

# Mediendienst Extra **BHW**

EXTRA | 2022 HÄUSER-TÜV – KLIMAFREUNDLICH MODERNISIEREN



Sinnvoll modernisieren – entscheidend ist die Bauepoche

## Altbau-Check – Stärken nutzen, Schwächen beseitigen

17 Millionen Wohnungen haben die Deutschen zwischen 1949 und 1978 errichtet – 42 Prozent des gesamten Gebäudebestandes. Dass viele Altbauten nun zur Sanierung anstehen, liegt auf der Hand. Eigentümerinnen und Eigentümer sollten die Schwachstellen ihrer Häuser gut kennen. Aber auch die Stärken, auf die sie bauen können.

Deutschland, deine Altbauten! Gründerzeithäuser geben Städten Ausstrahlung und sind mit hohen



Wie viel Wohnqualität verbirgt sich im Altbau?

Decken und Parkettböden vor allem bei jungen Leuten begehrt. Charmante Klinkerhäuschen der Nachkriegszeit werden von Familien entdeckt und für moderne Wohnbedürfnisse umgebaut. Und

auch Bungalows, in den 1960er-Jahren in die Vorstädte und Siedlungen gesetzt, können ideal für ein komfortables, barrierefreies Wohnen mit Garten sein. Doch die Altbauten der Republik haben ihre Problemzonen, vor allem beim Energieverbrauch. Und ihre Eigentümerinnen und Eigentümer kommen mit dem Modernisieren kaum nach.

### Standortbestimmung

Erst 1977 bestimmte der Gesetzgeber unter dem Eindruck der Ölkrise Auflagen für den Wärmeschutz. Der Stand heute: 36 Prozent unserer Wohngebäude sind gar nicht, weitere 52 Prozent nur in Teilen saniert. Die Sanierungsquote, also der jährliche Anteil gemessen am Altbaubestand, müsste von derzeit ein auf mindestens zwei Prozent steigen, um den Klimaschutzziele näherzukommen. „Blinder Sanierungsaktivismus ist jedoch fehl am Platze“, betont Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Denn jedes Haus habe seine Eigenhei-

ten und Geschichte. „Sanierungswillige brauchen sachverständige Beratung, um Mängel zu erkennen und einen guten Plan für Instandsetzung und Modernisierung zu entwickeln“, so der Experte.

### Gesamtsystem Altbau

Dafür wird das ganze Haus durchleuchtet, nicht nur der energetische Zustand. Die charakteristischen Stärken der jeweiligen Immobilie sollten herausgearbeitet und Schwächen beseitigt werden. Das betrifft zum Beispiel minderwertige Elektrik in Nachkriegsbauten genauso wie giftige

Holzschutzmittel, die in den 1970ern verwendet wurden. Auch Grundrissänderungen in kleinteiligen Siedlungshäusern der 1930er sollten auf den Prüfstand. Aber lohnt sich der Aufwand der Erneuerung überhaupt? „Ja“, sagt Experte Breitkopf. „Eine bessere Geldanlage gibt es derzeit nicht.“ Auf der Habenseite steht neben der Wertsteigerung der Immobilie der Gewinn an Wohnqualität.

# 36 %

der Haus- und Wohnungsbesitzenden halten es in der aktuellen Krise für dringend erforderlich, die Energieeffizienz ihrer Immobilie zu verbessern. 21 Prozent priorisieren laut einer Umfrage der BHW Bausparkasse die Erhöhung des Wohnkomforts.

# Was jetzt tun? Planvoll Modernisieren!



6534 Ulrike Link / BHW Bausparkasse

Investitionen ins alte Haus zahlen sich in der Regel aus

**Preisanstiege, Materialengpässe und lange Wartezeiten trüben die Stimmung bei Haus- und Wohnungsbesitzenden, die jetzt modernisieren wollen. Kann man dennoch Sanierungen in Angriff nehmen? Man kann.**

Die neue Dachdämmung ist überfällig, die Heizungsanlage im Keller frisst seit Jahren unnötig viel Energie und auch der Grundriss ist von

gestern – Gründe zu modernisieren bieten Deutschlands Altbauten reichlich. Wohneigentümerinnen und -eigentümer wollen laut Umfrage der BHW Bausparkasse sanieren, um Energie zu sparen, barrierefreien Raum zu schaffen, Wohnqualität und -komfort zu verbessern und Altlasten loszuwerden. Und dennoch scheuen sich viele vor dem ersten Schritt. „Abwarten ist riskant, wenn dadurch irreparable und teure Schäden auftreten und die Umwelt belastet wird“, sagt BHW Experte Krzysztof Pompa. Die damit

einhergehenden Mehrkosten sollte man gar nicht entstehen lassen. „Es ist auf jeden Fall ratsam, jetzt in eine gute Klimabilanz und die Ausstattung der eigenen Immobilie zu investieren“, so Pompa.

## Strategisch planen

Dabei sind vorausschauende Planung und eine zertifizierte Beratung das A und O für eine gelungene Modernisierung. Diese umfasst

die ressourcensparende Umsetzung mit Blick auf die Bauweise ebenso wie das Ausschöpfen von staatlichen Zuschüssen. Unbedachte Eingriffe in alte Bausubstanz haben dagegen nicht selten auch unerwünschte Folgen. Ein Fensteraustausch etwa reduziert die Luftzirkulation in Altbauten, was zu Feuchtigkeits- und Schimmelbildung führen kann. In bestimmten Fällen raten Experten daher zum Beispiel von einer Dreifachverglasung ab.

## Prioritäten setzen

Wer die Modernisierung der Immobilie lieber schrittweise umsetzen will, sollte eine Prioritätenliste erstellen, dringende Maßnahmen zuerst umsetzen und alles aufeinander abstimmen. Leitungsschächte können zum Beispiel vorsorglich für später geplante Ausbauten ausgelegt sein, ebenso mit dem Heizungstausch einhergehende Installationen. Eine gute Planung hilft auch, bei einer Modernisierung den Überblick zu bewahren und spart zudem Kosten.

## STECKBRIEF: Häuser 1950er-Jahre

Nachkriegsbauten punkten häufig mit großen Grundstücken. Sie sind solide gebaut, trotz häufiger Verarbeitung von oft minderwertigem Baumaterial. Grundrissänderungen werden erschwert durch tragende Wände. Dämmung und Sanitäranlagen entsprechen nicht dem technischen Stand.

## FAKTEN-CHECK

# Fenster: PVC, Alu oder doch lieber Holz?

Zwölf Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> könnten moderne Fenster einsparen. Wer erneuert, hat die Qual der Wahl. Drei Materialien warten mit unterschiedlichen Stärken auf. Gefördert werden sie alle.

## Preiswert: Kunststoff

Mit einem Marktanteil von knapp 60 Prozent ist Kunststoff der am häufigsten genutzte Stoff beim Fensterbau. Das Material ist vergleichsweise günstig. Zwischen 600 und 900 Euro inklusive Montage kostet ein Fenster. Eine PVC-Verchalung macht die Rahmen witterungsbeständig. Trotz geringem Pflegebedarf halten Fenster aus Kunststoff 50 Jahre und länger. Aber: Ausgediente PVC-Rahmen müssen professionell recycelt werden, bei der Verbrennung entstehen hochgiftige Schadstoffe wie Dioxine.



6535 Velux Deutschland GmbH / BHW Bausparkasse

Für Durchblicker: Moderne Fenster sind exzellente Energiesparer

## Ökologisch wertvoll: Holz

Holz hat eine gute Dämmwirkung, ist atmungsaktiv und feuchtigkeitsregulierend. Die Lebensdauer von 25 bis 50 Jahren steigt, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Holzfenster regelmäßig lasieren und streichen. Der große Vorteil von Holzfenstern: Sie bestehen aus einem nachwachsenden Rohstoff und sind

nahezu komplett recycelbar. Die Preise beginnen ab circa 970 Euro inklusive Einbau, etwas mehr als bei Kunststoff. „Sanierende bekommen für moderne Fenster einen Zuschuss in Höhe von 20 Prozent vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, unabhängig von der Materialwahl“, betont Expertin Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse.

## Robust: Aluminium

Aluminium im Fensterbau ist besonders wetterbeständig und hat eine Lebensdauer von bis zu 60 Jahren. Das robuste und doch leichte Metall eignet sich gut für große, moderne Fensterfronten und im Verbund mit Holzfenstern. Aluminium kann fast ohne Qualitätsverlust wiederverwertet werden, ist bei der Herstellung aber sehr energieintensiv. Der Anschaffungspreis liegt für eine Größe von 130 mal 130 Zentimetern bei rund 1.250 Euro.



# Altes erneuern und gut wirtschaften – so geht's

31 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer von betagten Häusern zögern noch, ob sie eine Modernisierung anpacken sollen. Grund für die Zurückhaltung sind die aktuellen Krisen, so eine Umfrage der BHW Bausparkasse. Verständlich – doch es gibt gute Gründe, den Kopf nicht in den Sand zu stecken. Dazu gehören gerade jetzt eine dauerhafte Reduzierung der Energiekosten, die Wertsteigerung der Immobilie und großzügige Fördermittel vom Staat.



Wohnen auf einer Ebene, in großzügigen Räumen und gut gedämmt

Kurze, ebenerdige Wege, große Räume und schwellenloser Zugang zum Garten: Wer einen Bungalow besitzt, wäre zu beneiden – wenn es wegen der schlechten Isolierung des typischen 1960er-Jahre-Baus nicht so schrecklich ziehen würde!

## Mehrwert schaffen

„Allein schon die gut ausgeführte Dämmung von Altbauten kann durchschnittlich ein Fünftel der Energiekosten einsparen“, erläutert Markus Simon von der BHW Bausparkasse. Ein Haus warm einzupacken, hat seinen Preis. Für die Dämmung einer Fassade müssen Sanierende rund 200

bis 300 Euro je Quadratmeter kalkulieren. „Aber eine energetische Modernisierung bringt neben der Energiekostensparnis und dem positiven Klimaeffekt eine hohe Wertsteigerung der Immobilie“, so Simon. Je nach Einzelfall kann der Wert des Hauses um bis zu 25 Prozent steigen. Zum Vergleich: Maler- und Putzarbeiten sorgen zwar für schöne Optik, schaffen aber nur ein Plus von maximal zehn Prozent.

## Motivation durch Förderung

Viele Hausbesitzende zögern angesichts der erheblichen Aufwendungen. Dabei ist die För-

derung von Dämmmaßnahmen durchaus attraktiv. Das BAFA etwa steuert für die Wärmedämmung bis zu 20 Prozent der Investitionskosten und bis zu 12.000 Euro pro Wohneinheit und Jahr bei. „Wer eine Wärmedämmung plant, sollte sich den Rat von Experten einholen, die eine Analyse der Mängel vornehmen und die Maßnahmen steuern helfen“, rät Simon. „Die zertifizierte Beratung wird mit 80 Prozent des anfallenden Honorars gefördert.“ Eine gute Geldquelle kann auch die Bausparkasse sein: BHW vergibt beispielsweise günstige Modernisierungskredite

von bis zu 50.000 Euro, ohne dass ein Eintrag im Grundbuch nötig ist.

## STECKBRIEF: Bungalow 1960er-Jahre

Typisch sind ein ebenerdiger, gut zugänglicher Grundriss, aber auch schlecht isolierte Wände. Oft sind die Fenster noch einfach verglast. Weiterer Schwachpunkt: das Flachdach. Es sollte komplett saniert werden. Vorteil: Eine Aufstockung ist meist möglich.

# Modernisierungstipps: Barrierefrei ins Alter

Neue Grundrisse schaffen, alte Hindernisse beseitigen – es gibt gute Gründe für den Umbau von Altbauten. Insbesondere Immobilien, die vor 1991 erbaut wurden, sind oft nicht barrierefrei.

Mehr als 5,7 Millionen Menschen im Alter ab 69 Jahren besitzen in Deutschland eigene vier Wände. Die wenigsten von ihnen leben jedoch in Häusern und Wohnungen, die man als barrierefrei bezeichnen könnte. Schmale Haustüren, kleine Zimmer, Stufen und viele Schwellen erschweren den Wohnalltag.

## Tipp 1: Begehrt, weil frei von Barrieren

Ein barrierefreies Komfortbad ohne Schwellen und Hindernisse kann schon mal bis zu 35.000 Euro kosten. Doch die Investition lohnt sich, ist Krzysztof Pompa von der Bausparkasse BHW sicher: „Komfort-Modernisierungen bringen einen nachhaltigen Gewinn an Lebensqualität, der sich mit zunehmendem Alter

noch erhöht. Wer in solche Modernisierungen investiert, kann zudem den Wert seines Hauses deutlich steigern.“

## Tipp 2: Finanzierbar, weil gefördert

Der Staat unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer, die Baumaßnahmen für die Barrierefreiheit ihrer Immobilie umsetzen wollen. Bei der KfW erhalten Modernisierende mit dem Förderpaket „Altersgerecht Umbauen“ günstige Darlehen in Höhe von bis zu 50.000 Euro pro Wohneinheit. Kredite können Sanierungswillige für grundlegende Umbauten nach dem Standard „Altersgerechtes Haus“ und auch für Einzelmaßnahmen beantragen.

## Tipp 3: Gelungen, weil gut beraten

Wer das KfW-Darlehen für eine altersgerechte Modernisierung beantragen will, sollte zunächst einen Sachverständigenachweis einholen. Die Profis schnüren das jeweilige Maßnahmenpaket gemäß den Förderrichtlinien des Kreditgebers. Zugelassene Expertinnen und Experten in Wohnortnähe listet zum Beispiel das Deutsche Energieberater-Netzwerk e. V. auf.



Komfortables Bad – für alle Generationen

# Endlich eine gute Energiebilanz

Vielen Altbaubesitzenden drohen jetzt rasant steigende Kosten. Der Druck, die Immobilie energieeffizienter zu machen, wächst. Trotzdem gilt es, einen kühlen Kopf zu bewahren und alle Optionen abzuwägen. Was tut man jetzt am besten und was kostet das?

Altbauten können viele Schwachstellen haben, die das Heizen teuer machen. Wenn Gebäude vor der Wärmeschutzverordnung von 1977 errichtet und noch nicht oder nur zum Teil saniert worden sind, hapert es meist an schlecht gedämmten Außenwänden, fehlender Dach- und Geschosdeckenisolierung, ungedämmten Heizungsrohren. Auch in die Jahre gekommene Fenster und Heizungsanlagen verschwenden Energie. Diese Schwachstellen sorgen für einen hohen Energieverbrauch und belasten auch die Umwelt. Oft lassen sich mit kleinem Einsatz große Verbesserungen erzielen. Das Isolieren von Heizungs- und Warmwasserrohren und Geschosdecken innerhalb des Hauses bringt direkt spürbare Effekte. Die Arbeiten können auch handwerklich nicht so Geübte selbst ausführen.

## Ökologisch dämmen

Wenn die wohlige Wärme durch zugige Wände und Fenster entweicht, lohnt sich eine neue Dämmung. „Hausbesitzende sollten zum Isolieren natürliche Dämmstoffe wie Hanf oder Stroh einsetzen“, rät Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. „Ein gesundes Raumklima ist den Aufpreis wert, zumal Öko-Dämmungen recycelbar sind und später keine Kosten für die

Entsorgung anfallen.“

Die Dämmung der Gebäudehülle und des Daches oder den Einbau energiesparender Fenster sollte in jedem Fall ein Fachbetrieb ausführen. Trotz der Kosten zahlt sich diese Investition schnell aus, weil hier die größten Einsparpotenziale bestehen. Zudem werden diese Maßnahmen aktuell staatlich gefördert, und die Arbeitskosten sind von der Steuer absetzbar.

## CO<sub>2</sub>-frei heizen

Um sich von fossilen Brennstoffen unabhängig zu machen, rückt für viele die Wärmepumpe in den Fokus. Der Staat honoriert den Umstieg mit der Kostenübernahme von bis zu 24.000 Euro je Wohneinheit. „Spezialisierte Handwerksbetriebe und zertifizierte Beraterinnen und Berater führen eine Bestandsaufnahme durch und prüfen, ob sich eine Wärmepumpe für das Haus eignet“, sagt Breitkopf. „Es gibt auch Kombi-Lösungen, die zum Beispiel eine Gasheizung mit Solarthermie oder einer Wärmepumpe kombinieren.“



Spar-Option: Erneuerbare Energie vom eigenen Dach

## STECKBRIEF: Häuser circa 1961 bis 1980

Dach- und Kellerdämmung sowie die Fenster dieser Häuser erfüllen selten die Standards der Wärmeschutzverordnung von 1977. Häufig müssen gesundheitsschädliche Stoffe wie Asbest, Glaswolle oder Holzschutzmittel entsorgt werden.

# Weniger Energie verbrauchen – Strategien für Altbauten

Nach dem Willen der Bundesregierung sollen von 2024 an jährlich eine halbe Million Wärmepumpen installiert werden. Die Technik eignet sich aber nicht für jeden Altbau. Es gibt weitere technische Möglichkeiten, um kurz- und langfristig Energie zu sparen.

## Kurzfristig: Heizungsabgleich und Thermostate

Wenn das Heizsystem nicht richtig eingestellt ist, verbraucht es unnötig Energie. Ein Installationsbetrieb kann in wenigen Stunden einen hydraulischen Heizungsabgleich vornehmen und so die Heizleistung pro Raum regulieren. „Der Check durch Fachleute kostet rund 1.000 Euro und kann bis zu 15 Prozent Energie einsparen“, erläutert Holm Breitkopf von der BHW Bausparkasse. Auch Smart-Home-Anwendungen können Eigentümerinnen und Eigentümern helfen, unmittelbar Energie einzusparen. Programmierbare Heizkörperthermostate zum Beispiel kosten etwa



Zu hohe Heizkosten? Professioneller Rat zahlt sich immer aus

40 Euro das Stück und reduzieren den Verbrauch um bis zu zehn Prozent. Die Funktionsweise: Sie passen die Heizungstemperatur in einem Raum automatisch an, etwa bei geöffneten Fenstern. Und wer schnell Strom sparen will: Durch Bewe-

gungsmelder wird eine Dauerbeleuchtung von Außenbereichen überflüssig und der Stromverbrauch reduziert.

## Langfristig: Mini-Blockheizkraftwerke

Eine bewährte Technologie sind Blockheizkraftwerke (BHKW), die in unterschiedlichen Größen zur Verfügung stehen. Sie sind besonders energieeffizient, weil sie die bei der Stromproduktion erzeugte Abwärme für die Beheizung einer Immobilie nutzbar machen. Der kleinste Typ, das Nano-BHKW, kann ein Ein- oder Zweifamilienhaus versorgen. Es erzeugt dabei bis zu 2,5 Kilowattstunden Strom und heizt über die Abwärme die Räume. Betrieben wird die kompakte Anlage mit Öl, Gas, Holz oder Biogas. Sie braucht wenig Platz und kostet rund 10.000 bis 15.000 Euro. Größere Geräte können sich mehrere Wohneinheiten auch als Energie-Nahversorgung teilen.