

Checkliste: Modernisierung einer Immobilie

Der Tausch einer Heizung, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach oder der Fensteraustausch sollte gut geplant werden. Nur so können Sie sich einen Überblick über die Kosten verschaffen und Ihre Finanzierung optimal planen.

Schnell-Check: Verpflichtende Modernisierungsmaßnahmen

- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (Ausnahmen siehe unten)
- Fassadendämmung, wenn mehr als 10 % der Fassade erneuert werden müssen
- Dämmung von Heiz- und Warmwasserrohren in unbeheizten Räumen
- Heizkessel, wenn dieser älter als 30 Jahre ist (Ausnahmen siehe unten)

Dämmung

- Das Dach bzw. die oberste Geschossdecke sind nicht gedämmt**
Das Gebäudeenergiegesetz schreibt eine Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke vor (EFH/ZFH nach 01.02.2002 erworben). Nach dem Hauskauf haben Sie maximal zwei Jahre Zeit, der **Dämmpflicht** nachzukommen (Härtefälle möglich).
- Außendämmung: Baujahr vor November 1977 und bis 1995**
Für Häuser, die vor November 1977 gebaut wurden, bestand keine gesetzliche Pflicht zur Dämmung. Die bis 1995 geltenden Mindestanforderungen sind heute nicht mehr ausreichend (vgl. WSchVO 1982 mit GEG 2020). Die Dämmung der gesamten Fassade nach dem GEG ist verpflichtend bei Instandsetzung von mehr als 10 % der Fassadenfläche.
- Heiz- und Warmwasserrohre sind nicht gedämmt**
Die Dämmung von Heiz- und Warmwasserrohren ist in unbeheizten Räumen verpflichtend.
- Kellerdecke ist nicht gedämmt**
Die Kellerdeckendämmung bietet Energieeinsparpotenziale zu geringen Modernisierungskosten.

Heizung

- Heizung jünger als 30 Jahre**
Lassen Sie einen hydraulischen Abgleich durchführen. Dieser kann die Effizienz Ihrer Heizung steigern. Prüfen Sie ggf. den Austausch gegen ein modernes Brennwertheizsystem oder eine Wärmepumpe.
 Tipp: Eine Heizung mit einem Anteil von mindestens 65 % erneuerbaren Energien ist zwar aktuell teurer, aber umweltfreundlich, förderfähig und schützt langfristig vor steigenden Energiekosten und CO₂-Steuern.
- Heizkessel älter als 30 Jahre**
Die Heizung muss ausgetauscht werden (EFH/ZFH nach 01.02.2002 erworben; Ausnahmen: Niedertemperatur- und Brennwertkessel; Kessel mit Nennleistungen < 4 kWh oder > 400 kWh; Härtefälle möglich). Für den Austausch der Heizung erhalten Sie aktuell bis zu 40 % Förderung.

Dieses Dokument dient lediglich der ersten Orientierung und Information. Wir übernehmen keine Garantie oder Haftung auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Dazu verweisen wir ausdrücklich auf die Beratung durch Sachverständige.

Fenster

- Baujahr der Fenster vor 1995**
Austausch der Fenster ist ratsam, da Fenster vor 1995 in der Regel keine Wärmeschutzverglasung haben. Das Baujahr der Fenster können Sie häufig im Rahmen ablesen.
- Förderung für Fensteraustausch erhalten**
Gefördert wird nur der Einbau besonders effizienter Fenster (in der Regel Dreifachverglasung). Der Austausch und die Beantragung der Förderung müssen durch eine Energieeffizienz-Expertin oder einen Energieeffizienz-Experten begleitet werden.

Hauseingangstür oder Wohnungseingangstür

- Haustür / Wohnungstür ist veraltet und muss ausgetauscht werden**
Der Austausch kann grundsätzlich gefördert werden. Zur Prüfung der Förderfähigkeit und zur Beantragung benötigen Sie eine Energieeffizienz-Expertin oder einen Energieeffizienz-Experten.

Planen Sie eine Photovoltaikanlage?

- PV-Anlage jetzt planen**
Eine Installation spart langfristig Geld, schützt die Umwelt und in Kombination mit einer Wärmepumpenheizung können Sie sich unabhängig von steigenden Energiepreisen machen.
- PV-Anlage später geplant**
Tip: Lassen Sie bereits im Rahmen Ihrer jetzigen Modernisierung Leerrohre für die spätere Installation einer PV- Anlage verlegen.

Förderung beantragen

- Energieeffizienz-Expertin oder Energieeffizienz-Experten beauftragen**
Für die Beantragung von Fördermitteln aus der Bundesförderung energieeffizienter Gebäude (BEG) benötigen Sie eine Energieeffizienz-Expertin oder einen Energieeffizienz-Experten. (Ausnahme: Heizungszuschuss des BAFA).
Mit dieser Fachperson entscheiden Sie zusammen, ob Sie einzelne Maßnahmen umsetzen wollen (BAFA-Zuschüsse) oder einen KfW-Effizienzhausstandard erreichen wollen (KfW-Förderdarlehen). Eine Kombination der Fördermittel von BAFA und KfW ist ausgeschlossen. Die Kosten für die Energieeffizienz-Expertin oder den Energieeffizienz-Experten sind ebenfalls förderfähig.
Allgemeine Seite zur Suche von Energieberaterinnen und -beratern:
energie-effizienz-experten.de
- Finanzierung planen**
Gehen Sie frühzeitig auf Ihre Beraterin oder Ihren Berater zu und planen Sie Ihre individuelle Finanzierung mit Fördermitteln.

Dieses Dokument dient lediglich der ersten Orientierung und Information. Wir übernehmen keine Garantie oder Haftung auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Dazu verweisen wir ausdrücklich auf die Beratung durch Sachverständige.

Sanierungskosten im Überblick



1	Dachdämmung	ca. 35.000 €
2	Photovoltaikanlage	ca. 20.000 €
3	Fassadendämmung	ca. 50.000 €
4	Elektrik	ca. 10.000 €
5	Austausch Fenster und Türen	ca. 20.000 €
6	Badsanierung	ca. 20.000 €
7	Kellerdeckendämmung	ca. 10.000 €
8	Heizungsanlage	ca. 25.000 €

* Alle Angaben beziehen sich auf ein durchschnittliches Einfamilienhaus. Die genannten Preise sind lediglich Durchschnittspreise und können regional und von Haus zu Haus stark variieren.

Dieses Dokument dient lediglich der ersten Orientierung und Information. Wir übernehmen keine Garantie oder Haftung auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Dazu verweisen wir ausdrücklich auf die Beratung durch Sachverständige.