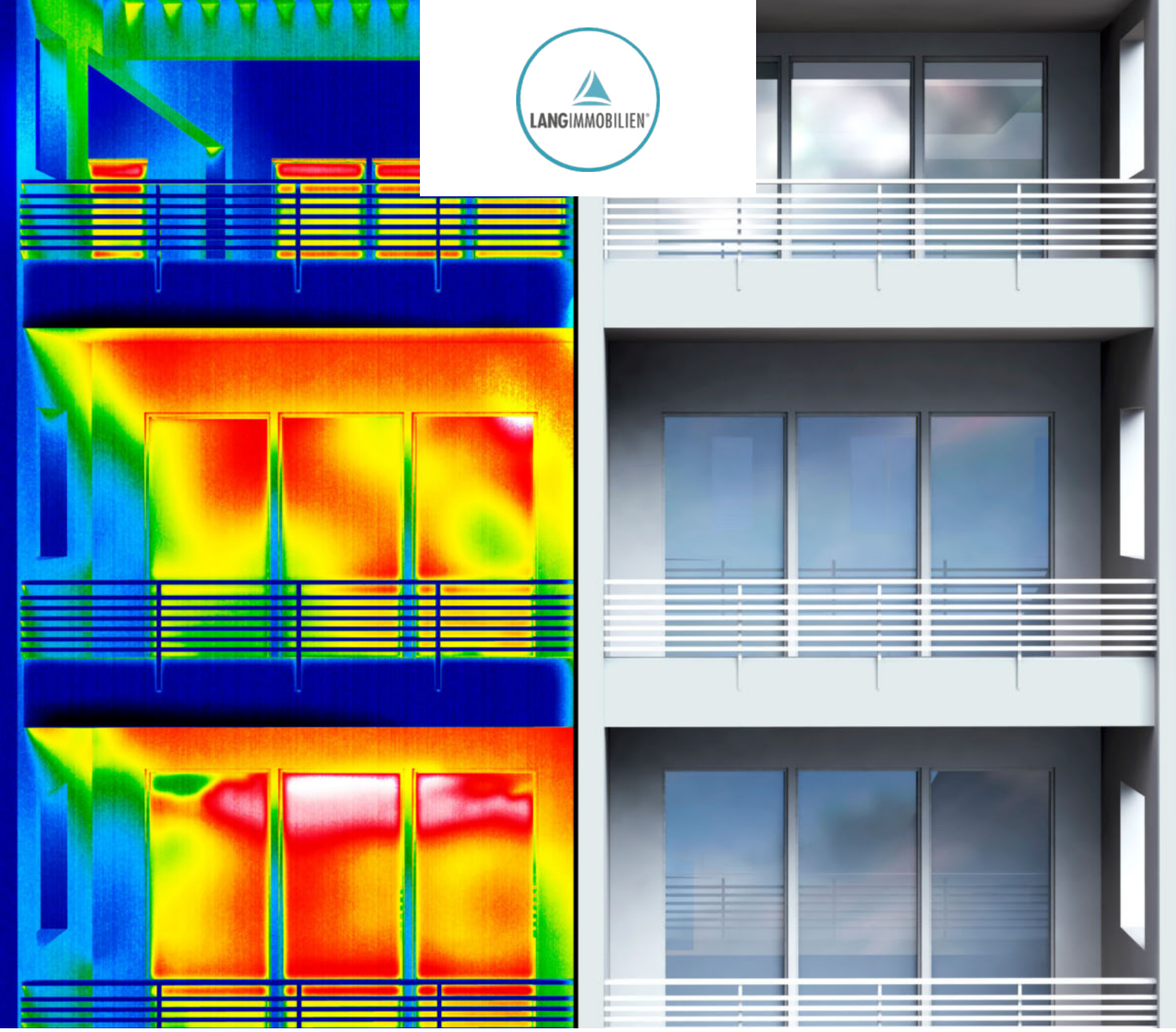


ENERGETISCHE SANIERUNG

**Es gibt viele Gründe, eine Immobilie zu sanieren.
Kosteneinsparung ist einer davon.**

RATGEBER

LIEBE IMMOBILIENBESITZER:INNEN,

die Sanierung einer in die Jahre gekommenen Immobilie ist immer eine **Herausforderung** bei der **Planung, Finanzierung und Umsetzung**. Wenn dann noch die Themen **Nachhaltigkeit und Umweltschutz** hinzukommen, stehen Sie vor zahlreichen Fragen.

Seit vielen Jahren ist es der politische Wille der Europäischen Union und der einzelnen Mitgliedsländer, **Klimaziele** zu erreichen. Da ein Viertel des nationalen Energieverbrauchs auf Privathaushalte entfällt, hat das Folgen für die Maßnahmen im privaten Immobiliensektor.

Der Krieg in der Ukraine hat uns 2022 noch einmal deutlich aufgezeigt, wie schnell sich eine Lage, zum Beispiel auf dem Energiemarkt, dramatisch verschlechtern kann. Es ist davon auszugehen, dass Politik und Wirtschaft in Zukunft noch mehr Wert auf Nachhaltigkeit legen, um neben dem Umweltschutz vor allem auch die Unabhängigkeit von sowohl Immobilieneigentümer:innen als auch der gesamten Gesellschaft zu vergrößern.

Für die energetische Sanierung bedeutet das, dass es zahlreiche Förderangebote und Unterstützung geben wird – aber zugleich auch mehr Verpflichtungen und staatliche Regulierung. Entsprechend lohnt es sich mit dem Thema intensiver auseinanderzusetzen. Mit dem 2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz ist eine neue Grundlage gelegt worden.

Laut der Deutschen Energie-Agentur (dena) würden 94 Prozent der Personen, die eine energetische Sanierung durchgeführt haben, die umgesetzten Maßnahmen aufgrund der Einsparpotenziale und der gestiegenen Lebensqualität weiterempfehlen. Zudem steigt der Wert Ihrer Immobilie mit jeder umgesetzten Maßnahme.

Sie wollen Ihre Immobilie energetisch sanieren? Dann sind Sie nicht auf sich allein gestellt. Dieser Ratgeber gibt Ihnen einen ersten Überblick über das komplexe Thema und hilft Ihnen dabei, die nächsten Schritte zu planen.

Als Immobilienexperten stehen wir Ihnen dabei stets mit Rat und Tat zur Seite.

Herzlichst
Kevin Ringeisz
Lang Immobilien GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

1. WAS IST ENERGETISCHES SANIEREN? 4

2. LOHNT SICH EINE ENERGETISCHE SANIERUNG? 6

3. WELCHE MASSNAHMEN GEHÖREN ZUR ENERGETISCHEN SANIERUNG? 8

1. Dämmung 9

1.1. Fassadendämmung 9

1.2. Dachdämmung 10

1.3. Kellerdämmung 11

2. Fenster 12

3. Heizung 14

4. Lüftung 17

5. Photovoltaik 17

4. WANN IST EINE ENERGETISCHE SANIERUNG PFLICHT? 18

5. WIE GEHEN SIE BEI EINER ENERGETISCHEN SANIERUNG VOR? 20

6. WER SIND DIE RICHTIGEN FACHLEUTE? 22

7. WAS KANN ICH ALS EIGENTÜMER:IN SELBER MACHEN? 24

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG EINER ENERGETISCHEN SANIERUNG 26

9. WELCHE FÖRDERMITTEL STEHEN MIR ZUR VERFÜGUNG? 27

1. Förderungen der KfW nutzen 29

2. Darlehen oder Zuschuss? 31

10. STEUERN SPAREN MIT EINER ENERGETISCHEN SANIERUNG? 32

11. WELCHE ALTERNATIVEN ZUR ENERGETISCHEN SANIERUNG GIBT ES? 35

1. Abriss und Neubau statt Sanierung 36

2. Steigende Kosten beachten 36

3. Verkauf Ihrer Immobilie 37

4. Ist die Immobilienverrentung eine Alternative? 38

12. SCHLUSSWORTE 39



1. WAS IST ENERGETISCHES SANIEREN?

Es gibt viele Gründe, eine Immobilie zu sanieren. In vielen Fällen wird ein früherer baulicher Zustand eines Hauses wieder hergestellt oder ein Schaden behoben. Andere Eigentümer:innen sanieren ihre Immobilie, um sie zu modernisieren. In den letzten Jahren ist eine weitere Form immer präsenter und wichtiger geworden: die energetische Sanierung.

Eine energetische Sanierung ist eine bauliche Maßnahme an einer Bestandsimmobilie mit dem Ziel, den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser zu senken. Expert:innen sind sich einig: Die energetische Sanierung bei Privatimmobilien ist unerlässlich, wenn die Länder ihre Klimaschutzziele erreichen wollen.

*Bei der **Sanierung** wird die Substanz einer Immobilie wieder hergestellt oder aufgewertet. In der Regel liegt hier ein altersbedingter und nicht mehr zeitgemäßer Zustand vor.*

*Im Gegensatz dazu handelt es sich bei Renovierungsarbeiten um das Beheben von äußerlich sichtbaren kleinen Schäden oder Verschönerungen an Ihrer Immobilie. Malerarbeiten oder das Verlegen neuer Fliesen sind klassische Renovierungsarbeiten. Der Übergang vom **Renovieren** zum Sanieren kann fließend sein: Wer seine Fassade nicht regelmäßig auf kleine Risse untersucht und diese behebt, der muss irgendwann eine aufwendige Fassadensanierung umsetzen.*

*Bei einer **Modernisierung** wird eine Immobilie auf den neuesten Stand gebracht. Da zum Beispiel der Austausch einer alten Heizanlage oder der Einbau moderner Fenster sowohl Modernisierungsmaßnahmen sind als auch Maßnahmen der energetischen Sanierung, gleichen sich diese Arbeiten oftmals.*

Und damit erklärt sich auch die zunehmende Bedeutung der energetischen Sanierung. Weltweit ist es erklärte Aufgabe der Politik, den Energieverbrauch zu senken, die Umwelt zu schützen und im Idealfall auch noch Kosten zu sparen. In Deutschland wurden diese Ambitionen im Klimaschutzprogramm 2030 zusammengefasst.

Die wichtigsten Werkzeuge der Politik zum Erreichen der Klimaschutzziele sind dabei neben der Aufklärungsarbeit vor allem die Gesetzgebung, Fördermaßnahmen und Steuererleichterungen.

Die Impulse für das Erreichen dieser Ziele richten sich neben Neubauprojekten besonders an Bestandsimmobilien und damit an die energetische Sanierung.



2. LOHNT SICH EINE ENERGETISCHE SANIERUNG?

Mit einer fachmännisch umgesetzten energetischen Sanierung sparen Sie langfristig Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser. Dem stehen die anfänglichen Investitionen gegenüber. Zum Teil lassen sich diese Kosten mit ohnehin notwendigen Maßnahmen an der Immobilie sinnvoll verknüpfen.

Wie lange dauert es, bis sich die Ausgaben amortisiert haben? Eine pauschale Aussage über das finanzielle Einsparpotenzial lässt sich angesichts zahlreicher Faktoren nicht treffen und ist von Immobilie zu Immobilie verschieden. Darum gibt es auch kaum belastbare Beispielrechnungen zu diesem Thema.

Ein:e Energieberater:in kann hier konkret unterstützen. Mit Hilfe der Informationen zu Ihrer Immobilie wird eine seriöse Rechnung aufgestellt. Mehr Informationen zu den energetischen Einsparpotenzialen erhalten Sie im nächsten Kapitel bei den Einzelmaßnahmen.

Neben dem Einsparpotenzial gehört auch die Wertsteigerung der Immobilie unbedingt in die Kalkulation. Eine Immobilie, die den neuesten Standards der energetischen Sanierung entspricht, erzielt beim Verkauf häufig einen höheren Preis. Sanierte Immobilien sind begehrt, denn neue Eigentümer:innen sparen sich auf diese Weise oftmals viel Aufwand und Stress.

Zwei Drittel des Energieverbrauchs im Haushalt entfallen in Deutschland auf das Heizen. Laut Deutscher Energie-Agentur kann eine umfassende energetische Sanierung bis zu 80 Prozent der Ausgaben sparen. Die Sanierungskosten lassen sich laut dena langfristig meist komplett über diese Einsparungen refinanzieren. Welche Maßnahmen technisch sinnvoll und angesichts des Gebäudetyps möglich sind, muss für jede Immobilie individuell herausgefunden werden.

Neben den finanziellen Gründen steigert eine energetische Sanierung auch die Wohn- und Lebensqualität. Eine Lüftungsanlage verbessert die Raumluft, die Gefahr von Schimmel wird reduziert und durch warme Oberflächen und ausbleibende Zugluft werden die Wohnräume behaglicher.

Lassen Sie jetzt Ihre Immobilie bewerten (siehe Seite 41)!



3. WELCHE MASSNAHMEN GEHÖREN ZU EINER ENERGETISCHEN SANIERUNG?

Eine Immobilie ist ein Gesamtsystem und so sollten Sie es bei einer energetischen Sanierung auch betrachten. Die einzelnen Bereiche lassen sich separat voneinander energetisch sanieren – oder zeitgleich als eine große Maßnahme. In der Regel ist das eine Frage Ihrer Investitionsmöglichkeiten. Welche Maßnahmen in welcher Kombination und Reihenfolge am sinnvollsten sind, hängt immer auch von der jeweiligen Immobilie ab. Ein:e Energieberater:in hilft Ihnen, hier die richtigen Entscheidungen zu treffen.

1.

DÄMMUNG

1.1. FASSADENDÄMMUNG

Die Fassadendämmung ist eine der effektivsten Maßnahmen zur Energieeffizienz. Allein mit einer Dämmung der Außenwände sparen Sie bis zu 35 Prozent Energiekosten. Putz ausbessern oder neu streichen? Der ideale Zeitpunkt für eine Dämmung ist dann, wenn Sie ohnehin Arbeiten an der Fassade planen. Dann fallen Fixkosten, zum Beispiel für ein Gerüst, nur ein Mal an. Achtung: Wenn Sie von außen mehr als nur kleinere Schönheitsreparaturen an Ihrer Immobilie vornehmen, können Sie gemäß GEG je nach Alter der Immobilie zu einer Fassadendämmung verpflichtet werden.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ein deutsches Bundesgesetz. Es trat 2020 in Kraft, wurde Ende 2023 erneuert und hat das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme- gesetz (EEWärmeG) zusammengeführt.
Ziel des GEG ist es, den rechtlichen Rahmen zu schaffen für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme und Strom. Die neueste Version beinhaltet vor allem neue Regelungen für Heizsysteme: Ab Januar 2024 müssen alle neu eingebauten Heizungen in Neubauten mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Für bestehende Gebäude und Neubauten in Baulücken gelten längere Übergangsfristen.

Bei einer Fassadendämmung wird zwischen der Kern- oder Einblasdämmung, einer hinterlüfteten Vorhangfassade und der beliebtesten Variante, dem Wärmedämmverbundsystem (WDVS), unterschieden.
Nicht bei jeder Fassade lässt sich eine Außendämmung umsetzen. Gerade ältere, aufwendig gestaltete oder denkmalgeschützte Immobilien benötigen alternative Maßnahmen. Sie können diese Wände auch von innen mit hochwertigen Dämmstoffen und -systemen dämmen.

1.2. DACHDÄMMUNG

Das haben wir alle schon in der Schule gelernt: Wärme steigt nach oben. Zudem ist das Dach eines Einfamilienhauses oft zwischen 100 und 150 Quadratmeter groß und bietet entsprechend viel Angriffsfläche für Kälte und Wärme. Klar also, dass ein gut gedämmtes Dach eine effektive energetische Sanierungsmaßnahme ist. Bis zu 30 Prozent Wärmeenergie können Sie damit sparen. Auch hier gibt es wieder mehrere Möglichkeiten.

Bei der Aufsparrendämmung wird die Dämmung zwischen Sparren und der äußeren Dacheindeckung verbaut. Sie ist am effektivsten, aber auch am aufwendigsten und damit am teuersten. Die Aufsparrendämmung bietet sich vor allem an, wenn Sie planen, das Dach zu erneuern, oder wenn eine Komplettsanierung ansteht.

Weniger aufwendig und damit günstiger sind die Maßnahmen bei der Zwischensparrendämmung und der Untersparrendämmung. Hier wird das Dämmmaterial entweder zwischen den Sparren oder von innen darauf angebracht. Beide Maßnahmen können miteinander kombiniert werden, was das Risiko von Wärmebrücken verringert. Ein Nachteil der Untersparrendämmung ist, dass sich dadurch der Wohnraum etwas verkleinert.





*Eine **Wärmebrücke** ist der Bereich eines Gebäude-Bauteils, der Wärme besser durchlässt oder leitet und damit vor allem besser nach außen transportiert. Oftmals treffen dabei verschiedene Bauteile oder Materialien aufeinander. Der entsprechende Bereich kühlt schneller aus und damit verliert Ihre Immobilie Energie durch einen höheren Transmissionswärmeverlust. Wärmebrücken können die Ursache von Schimmelbildung sein, da sich bei kalten Temperaturen an diesen Bereichen Tauwasser bildet.*

Wenn Sie das Dachgeschoss nicht als Wohnraum nutzen, können Sie auch nur die obere Geschossdecke dämmen. Diese Maßnahme ist einfach umzusetzen, günstig und hält die Wärme trotzdem im Wohnbereich.

1.3. KELLERDÄMMUNG

Wenn Sie einen Keller haben, betrifft die dritte Dämmungsmaßnahme den Wärmeverlust nach unten. Im Vergleich zu anderen Sanierungsmaßnahmen ist die Dämmung der Kellerdecke relativ einfach und kostengünstig. Sie ist als Einzelmaßnahme ein guter Start bei der energetischen Sanierung Ihrer Immobilie und sorgt für Wohnkomfort, da Sie keine kalten Füße im Erdgeschoss mehr fürchten müssen.

2.

FENSTER

Einfach verglast und zum Teil undichte Rahmen – bei vielen alten Fenstern ist der Wärmeverlust in kalten Jahreszeiten vorprogrammiert. Moderne Fenster hingegen wirken im Winter und Sommer mit einem niedrigen Wärmedurchgangskoeffizienten wahre Wunder. Heutzutage geht es nicht nur darum, ob das Fenster zwei- oder dreifach verglast ist. Edelgas zwischen den Scheiben oder Feuchtigkeitsabsorber im Rahmen verbessern bei vielen Modellen die positiven Effekte.

Der Wärmedurchgangskoeffizient (umgangssprachlich auch Wärmedämmwert) beschreibt die Menge der Wärmeenergie, die im Zeitraum von einer Sekunde über eine Fläche von einem Quadratmeter durch einen festen Körper zwischen zwei Räumen durchgelassen wird. Je niedriger der Wert ist, desto besser ist die Wärmedämmeigenschaft.

In Deutschland regelt das GEG, welchen Energiestandard einzelne Bauteile nach einer Sanierung erreichen müssen. Um zum Beispiel eine Förderung für den Austausch von Fenstern zu erhalten, müssen die neuen Fenster eine bestimmte Dämmleistung erbringen.

Da Fenster problemlos eine Lebensdauer von 25 bis 30 Jahren erreichen, lohnt sich die Investition im Hinblick auf das Einsparpotenzial auf jeden Fall. Die Kosten variieren je nach Fenstergröße, Bauart und Material der Rahmen. Der Einbau von neuen Fenstern ist im Altbau teurer, da mehr Nebenarbeiten, unter anderem bei Putz oder Dämmung, geleistet werden müssen.

Ein weiterer Pluspunkt: Neben den Dämmeigenschaften schützen neue Fenster noch besser vor Lärm und Einbrechern. Moderne Fenster können nicht mehr ohne weiteres aufgehebelt werden, sind oftmals über den Fenstergriff abschließbar und das Glas ist viel schwerer zu zerbrechen.







3.

HEIZUNG

Wenn Sie sich frei entscheiden können, ist es in den meisten Fällen sinnvoll, erst zu dämmen und dann eine neue Heizungsanlage einzubauen. Im Idealfall stellen Sie zuerst sicher, dass die Wärme im Haus bleibt, bevor Sie den Blick auf die Wärmequelle richten.

Möglicherweise sind Sie aber auch gesetzlich zu einem Austausch verpflichtet. Die Nutzung von Öl- und Gasheizungen wird durch das neue GEG zunehmend eingeschränkt, um den Übergang zu erneuerbaren Energien zu beschleunigen. Zu den bevorzugten Heizsystemen gehören u.a. elektrische Wärmepumpen, Solarthermie, Biomasseheizungen (z.B. Pellets) oder Stromdirektheizungen.
Dabei darf man den positiven Aspekt nicht vergessen: Durch einen modernen Heizkessel sparen Sie bis zu 20 Prozent Energie. Es stehen dabei mehrere Heizsysteme zur Auswahl. Welche Heizung die beste ist, lässt sich nicht pauschal beantworten. Die Auswahl hängt sowohl von der Immobilie ab als auch von Ihren Wünschen und Anforderungen. Auf dem Weg zur besten Lösung unterstützt Sie Ihr:e Makler:in mit weiteren Informationen und Kontakten zu Expert:innen für Heizungsanlagen. Im Fall der energetischen Sanierung eignen sich unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit vor allem Wärmepumpenheizungen, Solarthermie oder Pelletheizungen.

***Wärmepumpen** sind umweltfreundlich und sparsam. In Neubauten sind sie die Nummer eins. Auch in Bestandsimmobilien kommt die Wärmepumpe immer häufiger zum Einsatz, wenn die Bedingungen passen. Da Wärmepumpen Antriebsstrom benötigen, werden sie unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit häufig mit Photovoltaik-Anlagen kombiniert.*

*Eine **Solarthermie-Anlage** sorgt für warmes Wasser und unterstützt die Heizung. Voraussetzung hierfür ist ein entsprechender Wärmespeicher. Eine Solarthermie-Anlage kann in kalten Jahreszeiten jedoch nicht den gesamten Wärmebedarf decken und muss mit einer anderen Heiztechnik kombiniert werden.*

***Pelletheizungen** nutzen z. B. gepresstes Sägemehl als Brennstoff. Sie sind umweltverträglich, weil sie nur so viel CO_2 verbrauchen, wie die Bäume zuvor im Holz gespeichert haben. Doch die Kritik an Holzpellets als Brennstoff wächst und möglicherweise sind einige Effekte negativer als zunächst zunächst vermutet.*

Vor dem Einbau einer Heizungsanlage, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, ist ab Januar 2024 eine verpflichtende Beratung erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Auswirkungen der örtlichen Wärmeplanung und potenzielle Unwirtschaftlichkeit aufgrund steigender CO2-Bepreisung. Diese Beratung muss von einer qualifizierten Fachperson durchgeführt werden.
Für neue Gas- oder Ölheizungen, die in der Übergangsphase bis Mitte 2026/2028 eingebaut werden, müssen ab 2029 steigende Anteile von Bioenergie genutzt werden. Ab 2029 sind mindestens 15 Prozent, ab 2035 mindestens 30 Prozent und ab 2040 mindestens 60 Prozent erneuerbare Energien erforderlich.
Ausnahmen und Übergangsfristen: In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht zum Erneuerbaren Heizen befreit werden. Außerdem sind Gas- oder Ölheizungen in verschiedenen Konstellationen weiterhin zulässig, wie zum Beispiel als Hybridlösungen in Kombination mit einer Wärmepumpe oder einer Solarthermieanlage.





4.

LÜFTUNG

Ein Neubau oder eine gut gedämmte Immobilie sind sehr luftdicht, um unerwünschte Wärmeverluste zu vermeiden. Dadurch steht die Luft viel länger im Raum. Es reicht dann nicht mehr aus, mit Hilfe der Fenster zu lüften.

Eine Lüftungsanlage verringert Feuchtigkeit und Geruchsausbreitung, beugt Schimmel vor und reinigt die Luft. Besonders energieeffizient sind Anlagen mit Wärmerückgewinnung, denn das spart zusätzlich Heizkosten. Lüftungsanlagen gibt es als einfache Abluftanlagen, als zentrale oder als dezentrale Zu- und Abluftanlagen.

5.

PHOTOVOLTAIK

Viele Jahre hat der Bau von Photovoltaik-Anlagen geboomt. Gerade in Deutschland wurde durch die Einspeisevergütung ein starker finanzieller Anreiz geschaffen, Strom auf dem eigenen Dach zu produzieren und ins öffentliche Netz einzuspeisen. Die Höhe der Einspeisevergütung ist in den letzten Jahren jedoch stark zurückgegangen. Da Sie heute für genutzten Strom mehr zahlen, als Sie durch die Einspeisevergütung erhalten, ist der Eigenverbrauch des produzierten Stroms – unter anderem in Kombination mit einer Wärmepumpe – der größte Anreiz. Ein zusätzlicher Stromspeicher sorgt dafür, dass der tagsüber erzeugte Solarstrom auch nachts von Ihnen genutzt werden kann.

Die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach ist im Gegensatz zu anderen Maßnahmen der energetischen Sanierung keine direkte bauliche Veränderung an Ihrer Immobilie. Aber auch hier sind einige Dinge zu beachten, wie zum Beispiel die Lage Ihrer Immobilie oder die Dachfläche.



4. WANN IST EINE ENERGETISCHE SANIERUNG PFLICHT?

Eigentümer:innen, die ihre Immobilie bereits **vor dem 1. Februar 2002** bewohnt haben, sind grundsätzlich nicht verpflichtet, umfassend energetisch zu sanieren. Wenn jedoch saniert wird, müssen die Maßnahmen in Deutschland den Vorgaben des GEG entsprechen.

Beispielsweise gilt dann bei einer Fassade: Wer mehr als 10 Prozent der Fläche erneuert, muss die Fassade GEG-konform energetisch sanieren. Ansonsten droht ein Bußgeld. Für Bestandsimmobilien, die **nach dem 1. Februar 2002** gebaut oder gekauft wurden, gibt es bestimmte Sanierungspflichten.

- ***Die Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke muss energetischen Vorgaben zum Mindestwärmeschutz entsprechen.***
- ***Heizkessel, die vor 1991 eingebaut wurden und mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, dürfen nicht mehr genutzt werden. Für Kessel, die nach dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt eine***

Nutzungsdauer von maximal 30 Jahren. Ausnahmen bestehen für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie Anlagen unter 4 kW oder über 400 kW Leistung. Eigentümer von selbst bewohnten Ein- und Zweifamilienhäusern seit dem 1. Februar 2002 sind ebenfalls ausgenommen, müssen jedoch bei Eigentümerwechsel innerhalb von zwei Jahren den Kessel außer Betrieb nehmen.

- ***Heizungsrohre in unbeheizten Kellern müssen gedämmt werden.***

Ausnahmen von der Sanierungspflicht gibt es vor allem für denkmalgeschützte Immobilien, wenn der Aufwand unverhältnismäßig groß ist oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt wird.

WAS PASSIERT BEI EINEM EIGENTÜMERWECHSEL?

Diese Regelung betrifft sowohl den Kauf einer Immobilie als auch Erbe oder Schenkung: Neue Eigentümer:innen haben grundsätzlich die Pflicht, die gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Maßnahmen, die bis dahin noch nicht umgesetzt wurden, innerhalb von zwei Jahren durchzuführen.

Bei Immobilien, die nach dem 1. Februar 2002 gebaut wurden oder bei denen es seitdem bereits einen Eigentümerwechsel gegeben hat, sollten die notwendigen Sanierungsmaßnahmen bereits durchgeführt worden sein.

Immobilien, die davor gebaut und von der Verkäuferin oder dem Verkäufer bewohnt wurden, können hingegen einen erheblichen energetischen Sanierungsbedarf besitzen, den Sie als neue Eigentümer:innen beheben müssen. Ihr:e Makler:in hilft Ihnen in jeder Phase eines Kauf- oder Verkaufsprozesses dabei, Fallstricke aufzudecken und zu vermeiden.

Hinweis: Das GEG (§ 48) schreibt bei einem Eigentümerwechsel mit anschließender Sanierungspflicht vor, dass Sie ein Beratungsgespräch mit einem dafür befugten Experten führen.



5. WIE GEHEN SIE BEI EINER ENERGETISCHEN SANIERUNG VOR?

Eine energetische Sanierung ist ein komplexes Thema, bei dem Sie auf die Hilfe zahlreicher Expert:innen aus verschiedenen Branchen zurückgreifen können. Sie sollten sich bei Fördermöglichkeiten, Steuerermäßigungen und der handwerklichen Umsetzung unbedingt beraten lassen, um Fehler zu vermeiden und die größtmöglichen Vorteile zu erzielen.



Einen ersten Anlaufpunkt bieten die Verbraucherzentralen. Die Energieberatung der Verbraucherzentrale ist ein kostenloses Angebot an alle Verbraucher:innen. Je nach Umfang wird sie online, telefonisch oder im persönlichen Gespräch durchgeführt. Die Berater:innen informieren anbieterunabhängig und individuell.

Das Angebot umfasst eine allgemeine Beratung in einer Beratungsstelle, einen kostenfreien „Basis-Check“ in Ihrer Immobilie und verschiedene umfangreichere Checks für 30 Euro. Wir empfehlen den angebotenen „Gebäude-Check“ im Falle einer energetischen Sanierung zu nutzen.

OHNE SANIERUNGSFAHRPLAN VERIRREN SIE SICH LEICHT

Spätestens vier Wochen nach dem Vor-Ort-Termin erhalten Sie beim Gebäude-Check einen Kurzbericht mit den Ergebnissen sowie Handlungsempfehlungen. Er ist eine gute Grundlage für den nächsten Schritt – einen Sanierungsfahrplan.

Gemeinsam mit „Energieeffizienz-Expert:innen“ erstellen Sie einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP). Er beschreibt den Ist-Zustand Ihrer Immobilie, deckt Einsparpotenziale auf und entwirft einen Plan zur Umsetzung einer energetischen Sanierung.

Als Eigentümer:in kann es herausfordernd sein, den richtigen Anfang zu finden. Im Fahrplan sind die jeweiligen Elemente so aufeinander abgestimmt, dass alle Schritte von der Einzelmaßnahme bis hin zur kompletten Gebäudesanierung zeitlich, ökonomisch und energetisch optimiert sind.



6. WER SIND DIE RICHTIGEN FACHLEUTE?

In Deutschland gibt es Energieberater:innen und -expert:innen, die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAfA) oder der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) für Förderungen zugelassen sind. Bei diesen Energieeffizienz-Expert:innen sind die Beratungsleistungen förderfähig.

Die kostenpflichtige Unterstützung dieser Expert:innen geht weit über die Beratung der Verbraucherzentrale hinaus und ist eine sinnvolle Investition.

Wichtig: Die Förderungen, beispielsweise von der KfW, setzen eine energetische Fachberatung voraus. Geplante Sanierungsmaßnahmen aus einem iSFP, die anschließend auch umgesetzt werden, können zudem eine höhere Förderung erhalten.

Sie sind nicht verpflichtet, die Maßnahmen aus dem Fahrplan auch genau so umzusetzen. Der Sanierungsfahrplan zeigt lediglich einen sinnvollen Ablauf der einzelnen Schritte auf.

BEAUFTRAGEN SIE FACHUNTERNEHMEN

Wenn Sie von einer Förderung oder Steuerermäßigungen profitieren wollen, müssen Sie die Maßnahmen im Rahmen der energetischen Sanierung in der Regel von Fachunternehmen durchführen lassen. Nach erfolgter Arbeit bescheinigen diese, dass die vorgeschriebenen Anforderungen eingehalten und umgesetzt wurden.

Gehen Sie auf Nummer sicher und vermeiden Sie Baufehler: Die Energieeffizienz-Beratung, die Ihnen bereits beim Erstellen des Sanierungsfahrplans geholfen hat, unterstützt Sie auch bei der Baubegleitung. Die Expert:innen überwachen die korrekte Ausführung der einzelnen Arbeiten.

Es ist vorgeschrieben, dass diese Baubegleitung in Ihrem Interesse nur durch unabhängige Personen durchgeführt werden darf, die in keinerlei wirtschaftlichem Verhältnis zu den ausführenden Bauunternehmen stehen.



7. WAS KANN ICH ALS EIGENTÜMER:IN SELBER MACHEN?

Grundsätzlich ist es ja eine gute Idee: Wer Eigenleistungen in eine Sanierung einbringt, kann Kosten sparen. Für diese „Muskelhypothek“ braucht man ein wenig handwerkliches Geschick und vor allem Zeit.

Zahlreiche Anleitungen im Internet sorgen heutzutage dafür, dass einfache Arbeiten auch von Laien erledigt werden können. Viele Bauherr:innen unterschätzen jedoch den Zeitaufwand, wodurch sich Maßnahmen stark verzögern können.

Einige Arbeiten sollten und müssen Profis überlassen werden. Gefördert werden zum Beispiel nur Arbeiten, die nachweislich von Fachunternehmen durchgeführt wurden. Selbst wenn Sie Handwerker:in sind, zählen nur gewerblich ausgeführte Arbeiten.

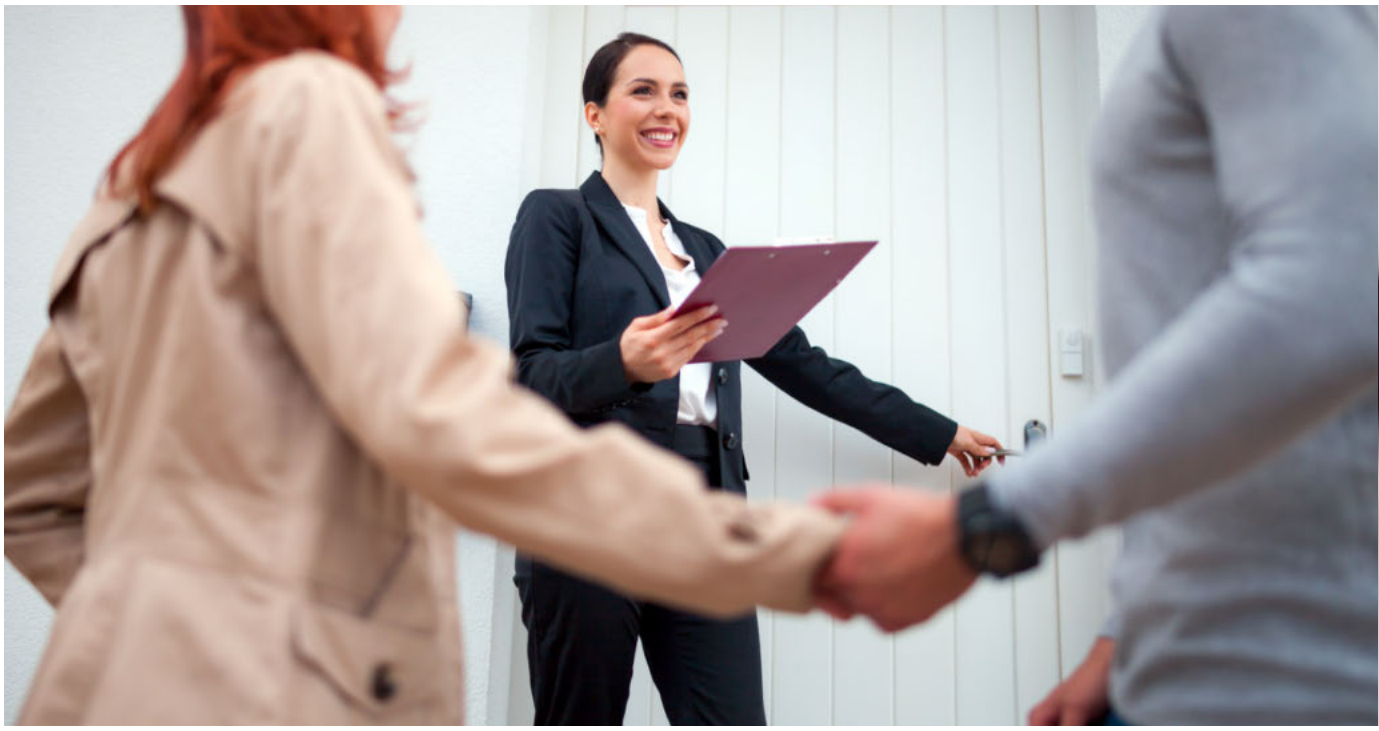
Gerade bei der energetischen Sanierung können zudem einige Fehler passieren, die schnell teuer werden. Vermeiden Sie Kostenfallen und Haftungsfälle.

Bei Arbeiten an der Wasser- oder Heizungsanlage kann zum Beispiel eine unsachgemäße Dichtung schnell dazu führen, dass Wasser in die Wand läuft und einen Wasserschaden verursacht. Auch Handwerker:innen kann das (selten) passieren, aber dann sind Sie rechtlich und finanziell auf der sicheren Seite. Beim selbstverschuldeten Pfusch bleiben Sie auf den Kosten sitzen.

Nicht durch Eigenleistung zu ersetzen sind Arbeiten an der Elektrik. Solaranlagen dürfen zum Beispiel nur von einem zertifizierten Elektroinstallateur an die Hauselektrik und das öffentliche Stromnetz angeschlossen werden. Er stellt sicher, dass alle Voraussetzungen für einen gefahrlosen Betrieb gegeben sind.

Damit Dämmungsmaßnahmen wirksam sind, müssen sie fachgerecht umgesetzt werden. Schon kleine Lücken und Fehler bei der Abdichtung sorgen dafür, dass sich Wärmebrücken bilden.

Wenn Sie durch Eigenleistungen Geld sparen wollen, arbeiten Sie am besten Hand in Hand mit Fachunternehmen. Insbesondere die einfachen Vor- und Nacharbeiten können Sie oft selbst erledigen.



8. WAS KOSTET EINE ENERGETISCHE SANIERUNG UND WIE FINANZIERE ICH DIE MASSNAHMEN?

Eine energetische Sanierung umfasst kleinere Einzelmaßnahmen wie das Austauschen von Fenstern ebenso wie eine Komplettsanierung. Eine pauschale Aussage zu den Kosten ist daher nicht möglich. Auch unterscheiden sich die Preise für die Einzelmaßnahmen je nach Beschaffenheit oder Lage der Immobilie. Zudem unterliegt die Baubranche erheblichen Schwankungen bei den Preisen für Dienstleistungen und Baustoffen.

Für Sie stellt sich die Frage, welche Maßnahmen Sie genau benötigen und welche Sie sich leisten können. Zahlreiche Förderungen stehen Ihnen zur Verfügung und geben Ihnen die Möglichkeit, auch finanziell aufwendige Maßnahmen umzusetzen.

Langfristig lohnen sich die meisten Maßnahmen dank ihrer Einsparpotenziale. Sehen Sie die Kosten daher als Investition.



WELCHE FÖRDERMITTEL STEHEN MIR ZUR VERFÜGUNG?

Wenn Sie mehr als nur einige Fenster austauschen, wird Ihr Vorhaben zur energetischen Sanierung schnell teuer. Viele Menschen sind bei den umfangreichen Maßnahmen auf Fremdmittel angewiesen. Um den Spagat zwischen dem Erreichen der Klimaziele und einer geringen Belastung für Immobilieneigentümer:innen zu schaffen, unterstützt der Staat zahlreiche Maßnahmen bis hin zur energetischen Komplett-sanierung.

In eigener Sache: Während wir damit begonnen haben, diesen Ratgeber für Sie zu verfassen, haben sich in Deutschland hinsichtlich der KfW-Förderung die Ereignisse überschlagen.

2022 gab es einen plötzlichen Stopp aller Fördermaßnahmen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Nach heftiger Kritik aus den Reihen der Immobilienwirtschaft und von Privatpersonen konnten ab dem 22. Februar 2022 wieder neue Anträge für Sanierungsmaßnahmen gestellt werden.

Ab dem 1. Januar 2024 gilt nun die überarbeitete BEG-Einzelmaßnahmen-Förderrichtlinie. Förderungen umfassen 30% Grundförderung für alle Berechtigten, zusätzliche 30% für Selbstnutzer mit niedrigerem Einkommen, und einen Klimageschwindigkeits-Bonus von 20% für den Austausch alter Heizungen, der bis 2028 gilt und danach schrittweise abgesenkt wird. Neu ist ein zinsvergünstigtes Kreditangebot für Heizungstausch oder Effizienzmaßnahmen. Die bisherige Zuschussförderung und steuerliche Förderung bleiben bestehen.

***Unser Rat an Sie:** Die Förderlandschaft ist in einem steten Wandel und die aktuellen Informationen von heute sind morgen vielleicht schon überholt. An dieser Stelle können wir Ihnen nur allgemeine Informationen geben. Welche konkreten Fördermöglichkeiten es zu einem bestimmten Zeitpunkt gibt, besprechen Sie am besten mit Ihrem Energieexperten oder Ihrer -expertin.*

*Diese Expert:innen beraten Sie zu den aktuell gültigen Fördermöglichkeiten. Eine Übersicht finden Sie auf der Webseite der Deutschen Energieagentur unter **energie-effizienz-experten.de**.*

1.

FÖRDERUNGEN DER KFW NUTZEN

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist die nationale Förderbank Deutschlands. Bei Ihrer energetischen Sanierung haben Sie grundsätzlich die Wahl zwischen zwei Fördermöglichkeiten:

- ***Günstige Darlehen inklusive Tilgungszuschüssen.***
- ***Einmalige Zuschüsse, die Sie nicht zurückzahlen müssen.***

Förderungen der KfW schließen Finanzierungslücken und sind in der Regel unbürokratisch zu beantragen.

Während Sie die einmaligen Zuschüsse direkt bei der KfW beantragen, werden KfW-Darlehen entweder von Ihrer Hausbank oder einer anderen Bank beantragt. Wenn Sie auch eine Baufinanzierung laufen haben, handelt es sich in der Regel um dasselbe Institut. Die Kreditinstitute leiten Ihren Antrag durch und beantragen das Förderdarlehen bei der KfW.







2.

DARLEHEN ODER ZUSCHUSS?

Eine Entscheidung darüber hängt von mehreren Umständen ab. Pauschal lässt sich sagen, dass Expert:innen bei einer benötigten Finanzierung für Ihre Baumaßnahme eher ein KfW-Darlehen mit Tilgungszuschuss empfehlen. Verfügen Sie über genug Eigenkapital zur energetischen Sanierung, bietet sich der reine Zuschuss an.

Neben der KfW finden Sie Zuschüsse für energetische Sanierungsmaßnahmen in Deutschland auch beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Maßgeblich ist die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Für einen erfolgreichen Förderantrag müssen Sie unbedingt auf den Vorhabenbeginn achten. Ein gültiger Antrag muss in der Regel vorher eingereicht werden. Dabei gilt nicht der Baubeginn als Vorhabenbeginn, sondern grundsätzlich bereits der Abschluss von Verträgen mit den ausführenden Unternehmen.

Wenn Sie ohnehin Hand anlegen an Ihre Immobilie: Prüfen Sie, ob es Förderprogramme der KfW auch für weitere relevante Maßnahmen gibt. Dazu zählt beispielsweise der altersgerechte Umbau oder eine Verbesserung des Einbruchschutzes.





10. KANN ICH MIT EINER ENERGETISCHEN SANIERUNG STEUERN SPAREN?

In Deutschland werden Maßnahmen zum energetischen Sanieren steuerlich begünstigt. Wer seine Immobilie vermietet, konnte die Kosten für Renovierungen und Modernisierungen schon eine ganze Weile von der Steuer absetzen oder teilweise auf die Mietnebenkosten umlegen.

Seit dem 1. Januar 2020 ist es in Deutschland auch für Selbstnutzer:innen möglich, Steuern zu sparen. So können 20 Prozent der Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen abgesetzt werden, maximal bis zu 40.000 Euro. Im Jahr der Sanierungsmaßnahme sowie im folgenden Kalenderjahr können jeweils bis zu 7 Prozent (höchstens 14.000 Euro) in der Steuererklärung angesetzt werden. Im dritten Jahr sind es bis zu 6 Prozent (höchstens 12.000 Euro).

Um von den Rückzahlungen zu profitieren, müssen Sie eine entsprechende Steuerlast haben. Wenn Sie weniger Steuern zahlen, als Sie erstattet bekommen können, verfällt der überschüssige Betrag. Vor- und Rückträge sind nicht möglich.

Voraussetzung ist, dass die eigene Immobilie selbst privat bewohnt wird und in Deutschland oder der EU steht. Bei der Durchführung der energetischen Sanierung muss die Immobilie älter als zehn Jahre sein. Ein Fachunternehmen muss die Maßnahmen durchführen und mit einer Bescheinigung nachweisen. Eigenleistungen werden nicht steuerlich begünstigt. Die Maßnahmen müssen den gesetzlichen Mindestanforderungen entsprechen.

Steuern sparen oder Förderung erhalten?

In der Regel lassen sich Steuerermäßigungen und staatliche Förderungen nicht kombinieren. Wenn Sie für die energetische Sanierung Ihrer Immobilie staatliche Fördermöglichkeiten, zum Beispiel ein KfW-Darlehen, in Anspruch nehmen, entfällt in der Regel der steuerliche Vorteil.

In diesem Fall müssen Sie eine Entweder-Oder-Entscheidung treffen. Machen Sie sich vorher genau Gedanken und rechnen Sie durch, wo Sie die größten finanziellen Vorteile erhalten. Fördermaßnahmen können zudem zeitlich begrenzt sein. Informieren Sie sich daher aktuell über die geltenden Möglichkeiten bei BAFA und KfW.

Neben den Sanierungsmaßnahmen können auch die Kosten für zugelassene Energieberater:innen steuerlich geltend gemacht werden.

In Deutschland sind die Steuerermäßigungen für Maßnahmen der energetischen Sanierung im § 35c des Einkommensteuergesetzes (EStG) geregelt. Er ist seit dem 1. Januar 2020 in Kraft und wurde zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 eingefügt. In diesem Paragrafen werden unter anderem die Maßnahmen aufgelistet, die steuerlich geltend gemacht werden können. Alle neuen Regelungen gelten zunächst bis 2030.

Sanierungskosten können nur einmal geltend gemacht werden. Die Maßnahmen können nach einer Nutzung des § 35c kein weiteres Mal abgesetzt werden, zum Beispiel als Handwerksleistungen nach § 35a.





11. WELCHE ALTERNATIVEN ZUR ENERGETISCHEN SANIERUNG GIBT ES?

Ein Altbau hat seinen Charme und in den meisten Fällen ergibt eine Sanierung Sinn. Bei einem normalen Umfang ist sie oftmals günstiger und schneller als ein Abriss und Neubau. Nicht zu vergessen ist das unvergleichliche Flair, das viele Altbauten haben und das von vielen Menschen sehr geschätzt wird. Außerdem können Sie die Kosten für eine Sanierung auch aufteilen, anstatt den ganzen Beitrag auf einmal leisten zu müssen.

1.

ABRISS UND NEUBAU STATT SANIERUNG

Feuchte Wände, schlechte Statik oder marode Elektro- und Sanitärinstallationen: Manchmal ist die Substanz einer Immobilie jedoch so angegriffen, dass eine Instandsetzung wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist. Dann ist ein Abriss und ein Neubau die vernünftigere Entscheidung. Die meisten Immobilien, die für eine energetische Sanierung infrage kommen, haben genügend Substanz, um sie wirtschaftlich sinnvoll zu sanieren.

2.

STEIGENDE KOSTEN BEACHTEN

Dennoch kann es für Sie eine zu große finanzielle Belastung sein. Auch Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen, sind eine besondere Herausforderung.

Achten Sie zudem auf die aktuellen Bedingungen auf dem Immobilienmarkt und welchen Einfluss das auf Ihre Entscheidung haben kann. Ein akuter Mitarbeitermangel hat in der Baubranche zu höheren Kosten für viele Handwerksleistungen geführt. Hinzu kommen steigende Preise oder eine schwierigere Verfügbarkeit von Baustoffen.

Diese finanzielle Mehrbelastung und die damit verbundene Unsicherheit bei der Kostenkalkulation wird noch vergrößert, wenn Sie für die energetische Sanierung einen Kredit aufnehmen müssen.

Das alles sind Faktoren und Marktprozesse, mit denen sich Ihr:e Makler:in bestens auskennt und Sie berät.

3.

VERKAUF IHRER IMMOBILIE

Sie wollen sich nicht mehr mit dem Stress, dem Aufwand und dem teilweisen Leben auf einer Baustelle belasten? Sie befürchten ein finanzielles Risiko bei der energetischen Sanierung? Dann kann der Verkauf der Immobilie ein Weg für Sie sein.

Bestandsimmobilien wecken aufgrund ihrer oftmals guten Lage das Interesse von Kaufinteressent:innen und sind sehr gefragt. Der Vorteil bei einem Eigentümerwechsel ist, dass die neuen Eigentümer:innen in der Regel renovieren, modernisieren und sanieren. Dann kann die energetische Sanierung gleich mit umgesetzt werden. Die Fördermöglichkeiten gelten für Hauskäufer:innen ebenso wie für Sie als aktuelle Eigentümer:innen.

Viele Maßnahmen der energetischen Sanierung verstehen sich als Investitionen, die sich manchmal erst nach vielen Jahren rentieren. Wenn Sie jedoch auf absehbare Zeit aus Ihrer Immobilie ausziehen wollen oder müssen, ändert sich diese Kalkulation. Wenn der Verkauf Ihrer Immobilie in den nächsten Jahren eine mögliche Option ist, berücksichtigen Sie unbedingt, ob Sie Ihre Ausgaben durch Energieeinsparung und Wertsteigerung wieder zurückgewinnen.



4.

IST DIE IMMOBILIENVERRENTUNG EINE ALTERNATIVE?

Sie wollen in Ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben, haben für die anstehende energetische Sanierung jedoch nicht die finanziellen Mittel? Vielleicht ist dann eine Immobilienverrentung die Lösung.

Bei der Immobilienverrentung können Sie Ihre gesamte Immobilie oder einen Anteil daran verkaufen und sich ein garantiertes Wohn- oder Nießbrauchsrecht einräumen lassen. Inzwischen gibt es einige Anbieter, die sich darauf spezialisiert haben.

Den Verkaufspreis erhalten Sie entweder in Form einer Einmalzahlung und anschließend zahlen Sie ein monatliches Nutzungsentgelt. Oder Ihnen wird der ermittelte Immobilienwert als monatliche Zahlung für den Rest Ihres Lebens (Leibrente) oder für einen fest definierten Zeitraum (Zeitrente) geleistet.

Für die Einmalkosten einer energetischen Sanierung kommt eher der (Teil-)Verkauf in Frage, bei dem Sie das Geld der Einmalzahlung wieder in Ihre Immobilie investieren können.

Der Anbietermarkt bei der Immobilienverrentung ist groß und zum Teil unübersichtlich. Es gibt viele verschiedene Modelle mit unterschiedlichen Rechten und Pflichten. Eine für Sie sehr wichtige Frage ist zum Beispiel, wer bei einer Immobilienverrentung für die Instandhaltungskosten an Ihrer Immobilie aufkommt.

Als Ihr:e Makler:in kennen wir die verschiedenen Modelle und begleiten Sie bei einer Entscheidung.

Fragen Sie uns nach dem Ratgeber LEIBRENTE!



12. SCHLUSSWORTE

Wie Sie sehen, ist die energetische Sanierung ein spannendes Thema. Als Immobilieneigentümer:in leisten Sie Ihren Beitrag zu den gesellschaftlichen Herausforderungen und können von geringeren laufenden Kosten profitieren. Als politisch gewünschte Maßnahme wird die energetische Sanierung stark gefördert. Das Thema befindet sich in einem steten Wandel. Zahlreiche Regelungen werden in den kommenden Jahren sowohl national als auch in der Europäischen Union neu hinzukommen oder abgeändert.

Um auf dem aktuellen Stand zu sein, ist die Hilfe von Expert:innen bei diesem Thema umso wichtiger. Die energetische Sanierung ist mit all ihren Vorteilen und Herausforderungen ein komplexes Thema, das Sie nicht alleine angehen sollten. Viele Expert:innen stehen Ihnen auf der Suche nach den richtigen Informationen und der professionellen Umsetzung zur Seite.

Auch wir als Ihr:e Makler:in helfen Ihnen jederzeit und sind nicht erst dann für Sie da, wenn es um einen möglichen Verkauf geht. Mit unserer Expertise im regionalen Immobilienmarkt haben wir viele wertvolle Informationen und Kontakte für Sie, die Ihnen bei Ihren Entscheidungen helfen. ***Buchen Sie jetzt einfach eine unverbindliche Beratung bei uns!***

NOTIZEN

Rechtlicher Hinweis: Sämtliche Inhalte im Rahmen dieses Ratgebers stellen keine Rechts- und/oder Steuerberatung im konkreten Einzelfall dar und können eine solche auch nicht ersetzen. Sie sind lediglich als allgemein gültige Hinweise und als grobe Orientierungshilfe zu verstehen.

Eine weiter gehende Beratung durch uns umfasst ebenfalls keine rechtlichen und/oder steuerrechtlichen Fragen in Ihrem konkreten Einzelfall.

Bei (steuer-)rechtlichen Fragen zu Ihrem konkreten Fall holen Sie sich bitte rechtliche Beratung bei einer/einem fachlich hierfür qualifizierten Rechtsanwältin/Rechtsanwalt und/oder Steuerberaterin/Steuerberater ein.



Wissen, woran man ist.

KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:

www.langimmobilien.de

Einfach mit der Kamera-App Ihres Smartphones scannen und direkt zur Immobilienbewertung gelangen.



Kevin Ringeisz

Leiter Bewertung

069 9200250 | kevin.ringeisz@langimmobilien.de

SIE HABEN FRAGEN?

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!

Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit.



Lang Immobilien GmbH

Städelstraße 19

60596 Frankfurt am Main

Telefon: 069 9200250

E-Mail: kevin.ringeisz@langimmobilien.de

www.langimmobilien.de

LANG IMMOBILIEN GMBH

Städelstraße 19

60596 Frankfurt am Main

Telefon: 069 9200250

E-Mail: kevin.ringeisz@langimmobilien.de

www.langimmobilien.de