



MODERNISIERUNG LEICHT GEMACHT

LEITFADEN

Das Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

dieser Leitfaden richtet sich an alle Hauseigentümer und auch diejenigen, die es werden wollen. Es geht um Ihr Eigenheim, vor allem, wenn es bereits in die Jahre gekommen ist.

Wenn von Energieeffizienz die Rede ist, denke die meisten erstmal an Stromsparen, dabei liegt doch das größte Einsparpotential bei der Heizung und beim Warmwasser.

Mit der Nutzung von Erneuerbaren Energien sparen Sie viel CO₂ ein. Auch die Wahl von nachhaltigen Baustoffen trägt zur Wohnqualität bei, schont das Klima.

Dieser Leitfaden ist ein Begleiter für Sie von Ihrem alten zum modernisierten „neuen“ Zuhause. Lesen Sie, welche Schritte Sie beachten sollten, wo Sie in Hamburg Ratgeber und Hilfen finden, damit Sie erfolgreich zu einem modernisierten Eigenheim kommen und darin glücklich wohnen können. Das soll dieser Leitfaden Sie auf allen Schritten begleiten und kann durch Ihre eigenen und weiteren Unterlagen stets ergänzt werden.

Die Checklisten helfen Ihnen schrittweise durch das Dickicht der Angebote und Möglichkeiten und unterstützen Sie in den sechs Schritten auf dem Weg zwischen Idee, Beratung, Entschluss, Planung und Baustelle bis zum Einzug.

Lassen Sie sich von dem Gedanken an behagliches und gesundes Wohnen inspirieren. Investieren Sie sinnvoll und zeitgemäß in ein energieeffizientes Haus und steigern Sie dabei sowohl den Wohnkomfort als auch den Wert Ihrer Immobilie.

Viel Erfolg dabei!

Inhaltsverzeichnis

Das Vorwort	2
Mein Weg: 6 Schritte zum modernisierten Heim	
1 Die Motivation – so sind Sie erfolgreich dabei	5
Checkliste 1 Anpacken	7
2 Gut beraten ist halb gewonnen	9
Checkliste 2 Beraten	15
3 Das Haus und was ich dazu wissen muss	17
Checkliste 3 Wissen	21
4 Schritt für Schritt: die Analyse meines Hauses	23
Checkliste 4 Analyse	25
5 Rund um das Geld: wie finanziere ich die Modernisierung?	27
Checkliste 5 Finanzieren	29
6 Richtig Planen und dann Bauen	31
Checkliste 6 Umsetzen	35
Weiterführende Informationen und nützliche Links	37
Impressum	38

Tipp

Mit diesem Leitfaden können Sie Schritt für Schritt die Modernisierung Ihres Eigenheims begleiten.

1 Die Motivation – so sind Sie erfolgreich dabei

Mein Haus ist doch noch in Schuss ...?

...sagen viele Eigenheimbesitzer und wissen gar nicht, was ihnen entgeht. Warme Wände mit neuen Fenstern, kein Schimmel mehr, keine Zugluft im Haus, moderne Heizung, trockener Keller, geringe Nebenkosten, schicke Außenansicht – und das dann vielleicht noch barrierefrei oder mit einem neuen Bad?

Warum eigentlich modernisieren?

Die Vorteile liegen auf der Hand:

- ✓ Sie steigern Ihren Wohnkomfort: es ist behaglich in Ihrem Haus.
- ✓ Sie investieren in Ihre Immobilie. Das bringt Ihnen bei niedrigen Zinsen deutliche Vorteile in der Kapitalanlage, weil ein modernisiertes Eigenheim sowohl Werterhalt als auch Wertsteigerung bedeutet.
- ✓ Sie schützen auch Ihr Haus durch eine Modernisierung, weil Sie mit der Erneuerung des Daches, der Kellerabdichtung oder neuen Fenstern Feuchtigkeit verhindern und den Schimmel beseitigen.
- ✓ Sie machen Ihr Haus sicher für die Zukunft und sorgen für angenehme Raumtemperaturen auch bei Hitze und beugen Wasserschäden bei Starkregen vor.
- ✓ Das Zusammenlegen von notwendigen Modernisierungsmaßnahmen mit weiteren Wünschen (Umbaumaßnahmen, Barrierefreiheit) spart gleich doppelte Kosten.
- ✓ Endlich clever Geld sparen. So manche Investition macht sich ganz schnell bemerkbar in den laufenden Kosten. Eine neue Heizung kann richtig Kosten sparen. Und ein gut gedämmtes Haus hat den gleichen Effekt.
- ✓ Sie leisten einen wichtigen Beitrag für unsere Umwelt.

Begegnen Sie den Hemmnissen!

- ✓ Sie sind nicht allein! Nur Ihre persönliche Lebenssituation und Ihre Wünsche müssen Sie selbst vorgeben. Bei allen weiteren Schritten helfen Ihnen ausgebildete Experten weiter. (Seite 9)
- ✓ Vertrauen Sie Ihrem Energieberater und nicht dem Hörensagen: Modernisieren rechnet sich, wenn richtig geplant und gehandelt wird. Nicht jede Maßnahme rechnet sich, aber viele Maßnahmen rechnen sich besser als ihnen nachgesagt wird (Seite 15)
- ✓ Lassen Sie sich nicht vom Überfluss an Informationen aus unterschiedlichen Quellen überfordern. Informieren Sie sich gezielt bei unabhängigen Beratungsstellen (Seite 11).
- ✓ Investitionskosten müssen nicht explodieren: eine geeignete Beratung hilft Ihnen, den Überblick zu behalten und dabei auch noch staatliche Förderungen zu nutzen (Seite 25)
- ✓ Rom wurde auch nicht an einem Tag erbaut! Sie müssen auch nicht alles auf einmal machen, um ein modernisiertes Haus zu bekommen. (Seite 31)
- ✓ Scheuen Sie nicht die Umstände: viele Probleme bei einer Modernisierung sind selbst verursacht, z. B. weil kein Energieberater einbezogen wurde oder auf der Baustelle gefuscht wurde. Fragen Sie den Experten (Seiten 29)



Ein paar Gedanken zu Ihnen persönlich sollen an dieser Stelle stehen: Warum wollen Sie Ihr Haus modernisieren? Ihre persönliche Lebenssituation spielt bei der Entscheidung einer Modernisierung eine große Rolle. Hier kommen zwei repräsentative Beispiele aus dem Leben. Es gibt natürlich noch weitere Lebenssituationen, in denen dieser Leitfaden hilfreich ist.

Beispiel 1

Thomas und Sabine Müller sind beide berufstätig und stehen mitten im Leben. Sie sind eine junge Familie, haben zwei schulpflichtige Kinder und werden vermutlich noch über 25 Jahre im Berufsleben stehen. Das Haus, was sie zu modernisieren beabsichtigen, stammt aus den 60er Jahren. Der erste Anschein sagt: in die Jahre gekommen, gepflegt aber altmodisch. Vielleicht ein schöner Garten und nettes Umfeld, alles in der Nähe (Bäcker, Kita, Schule, Supermarkt, Arzt), verkehrsgünstig gelegen (U- oder S-Bahn nicht weit, Busverbindungen).

Sie arbeiten viel, brauchen aber das Geld für die Familie und können nur begrenzt in das Haus investieren. Dafür aber haben sie noch Zeit vor sich und können in den nächsten Jahren Schritt für Schritt handeln.

Beispiel 2



Heinz und Ingeborg Heller haben noch wenige Jahre im Berufsleben vor sich und sehen so langsam den Ruhestand auf sich zukommen. In ihrem Haus aus dem 70er Jahren haben sie ihre Kinder groß gezogen. Nun sind sie aus dem Haus und sie können Ihr Heim zu zweit genießen. Küche und Bad sind auch schon 30 Jahre alt und so manche Ecke im Haus ist gar nicht bequem. Das Dach ist undicht geworden, die Fenster im Erdgeschoss sind undicht und die Haustür ist in die Jahre gekommen. Die wollten sie ja schon immer mal austauschen.

Sie haben noch wenige Belastungen auf dem Haus und möchten im Alter auch keine großen Schulden mehr haben. Und Modernisierungsmaßnahmen, die sich erst in 20 Jahren gerechnet haben, kommen vielleicht gar nicht mehr infrage.

Machen Sie sich bewusst, in welcher persönlichen Lebenssituation Sie stehen und was Ihnen bei Ihrem Haus jetzt wichtig ist. Die Checkliste wird Ihnen helfen, einen Status zu finden, mit dem Sie in den nächsten Schritt gehen können.



Checkliste 1

Fragen zum Haushalt

Anzahl der Bewohner: _____

Alter der Haushaltsmitglieder: _____

Fragen zum Eigenheim

Folgendes schätze ich sehr an meinem Haus: _____

Folgendes möchte ich gern an meinem Haus verändern: _____

Beschreiben Sie Ihren Eindruck von Ihrem Zuhause und kreuzen Sie ja / nein an:

Mein / Unser Zuhause

- | | | |
|--|--|-------------------------------|
| – ist geräumig, ist größer als benötigt | ja <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| – könnte mehr Nutzflächen haben | ja <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| – empfinde ich als zu dunkel | ja <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| – hat „feuchte Ecken“ | ja <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| | wenn ja, wo: | |
| – wird „nicht richtig warm“ | ja <input type="checkbox"/> („nicht richtig warm“) | nein <input type="checkbox"/> |
| | wenn ja, wo:..... | |
| – im Erdgeschoss habe ich „kalte Füße“ | ja <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| – ist zugig und ungemütlich | ja <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| | wenn ja, wo:..... | |
| – im Sommer ist es öfters viel zu warm | ja <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| | wenn ja, wo:..... | |
| – sieht altmodisch aus | ja <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| – sieht gepflegt aus | ja <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| – ist einbruchssicher | ja <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| – bekommt bei starkem Regen Probleme mit dem vielen Wasser | ja <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |

Die laufenden monatlichen Kosten für Heizung / WW / Strom belaufen sich auf: _____

Ich empfinde die laufenden Betriebskosten als viel zu hoch / zu hoch / angemessen / niedrig / ist mir egal .

Ich möchte mein Haus verkaufen: ja nein

Ich möchte mein Haus vermieten: ja nein

Ich möchte mein Haus vererben: ja nein

Ich möchte Veränderungen in meinem Haus angehen: umgehend / bald / in den nächsten Jahren

Ich plane das Haus die nächsten _____ Jahre zu nutzen.

Wenn Sie nicht allein in dem Haus leben, dann sprechen Sie gern die Beantwortung der Fragen mit Ihrem Partner / Familie durch. Vielleicht bekommen Sie dann noch einen anderen Eindruck und notieren sich Kommentare.

Platz für Kommentare

Jetzt haben Sie sich ein Bild von Ihrer eigenen Lebenssituation im Haus gemacht. Das eigene Bewusstsein ist wichtig, wenn Sie sich im nächsten Schritt beraten lassen. Es kann sein, dass Sie sich in manchen Fragen dann auch um entscheiden oder die Dinge einfach anders sehen. Das ist durchaus möglich, denn es gibt Entscheidungsprozesse, die einfach ihren Lauf nehmen.

2 Gut beraten ist halb gewonnen

Sie haben nun also den zweiten Schritt vor sich. Ihre Lebenssituation mit Ihren Vorstellungen und Wünschen sind klar.

Hilfreich sind jetzt ein paar Unterlagen. Sammeln Sie Pläne vom Haus und machen Sie gern Fotos von Innen und Außen. So erhalten Sie eine Dokumentation, die Sie bei den nächsten Schritten benötigen werden. Außerdem haben Sie auch gleich eine kleine Erinnerung an den Zustand von „damals“, wenn Sie später in Ihrem modernisierten Eigenheim sitzen und sich daran erinnern, wie alles einmal begann...

Für die erste Beratung können Sie natürlich auch ohne Unterlagen kommen, aber es erleichtert den Anfang, wenn Sie auf Pläne und Bilder verweisen können. Ihr Berater kann sich dann Ihr Zuhause besser vorstellen und Ihnen gezieltere Tipps geben.

Nun sollten Sie eine Beratung aufsuchen und mit einem Experten sprechen.

Ihnen werden überall Beratungen angeboten. Unser Wettbewerb am Markt lässt zu, dass Sie von allen Seiten Angebote dafür erhalten. Aber dazwischen sind auch schlechte oder einseitige Beratungen, deren Ergebnis Sie nicht wirklich weiter bringt. Häufig erfüllen sich die Versprechungen aus falschen Beratungen nicht oder Sie geben viel zu viel Geld aus für viel zu wenig Energieeinsparung. Und wenn Sie Ihre Modernisierung dann nicht nach den Regeln der Technik ausführen, gibt es womöglich noch neue Probleme.

Eine richtige Beratung

- ✓ ist herstellerunabhängig und frei von Verkaufsinteressen,
- ✓ geht auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche ein,
- ✓ analysiert mit Ihnen, welche Wege es gibt, Ihr Haus fit zu machen für die Zukunft,
- ✓ berät Sie zur Bausubstanz und zur Haustechnik, denn beide Faktoren sind stets zu betrachten,
- ✓ beinhaltet Förderung und Finanzierung.

Eine richtige Beratung verhindert, dass Sie

- ✓ die falschen Maßnahmen am Haus durchführen und gar nicht Ihre Wünsche erfüllen,
- ✓ Bauschäden am Haus bekommen (Schimmel muss mit einer Modernisierung verschwinden und nicht darf nicht entstehen!)
- ✓ sich später nicht wohl fühlen in Ihrem Haus,
- ✓ Ihr Geld unwirtschaftlich einsetzen,
- ✓ und später höhere Belastungen haben, als Sie eigentlich geplant hatten,
- ✓ sinnvolle Maßnahmen übersehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg bietet Ihnen ein aufeinander abgestimmtes Beratungs- und Förderangebot.



Die erste Stufe ist für Sie kostenfrei. Darauf baut die vertiefende Energieberatung auf, für die Sie Förderung in Anspruch nehmen können. Und für die Umsetzung gibt es vielfältige finanzielle Unterstützung. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen das Angebot detaillierter vor.

Zu einer Beratung gehören folgende Themen:

- ✓ Vor- und Nachteile von verschiedenen Dämmstoffen
- ✓ Anwendbarkeit von Schaum- und Mineraldämmstoffen sowie Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen für verschiedene Bauteile am Gebäude
- ✓ Gefahrlose Anwendbarkeit von Dämmstoffen z. B. hinsichtlich Brennbarkeit, Zusatzstoffen und Ausdünstungen
- ✓ Moderne Heiztechnik und hydraulischer Abgleich
- ✓ Einsatzmöglichkeiten Erneuerbarer Energien
- ✓ Vor- und Nachteile sowie bauliche Voraussetzungen für verschiedene Energieträger
- ✓ Luftdichtheit der Gebäudehülle
- ✓ Lüftungsverhalten

- ✓ Lüftungstechnische Maßnahmen von einfachen Systemen bis hin zu zentralen und dezentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Bauphysikalische Zusammenhänge
- ✓ Moderne Fenster, Verglasung und Rahmenmaterial
- ✓ Bauzustandsanalysen wie Luftdichtheitsmessungen oder Thermografien
- ✓ Hitzeschutz und Schutz vor Starkregen
- ✓ Vergleich und Erklärung vorliegender Angebote
- ✓ Gesetzliche Anforderungen
- ✓ Fördermöglichkeiten durch Zuschüsse und Kredite von Bund und Land Hamburg
- ✓ Möglichkeiten zur Vertiefenden Energieberatung wie z. B. Hamburger Energiepass, Energieausweise, Energieberatung-vor-Ort
- ✓ ... und vieles mehr

Ausstellung der Hamburger Energielotsen

Energiesparen, das Klima schützen, nachhaltige Baustoffe einsetzen – wie das bei einer Sanierung oder einem Neubau funktioniert, erfahren Sie in der Ausstellung der Hamburger Energielotsen am ELBCAMPUS. Hier zeigen wir Ihnen den neuesten Stand der Technik, anschaulich erklärt, zum Anfassen und Begreifen.

- Wie laut ist eigentlich eine Lüftungsanlage?
- Wie lässt sich eine Backsteinfassade originalgetreu nachbilden?
- Was leisten moderne Fenster, Türen und Dämmmaterialien?

Diese Fragen beantworten wir Ihnen auch gerne persönlich.

Der ELBCAMPUS selbst wird über effiziente Heizsysteme betrieben, die Sie ebenfalls vor Ort besichtigen können.

Öffnungszeiten der Ausstellung

Mo – Fr 7.30 – 18 Uhr

Sa 8 – 15 Uhr

Sie können auch ohne Anmeldung zu uns kommen. Fachleuten bieten wir die Möglichkeit, ihre Kunden in unseren Ausstellungsräumen zu beraten. Gerne unterstützen unsere Expertinnen und Experten Sie bei diesen Gesprächen.

Beratungszeiten in der Ausstellung

Mo, Mi, Fr 9 – 16 Uhr

Di 8 – 16 Uhr

Do 9 – 18 Uhr (9-12 Uhr nach Vereinbarung)

Sa 9 – 14 Uhr (einen Samstag im Monat)

Wir empfehlen, vorab einen Termin zu vereinbaren, um Wartezeiten zu vermeiden.

Beratungshotline (Standort ELBCAMPUS)

040/248 32 252

Mo. + Di. 9.00 – 18.30 Uhr

Mi., Do., Fr. 9.00 – 16.00 Uhr

oder informieren Sie sich auf

www.hamburg.de/energielotsen-ausstellung

E-Mail: beratung@energielotsen.hamburg.de

Anschrift

ELBCAMPUS der Handwerkskammer Hamburg

Ausstellung der Hamburger Energielotsen

Zum Handwerkszentrum 1

21079 Hamburg

Direkt am S-Bahnhof Harburg

Tipp für die Anfahrt mit der Bahn:

Nutzen Sie am Bahnhof Harburg bitte den Ausgang ELBCAMPUS / Neuländer Platz

Kostenfreie Erstberatung
unter: 040 / 248 32 250

Die individuelle Erstberatung der Hamburger Energielotsen steht allen Hamburgerinnen und Hamburgern an verschiedenen Standorten in der Stadt zur Verfügung.

Die Energielotsen sind qualifizierte, zugelassene Berater, die ihre individuellen Fragestellungen beantworten, zu allen weiterführenden Angeboten in Hamburg informieren sowie auf die aktuellen Förderprogramme verweisen. Die Beratung der Hamburger Energielotsen ist unabhängig und kostenfrei.

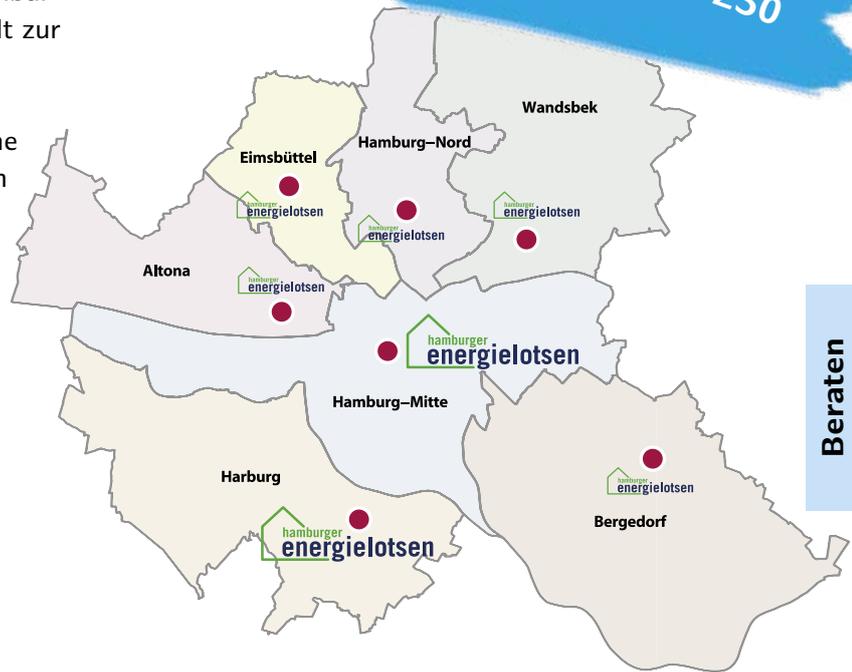
-  Telefonberatung
-  Persönliche Beratung
-  Energie-Checks bei Ihnen
-  Klimafolgenanpassungs-Checks bei Ihnen
-  Beratung in der Ausstellung
-  Info- und Fachveranstaltungen

Diese Basisberatung ergänzt sich hervorragend mit dem weiteren Angebot für Gewerbetreibende der Handelskammer – den HK Umweltberatern – und dem ZEWUmobil der Handwerkskammer.

Die Experten geben Antworten zu Themen rund um energiesparendes Bauen und Modernisieren, zum Beispiel:

- nachhaltiges Bauen
- Bauen mit Holz
- effiziente Heizungen
- Solarwärme & -stromanlagen
- Wärmedämmung
- Fenster und Lüftung
- Schimmelbildung

und vielen weiteren Aspekten zur Energieeffizienz – auch für Mieter!



Beraten

Ergänzend werden Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung, zum Schutz der Gebäude vor Starkregen und sommerlicher Überhitzung vorgestellt, auch bei Ihnen vor Ort.

Bei Gewerbebauten wird u. a. auch zu folgenden Themen beraten:

- Anlagentechnik mit Potenzial zum Einsatz erneuerbarer Energien
- Wärmespeicherung und -verteilung
- energieeffiziente Baustandards und Lüftungstechnik

Beratungshotline (Standort Verbraucherzentrale)

 040/248 32 250

Mo. + Di. 9.00 – 18.30 Uhr
Mi., Do., Fr. 9.00 – 16.00 Uhr



oder informieren Sie sich auf
www.hamburg.de/energielotsen



© SolarZentrum Hamburg



Die Hamburger Energielotsen sind eine Kooperation von:



	Erstberatung	Hamburger Energiepass	Energieausweis	Energieberatung vor Ort, individueller Sanierungsfahrplan
durchgeführt von	Hamburger Energielotsen	zertifizierten ¹⁾ Energiepassbüros	zugelassenen ²⁾ Energieberater	zugelassenen ²⁾ Energieberater
Art des Gebäudes	alle Gebäudetypen	Wohngebäude in Hamburg	Wohn- und Nichtwohngebäude	Wohngebäude
Pflicht	nein	zum Teil bei Modernisierungsförderungen durch IFB	bei Verkauf, Vermietung	nein
Umfang	telefonische und persönliche Beratung, Energiechecks, Ausstellung	variabel, ca. 40 Seiten	ca. 5 Seiten, hierbei erfolgt in der Regel keine Beratung.	variabel, ca. 35 Seiten
Daten Basis	in Absprache mit Ihrem Berater	Energiebedarf, Berücksichtigung des Nutzerverhaltens möglich	Energieverbrauch / Energiebedarf	Energiebedarf, Berücksichtigung des Nutzerverhaltens möglich
Sanierungsempfehlungen	ja, mündlich im Gespräch bzw. in der Dokumentation der Checks.	Sanierungsvorschlag für jedes Bauteil wenn möglich	Sanierungsempfehlungen können vom Berater angegeben werden.	ja, Darstellung im Fahrplanformat möglich
Finanzielles				
Kosten	keine	abhängig von Anzahl der Wohneinheiten 1.000,- bis 2.000,- €, inkl. Energieausweis	ca. 15,- € (verbrauchsorientiert) bis 800,- Euro (bedarfsorientiert), frei verhandelbar	ca. 1.200,- bis 2.400,- € für ein EFH, frei verhandelbar
Förderung	n.a.	durch die IFB, max. 800 €, bis zu 80% der Kosten	keine	durch das BAFA, bis zu 80%, maximal 1300 € für EFH und maximal 1700 € bei MFH
Sie erhalten				
Berechnung der Energieeinsparung	nein	ja	nein	ja inkl. Amortisationsberechnungen
Vor-Ort-Besuch	möglich	ja	nach Vereinbarung	ja

Stand 08/2020, Alle Angaben ohne Gewähr

1) Der Hamburger Energiepass wird nur durch autorisierte Energiepass-Büros der IFB erstellt.

Eine Liste finden Sie unter www.ifbhh.de. Siehe auch Seite 14.

2) Eine Übersicht mit qualifizierten Energieeffizienz-Experten für die Förderprogramme des Bundes finden Sie unter: www.energie-effizienz-experten.de. Mit der Eingabe Ihrer Postleitzahl erhalten Sie Ihren Energieberater vor Ort. Diese Liste wird auch durch die autorisierten IFB-Berater unterstützt.

Und damit Sie für eine Beratung richtig vorbereitet sind, gehen Sie die folgende Checkliste durch.

Checkliste 2

Beratung ist immer möglich. Wenn es Ihnen möglich ist, sollten Sie ein wenig vorbereitet sein. Bringen Sie gern aussagefähige Unterlagen mit und notieren Sie sich Fragen, die Ihnen wichtig sind. Dann ärgern Sie sich nicht hinterher, was Sie noch alles hätten fragen können.

Und zögern Sie auch nicht, beim Berater nachzufragen, wenn Sie etwas nicht verstanden haben.

Was ich zur Beratung mitnehmen kann:

- Pläne vom Haus: Grundrisse / Schnitte / Ansichten

- Aktuelle Fotos

- Verbrauchsabrechnungen: Strom / Heizung / Warmwasser / sonst.

- Letztes Schornsteinfegerprotokoll

- Dokumente / Rechnungen / Angebote von bereits erfolgten Maßnahmen

- Energie-Ausweis

Folgende Fragen habe ich in der Beratung

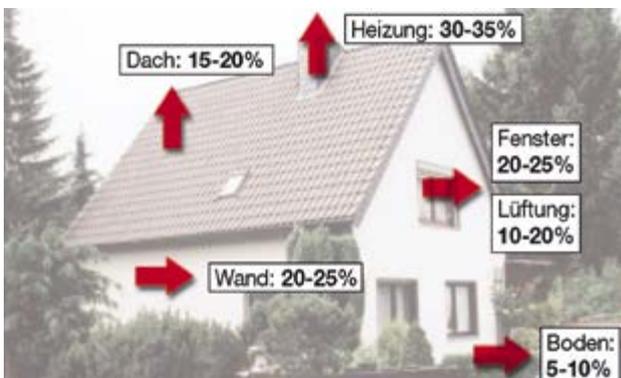
Platz für Kommentare

Platz für Notizen:

3 Das Haus und was ich dazu wissen muss

Was kann ich bei einer Modernisierung an Einsparung erwarten?

Ein Haus kann man nur im System betrachten: gedämmtes Dach, Keller und Außenfassade mit energieeffizienten Fenstern und Heizungssystem müssen auch mit Details (wärmebrückenfreie Ausführung) aufeinander abgestimmt sein, damit Ihr Haus optimal modernisiert ist. Das Schaubild vermittelt vereinfacht den Überblick, wie groß der Einspareffekt pro Maßnahme aussehen kann.



Sie können nicht alle Einzelmaßnahmen mit ihren hier bezifferten maximalen Einspareffekten addieren. Die tatsächliche Gesamteinsparung einer Kombination von Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Haus muss Ihnen Ihr Energieberater ausrechnen.

Wie sich eine Modernisierung auswirkt

Wenn Sie z. B. einen hohen Fensteranteil in Ihrer Hausfassade haben, wirken sich Maßnahmen zur Fenstererneuerung stärker aus als bei geschlossenen Fassaden. Auch muss der vorhandene Gebäudezustand berücksichtigt werden. So wird z. B. eine Dachdämmung einen höheren Einspareffekt im Energiebedarf bewirken, wenn das Dach vorher gar nicht oder nur sehr unzureichend gedämmt war. Erwarten Sie aber keine Wunder von Einzelmaßnahmen: Sie werden auch mit einer Heizungsmodernisierung nicht mehr als 30 – 35 % Energie einsparen können.

Dennoch können Sie in Einzelfällen mit fachgerechter Dämmung, energieeffizienten Fenstern und einer effizienten Heiztechnik mit erneuerbaren Energien sogar bis über 70 % Energie im Haus einsparen.

Eine energetische Modernisierung Ihres Hauses muss auch dessen individuelle Schwachstellen berücksichtigen. Feuchte Innenwände in Kellern müssen Sie vom Fachmann (Energieberater) begutachten lassen, damit Ihnen die richtige und fachgerechte Sanierung vorgeschlagen wird. Schlägt die Feuchtigkeit durch die Außenwand durch oder zieht die Feuchte aus der Bodenplatte von unten hoch oder gar beides?



Neben der Abdichtung (z. B. mit einem bituminösen Anstrich der Kelleraußenwand) kann auch die außenseitige Perimeterdämmung angebracht werden und zugleich Ihre Kellerräume wirksam dämmen. Ob Sie zur Wärmedämmung besser nur die Kellerdeckenunterseite dämmen, muss Ihr Energieberater mit Ihnen besprechen. In diesem Fall haben Sie zwar eine Maßnahme durchgeführt, die den Erdgeschossboden deutlich dämmt, jedoch bleibt der Kellerraum für die Nutzung als Hobbyraum zukünftig kalt. Und wichtig ist die Frage nach der Lüftung im Haus.



Haben Sie Ihr Haus gedämmt und dabei die Lüftung vergessen, dann droht Schimmel oder zumindest „schlechte Luft“ im Haus. Das abgestimmte Sanierungskonzept verhindert diese Probleme.

Das Haus ist ein System



Ein energieeffizientes Haus besteht aus einer gedämmten Außenfassade mit neuen Fenstern, einem gedämmten Dach (oder obersten Geschossdecke), einem gedämmten Keller (oder einer gedämmten Kellerdecke) und einer modernen Heizungsanlage, ggf. mit erneuerbaren Energien.

Nur bei der Betrachtung aller Aspekte entsteht das beste Konzept für Ihr Haus. Und dabei muss man nicht gleich alles anfassen.

Beispiele

Wenn Sie beim Kesseltausch auch die Gebäudedämmung beachten, könnte vielleicht der Kessel eine Nummer kleiner ausfallen.

Und neue Fenster sollten nicht unbedingt ohne eine Fassadendämmung oder Lüftungsanlage eingesetzt werden, weil sonst Schimmel an der Außenwand droht.

Bauen Sie einen Wintergarten an, dann lohnen sich vielleicht neue Fenster. Oder bauen Sie das Dach für Ihre Wohnzwecke aus, könnte sich eine neue Dachdämmung mit Solarkollektoren und Dachbegrünung lohnen und zugleich noch Fördermittel sichern.

Wieviel Heizenergie Sie letztlich einsparen werden, kann Ihnen nur der Energieberater über eine Bedarfsberechnung (Hamburger Energiepass) ermitteln.

Und dann kommt es auf Ihre persönlichen Lebensgewohnheiten an: z. B. schon 1 Grad niedrigere Wohnraumtemperatur spart 6 % Heizenergie ein.

Wichtig ist Ihre individuelle Lebensplanung. Wenn Sie ein altes (neues) Haus kaufen, um mit Ihrer Familie nach der Modernisierung dort einzuziehen, haben Sie andere Voraussetzungen als wenn Sie bereits in dem Haus wohnen und mit Abhängigkeiten leben müssen.

Und weil jedes Haus seine eigene Lebensgeschichte hat, können Sie die Erfahrungen aus anderen Häusern nur begrenzt auf dieses Haus übertragen.

Im Schritt 2 haben Sie in der Energieberatung viele Tipps und Hinweise erhalten, was Sie tun können und welche Maßnahme welche Auswirkung hat. In diesem Schritt erstellen Sie eine Sammlung an Informationen, die Sie immer wieder nachlesen können.

Gesundes Wohnen ist ein wichtiges Thema. Daher beschäftigt sich dieser Schritt mit wichtigen Punkten dazu:

Baustoffe und ihr Einsatz

Mit der Wahl der richtigen Baustoffe können Sie auch eine Menge für die Umwelt tun. Wenn Sie umweltschonende Produkte einsetzen, helfen Sie mit, dass unsere Umwelt sauberer bleibt. Auch wenn die Herstellung von Dämmstoffen erst einmal Energie und Ressourcen kostet, so kann bei der richtigen Materialwahl über die Lebensdauer deutlich Energie gespart werden.

Bei der Bauausführung sind Materialien zu verwenden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit aufweisen. Nichtverwendet werden dürfen: Fluorchlorkohlenwasserstoffe (FCKW) und teilhalogenierte Fluorchlorkohlenwasserstoffe (H-FCKW) -haltige Dämmstoffe, Formaldehyd- und Isocyanat-haltige Dämmstoffe Biozide (nach Definition der Biozid Richtlinie 98/8EG) in Putzen und Beschichtungen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS).

Nachhaltige Baustoffe sind umweltverträgliche Alternativen zu konventionellen Baustoffen. Im Vergleich zu anderen Produkten belasten sie die Umwelt weniger. Grund dafür kann eine umweltschonende Produktion oder der Einsatz von recyclingfähigen oder nachwachsenden Rohstoffen sein. Sie zeichnen sie oft durch eine besondere Schadstofffreiheit

aus und tragen zu einer guten Wohngesundheit bei. Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, wie z.B. Holzbauprodukte, zeichnen sich zusätzlich durch die Speicherung von CO₂ über die gesamte Lebensdauer des Produktes aus.

Holz kann in der Gebäudekonstruktion, in Fenstern und Türen, Fußböden und Dämmstoffen eingesetzt werden.

Zellulose, Hanf, Stroh oder Schafwolle sind besonders nachhaltige Dämmstoffe.

Blähton oder Glas- und Steinwolle, können in besonders umweltschonenden Verfahren hergestellt werden, recyclebar und gesundheitlich unbedenklich sein. Auch zu vielen weiteren Baustoffen wie Boden- und Wandbelägen, Klebstoffen, Farben und Putzen gibt es nachhaltige Alternativen.



Der Blaue Engel ist das wohl bekannteste Umweltzeichen, das es schon seit 1978 gibt. Das Umweltbundesamt überwacht die Kriterien und die Vergabe und in Hamburg erhalten Sie für den Einsatz dieser Produkte eine zusätzliche Förderung.



Das *natureplus*[®]-Qualitätszeichen wird für geprüfte Wohn- und Bauprodukte verliehen. Sie finden diese Produkte im Fachhandel und Baumärkten und haben häufig nachwachsende Rohstoffe und/oder naturschonend gewonnene Rohstoffe als Grundlage.



Die Gütezeichen FSC und PEFC gewährleisten in ihrem jeweiligen Standard, dass beim Kauf eines Holzprodukts eine nachhaltige Waldwirtschaft gefördert wird.

Beachten Sie bei der Verwendung von Baustoffen auch die Recyclingfähigkeit. Es müssen nicht immer lösungsmittelgebundene Farben und Lacke sein. Es gibt auch viele hochwertige Substanzen, die z. B. wasserlöslich sind. Und vermeiden Sie bei der Verwendung das „Abkippen“ der Lösungsmittel im Klo oder Waschbecken.

Im Programm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ gibt es eine Zusatzförderung für die Verwendung von Nachhaltigen Dämmstoffen. Nutzen Sie sie!



Tipp

Wenn Sie Ihre Kelleraußenwände isolieren, können Sie auch gleich eine Drainage in den Graben legen und diese an die Regenwasserkanalisation anschließen bzw. auf dem Grundstück an einen Sickerschacht anschließen.

Auf die Dächer, fertig, grün!

Hamburg soll noch grüner werden – und zwar ganz oben: Als erste deutsche Großstadt hat die Hansestadt eine umfassende Gründachstrategie entwickelt und fördert den Ausbau von Gründächern und grünen Fassaden.

Energie und Kosten sparen

Gründächer sind eine Investition in die Zukunft, die sich in mehrfacher Hinsicht auszahlt. So kann ein Gründach ein angenehmeres Gebäudeklima schaffen. Photovoltaikanlagen arbeiten auf Gründächern effektiver: Durch die Begrünung wird die Umgebungstemperatur gesenkt, dadurch erhöht sich der Wirkungsgrad der Solarzellen. Die Vegetation schützt zudem die Dachabdichtung vor Wettereinflüssen, so dass begrünte Dächer bis zu doppelt so lange halten wie konventionelle Flachdächer.

Verbessertes Stadtklima

Gründächer verbessern sowohl das Klima als auch das Wassermanagement im Quartier. Sie können 40 bis 90 Prozent des Regenwassers zurückhalten. Der größte Teil davon verdunstet und gelangt auf direktem Weg wieder in den natürlichen Wasserkreislauf. Das entlastet die Entwässerungssysteme. Folgen durch die Nachverdichtung der Stadt und durch die Auswirkungen des Klimawandels wie Überflutungen nach starken Niederschlägen können so abgemindert werden. Gründächer reinigen die Luft, indem sie Staub und Schadstoffe sowie CO₂ binden.

Neue Freiräume

Unternehmen und Vermieter in der Hansestadt verschaffen sich mit einem Gründach einen klaren Wettbewerbsvorteil. Die neuen Freiräume mitten in der Großstadt sind für Anwohner und Mitarbeiter besonders attraktiv. Auf dem intensiv begrünten Dach können sie sich erholen, Sport treiben oder Blumen pflanzen. Auf nicht begehbaren, naturnahen Extensivdächern erobern Pflanzen, Bienen, Vögel oder Schmetterlinge neue Rückzugsorte in der Stadt.

Weitere Informationen finden Sie unter www.hamburg.de/gruendach.

Gründachförderung

Die Hamburger Gründachförderung bietet Bauherren besondere Anreize, sich freiwillig für ein Gründach oder eine grüne Fassade zu entscheiden. Die Stadt finanziert einen Teil der Herstellungskosten. Zu den Konditionen sprechen Sie einfach Ihren Berater an.

Da das begrünte Dach große Mengen an Regenwasser zurückhält, können Eigentümer eines Gründachs außerdem 50 Prozent der Niederschlagswassergebühr bei Hamburg Wasser einsparen. Wenn die begrünten Dachflächen gar nicht an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden müssen, kann die Gebühr sogar komplett entfallen.

Tipp

Die genauen Bedingungen erklärt die „Förderrichtlinie für die Herstellung von Dachbegrünung auf Gebäuden“ unter www.ifbhh.de/gruendachfoerderung. Die Fördergelder beantragen Sie bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB).



Damit Sie einen Überblick haben, welche Informationen es gibt, nutzen Sie die folgende Checkliste.

Checkliste 3

Folgende Informationsbroschüren habe ich in diesem Leitfaden beigelegt / bestelle ich:

- „Lust auf Sonne“ Ratgeber für solare Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- „Dämmen. Heizen. Lüften.“ Ihr Ratgeber für effizienten Wärmeschutz
- „Kontrolliertes Lüften“ Ihr Ratgeber für Lüftungsanlagen im Wohnungsbau
- „Multitalent Bioenergie“ Ihr Ratgeber für Energie aus nachwachsenden Rohstoffen“
- „Leben im Passivhaus “ komfortabel – kostengünstig – ökologisch

Ihr Thema ist nicht dabei? Sprechen Sie uns an!

Weitere Informationen zu Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen erhalten Sie auch bei der Fachagentur für nachwachsende Rohstoffe (FNR) unter:
<https://mediathek.fnr.de/broschuren/>

Nützliche Informationen finden Sie u.a. im ökologischen Bausstoffinformationssystem WECOBIS:
<https://www.wecobis.de/>.

Weitere Information zu Hamburgs Gründachförderung und zur Gründachstrategie
<https://www.hamburg.de/gruendach-foerdern/>

Platz für Kommentare

4 Schritt für Schritt: die Analyse meines Hauses

Nun geht es daran, Ihr Haus genauer zu untersuchen.

Dazu haben Sie verschiedene Möglichkeiten einer Bauwerksanalyse. Mit kleinen Schritten lässt sich Ihr Haus im ersten Anlauf in Augenschein nehmen.

Der Individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP)

Sie wünschen ein Dokument mit Fahrplancharakter?

Mit dem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erhalten Sie einen auf Ihre individuelle Lebenssituation abgestimmten Plan für die Modernisierung Ihres Eigenheimes. Auf wenigen Seiten werden Ihnen die wichtigsten Schritte anschaulich erläutert. Dabei erfahren Sie alles über Art und Umfang der einzelnen Maßnahmen, die geschätzten Investitionskosten und Ihre zukünftigen Energie- und Kosteneinsparungen.

Der von Ihnen beauftragte Energieberater nimmt den aktuellen Zustand Ihres Gebäudes auf, klärt Ihre individuelle Situation und ggf. anstehende zukünftige Umbaumaßnahmen, und erläutert zum Ende der Beratung ausführlich die Ergebnisse.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) übernimmt 80 Prozent der Kosten eines iSFP, bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis zu 1.300 Euro, bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten bis zu 1.700 Euro. Den Förderantrag stellt der Energieberater für Sie. Sie müssen sich um nichts weiter kümmern.

Ihren Energieberater finden Sie unter <https://www.energie-effizienz-experten.de/> in der Energieeffizienz-Expertenliste des Bundes.

Sprechen Sie uns an für weitere Information. Sie können sich auch auf der Seite des BAFA informieren:

www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung_Wohngebäude/Beratene/beratene_node.html

Hamburger Energiepass

Der Hamburger Energiepass ist das Herzstück einer Energieberatung mit anschließender Umsetzung für die Gebäudemodernisierung. Er gilt nur für Gebäude in Hamburg, kann aber aufgrund der Programmgrundlage auch zugleich für den Energieausweis dienen, den Sie für die Bundesförderungen bei der KfW Bankengruppe bzw. der Bafa benötigen.

Der Hamburger Energiepass wird auf Grundlage Ihrer Planunterlagen und einer eingehenden Ortsbesichtigung erstellt und beinhaltet auch die Modernisierungsempfehlungen.

Für die Inanspruchnahme bestimmter Hamburger Modernisierungsförderungen ist die Vorlage des Hamburger Energiepasses Pflicht.

Den Hamburger Energiepass können Ihnen von allen in der Liste der Hamburger Energiepassbüros gelisteten Partner erstellen lassen. Die Gebühren sind der aktuellen Förderrichtlinie zu entnehmen.

Sie erhalten weitere Informationen unter: <http://www.ifbhh.de/hep>



Thermografie

Mit einer speziellen Wärmebildkamera können Sie Kältebrücken an Ihrem Haus sichtbar machen. Diese besondere Technik wird von einigen Fachbüros angeboten. Thermografie-Untersuchungen sind ab ca. 100 € zu erhalten und vermitteln einen ersten Eindruck vom Dämmstandard an Ihrem Haus.

Aussagefähige Bilder muss man in der kalten Jahreszeit anfertigen, weil dann der Temperaturunterschied zwischen Ihrem beheizten Wohnraum und der kalten Außenluft am größten ist.



Tip

Lassen Sie sich vom Fachmann diese Bilder auch erklären, damit Sie die Farben richtig deuten und nicht daraus falsche Schlüsse für spätere Modernisierungsmaßnahmen ziehen.

Checks für größere Heizungsanlagen

Im Rahmen des Fördergramms „Unternehmen für Ressourcenschutz“ bietet die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) im Auftrag der Behörde für Umwelt und Energie WärmeChecks an. Die WärmeChecks sind der erste Schritt zu mehr Energie und Kosteneffizienz in Ihrer Heizungsanlage.

Das Angebot richtet sich an (Zielgruppe Unternehmen aller Branchen, Produktions- und Dienstleistungsunternehmen, Handwerksbetriebe, Institutionen, eingetragene Vereine oder soziale Einrichtungen) und gilt für Heizungsanlagen größer 50kW an Hamburger Standorten von Produktions- und Dienstleistungsunternehmen oder Handwerksbetrieben als auch für private Eigentümer von

Gewerbe und Mehrfamilienwohngebäuden sowie Wohnungseigentümergeinschaften.

Die Checks werden zum Festpreis angeboten. Sie erhalten eine komplette Beurteilung Ihrer Heizungsanlage sowie konkrete Empfehlungen für die Optimierung Ihrer Anlagentechnik. Die Kosten für diese qualifizierten Checks werden zu 50% gefördert.

Der HeizungsCheck

Der HeizungsCheck wurde von dem Spitzenverband der Gebäudetechnik (VdZ) entwickelt. Das Prüfverfahren ist genormt (nach DIN EN 15378) – und sorgt damit für neutrale und vergleichbare Ergebnisse. Beim Check überprüft der Fachhandwerker die einzelnen Bestandteile der gesamten Heizung und bewertet diese mit „Problempunkten“. Je höher die Anzahl der Punkte, desto ineffizienter arbeitet die Anlage. In zehn Schritten ermittelt der Handwerker die Schwachstellen der Heizung.

Die Checks teilen sich je nach Größe der Heizungsanlage in WärmeCheck und WärmeCheckPlus auf. Der WärmeCheck gilt für Standard-Heizungsanlagen und wird von autorisierten Fachbetrieben durchgeführt.

Der WärmeCheckPlus ist für komplexe Heizungsanlagen und wird von Fachplanern aus einem Beraterpool ausgearbeitet. Beim MessCheck wird Ihre Heizungsanlage 30 Tage gemessen.

Weitere Informationen sind im Internet unter www.ifbhh.de/waermechecks/ zu finden.



Damit Sie den richtigen Weg finden, folgt hier Ihre Checkliste

Platz für Kommentare

5 Rund um das Geld: wie finanziere ich die Modernisierung?

Die Kosten einer energetischen Modernisierung setzen sich zusammen aus

- ✓ Planungskosten (Energieberater, Architekt, Ingenieur)
- ✓ Baukosten (Handwerker)
- ✓ Finanzierungskosten (Bank)
- ✓ Gebühren und sonstigen Kosten (Bauantragskosten, Abnahmen)

Zu diesen Ausgaben können Sie eigene Mittel beisteuern. Dazu gehören

- ✓ Eigenkapital
- ✓ Eigenleistungen

Beim Eigenkapital beachten Sie immer, ob es sich rechnet, Ihr eigenes Geld (z. B. gut verzinst) einzusetzen oder ggf. geliehenes Kapital der Bank (zu niedrigen Zinsen) zu nutzen. Ihr Finanzierungsberater kann Ihnen dazu Tipps geben, denn er kennt Ihre persönlichen Anlageformen.

Bei Eigenleistungen beachten Sie immer, welche Tätigkeiten Sie selbst oder mithilfe von Freunden, Bekannten oder Verwandten wirklich ausführen können. Letztlich kostet auch die Eigenleistung Geld und muss der Qualitätsarbeit zertifizierter Betriebe gegenüber Stand halten können. Wenn Sie z. B. eine Dampfsperre im Dach falsch herum einbauen, haben Sie nicht nur einen Fehler gemacht, den Sie

später teuer ausbauen müssen, sondern ziehen sich womöglich noch weitere Bauschäden (nasse Dämmung) hinzu. Überschätzen Sie sich also nicht, sondern handeln Sie mit Augenmaß. Wenn Sie selbst über handwerkliche Fähigkeiten und Kenntnisse verfügen (z. B. Malerarbeiten), können Sie z. B. auch die Dämmplatten an der Kellerdecke selbst montieren.

Nun geht es an die Kostenrechnung

Den möglichen Kosten der Modernisierungsmaßnahme stellen Sie ein Finanzierungsmodell gegenüber.

Dabei können Sie grundsätzlich auch Bauspardarlehen, Hypothekendarlehen, Ökokredite und die Nutzung von Fördermitteln in Betracht ziehen. Dazu fragen Sie am besten Ihre Hausbank.



Finanzierung

Für eine Finanzierung wenden Sie sich bitte an Ihre Hausbank bzw. vereinbaren Sie auch einen Termin bei der IFB Hamburgische Investitions- und Förderbank:

Besenbinderhof 31, 20097 Hamburg

Telefon: 040 / 2 48 46-0, Fax: 040 / 2 48 46 - 4 32

Email: info@ifbhh.de

Modernisierung (Wärmeschutz im Gebäudebestand)

Beratungszentrum

Telefon: 040 / 2 48 46 - 470, Fax: - 56 470

E-Mail: privatkunden@ifbhh.de

Die Mitarbeiter des Beratungszentrums stehen Ihnen nach Absprache montags bis donnerstags 8.00 Uhr – 18.00 Uhr freitags 8.00 Uhr – 16.00 Uhr zur Verfügung.

IFB
HAMBURG | Hamburgische
Investitions- und
Förderbank

Hinweis:
Bestimmte Kosten, wie z.B. bei einem Fensteraustausch entstehen in jedem Fall. Die Mehrkosten für energiesparende Fenster machen nur einen kleinen Teil der Kosten aus.

Fördervoraussetzung: Wohngebäude in Hamburg und Austausch einer alten Ölheizung

Beispielrechnung:

Energieberatung zu Beginn: Hamburger Energiepass	1.000 €
Weitergehende Energieberatung (nach Aufwand, hier 3 Std. x 85,00 €/Std.)	255 €
Fassadendämmung (150 €/m² x 200 m²)	30.000 €
Dachdämmung (von innen) (105 €/m ² x 120 m ²)	12.600 €
Fensteraustausch (630 €/m ² x 30 m ²)	18.900 €
Neue Heizungsanlage (Gasbrennwert)	9.000 €
Solkollektoranlage zur 25 %-Heizungsunterstützung (12 m ² x 916 €)	11.000 €
Kombispeicher, Verteilung je nach Anordnung auf dem Dach (psch.)	3.300 €
Genehmigungen (keine Gebühren erforderlich)	0 €
Hydraulischer Abgleich – Verfahren B	600 €
Baubegleitung durch einen Energieberater (psch.)	2.000 €
Gesamtkosten	90.065 €

In Hamburg können Sie eine Reihe von Förderungen nutzen. Diese sind auch mit den Fördermitteln des Bundes (KfW, Bafa) kumulierbar, d. h. Sie können ggf. auch beide Förderungen gleichzeitig in Anspruch nehmen.

Dafür wählen Sie sich am besten einen Berater bei der IFB Investitions- und Förderbank Hamburg. Dieser geht mit Ihnen die Möglichkeiten einer Fördermittelkombination durch und berät Sie zu den nächsten Schritten.

Steuerliche Abschreibungen

Eine Grundregel vorweg: alle Maßnahmen, bei denen Sie über vorgenannte Förderprogramme schon Vorteile aus öffentlichen Mitteln bezogen haben, können Sie in der Regel nicht gleichzeitig steuerlich anerkennen lassen.

Steuerliche Abschreibungen für energetische Modernisierungsmaßnahmen werden derzeit stark diskutiert. Möglicherweise hat sich auch das Steuerrecht nach Redaktionsschluss bereits geändert.

Möglicherweise könnte Ihre Finanzierung dann folgendermaßen aussehen:

Gesamtkosten	90.065 €
Zuschuss IFB Hamburger Energiepass	./ 800 €
Zuschuss Einzelmaßnahmen (IFB Wärmeschutz im Gebäudebestand)	
Außendämmung Fassade (22 €/m ² x 200 m ²)	./ 4.400 €
Dämmung Dach (33 €/m ² x 120 m ²)	./ 3.960 €
Einbau Wärmeschutzfenster (77 €/m ² x 30 m ²)	./ 2.310 €
Hydraulischer Abgleich – Verfahren B (85% von 600 €)	./ 500 €
IFB Baubegleitung (50% von 2.000 €)	./ 1.000 €
Zuschuss Einzelmaßnahme (IFB- Erneuerbare Wärme)*	
Gas-Hausanschluss Klima-Bonus- Programm Hamburg	./ 1.002 €
Heizungsaustausch Kombiförderung Mindestförderung	./ 1.002 €
IFB-Förderung Solarkollektoren	./ 2.400 €
Zuschuss Einzelmaßnahme Bundesförderung*	
BAFA-Zuschuss Heizungsanlage (40 % der Investitionskosten Heizung)	./ 3.600 €
BAFA-Zuschuss Solarkollektoren (40% wie bei der Heizung)	./ 4.400 €
Rest Gesamtkosten	64.693 €
Förderanteil an den Gesamtkosten (Zuschüsse)	28,2 %

* siehe auch Modellrechnung unter: www.gasnetz-hamburg.de/fuer-zuhause/gasanschluss-fuer-ihr-zuhause/neuanschluss/klima-bonus-programm/heizungstausch

Anmerkungen:

Die Förderbedingungen der IFB im Rahmen der geltenden Richtlinien sind zu beachten. Zusätzlich können Sie weitere Förderungen durch die KfW Bankengruppe bzw. die Bafa in Anspruch nehmen. Beachten Sie auch hier die aktuellen Förderbedingungen.

Bislang können Sie bis zu 6.000 € haushaltsnahe Aufwendungen (nur für die Personalkosten und nicht für das Material – das steht aber auf Ihren Handwerkerrechnungen) steuerlich geltend machen. Wie groß dann im Folgejahr Ihre Steuereinsparung ist, hängt aber von Ihrem persönlichen zu versteuernden Gesamteinkommen und dem damit zusammenhängenden Steuersatz ab.

Fragen Sie hierzu vorab Ihren Steuerberater, denn Sie müssen eine Reihe von Punkten beachten (Rechnungsausweis der Handwerker-Stundenkosten, korrekte Rechnungsanschrift, Ausweis der Baumaßnahme, u. a.).

Checkliste 5

In dieser Checkliste machen Sie sich ein Bild von Ihrem eigenen finanziellen Rahmen.

Wieviel Eigenkapital können Sie einsetzen?

Welche zusätzliche monatliche Belastung verträgt Ihr Haushalt?

Welche Kreditlaufzeit wünschen Sie sich? Jahre

Planen Sie eine Maßnahmenkombination

- z. B. mit altersgerechten Umbau? ja nein
- z. B. mit einem Gründach? ja nein
- z. B. mit einer Erweiterung für Vermietung? ja nein

Haben Sie eine finanzielle Reserve für Unvorhergesehenes? ja nein ,
wenn ja wie hoch?

Wie hoch sind später die Einsparungen der laufenden Betriebskosten (Heizung, Warmwasser, Strom)?

Beachten Sie auch,

- dass es Finanzierungen gibt, die eine tilgungsfreie Zeit haben können.
- dass Sie bei Zeiten niedriger Zinsen deutlich geringe Belastungen haben, als wenn der Zinssatz z. B. nach 10 Jahren Zinsbindung höher liegt.

Beispiel: 100.000 € Darlehen bedeuten (bei 1,8 % Zinssatz effektiv, 1 % Tilgung, 10 Jahre Laufzeit) eine monatliche Belastung von 233,33 €.

Bei einem Anstieg auf 3,9 % Zinssatz beträgt die monatlichen Belastung bei sonst gleichen Darlehensbedingungen bereits 408,33 €.

Tipp: Sie sollten also darauf achten, in Zeiten niedriger Zinsen den Tilgungsanteil höher (z. B. 2 bis 3 %) anzusetzen, um die Darlehensschuld bei Ablauf der Zinsbindung möglichst niedrig zu gestalten.

Raum für eigene Eintragungen

6 Richtig Planen und dann Bauen

Nun beginnt die Umsetzung Ihrer Ideen und Konzepte für ein energetisch modernisiertes Zuhause.

Die Planung

Zunächst einmal beginnen Sie mit der Planung der Modernisierungsmaßnahme, in dem Sie einen qualifizierten Architekten oder Ingenieur bzw. Ihren Energieberater hinzuziehen und alle Maßnahmen konkret gemeinsam durchplanen (Ausführung, Standards, Materialauswahl, Mengen usw.)

Zunächst werden die Gewerke der Reihe nach geplant. In dieser vorbereitenden Planungsphase müssen aus den Ergebnissen des Hamburger Energiepasses die richtigen Konstruktionen, Materialien und Ausführungsdetails erarbeitet werden. Dabei gibt es einiges zu bedenken. Hier ein paar Tipps:

Wenn Sie z. B. eine **Außendämmung** planen, müssen Sie auch die Regenfallrohre und ggf. Bauteilschlüsse wie Regenrinnen, Dachanschlüsse beachten. Nicht selten wird eine Fassadendämmung zum Auslöser für eine neue Regenentwässerung. Beachten Sie also auch die Nebenleistungen wie Fensterbretter außen oder Fensterbänke innen.

Wenn Sie eine neue Heizung planen, dann gehört ein **hydraulischer Abgleich** dazu. Diese zusätzliche Maßnahme sorgt für die richtige Abstimmung der neuen Heizung mit der vorhandenen Verteilung und den Heizkreisläufen.

Zunächst erfolgt eine raumweise Berechnung Ihrer Heizkörper, damit jeder Raum optimal durch Heizkörper erwärmt werden kann. Der Heizungsinstallateur kontrolliert dabei an allen Heizkörpern die richtige Voreinstellung des Heizwasserzulaufes, damit jeder Heizkörper optimal mit Heizwasser versorgt wird. Dazu gehören auch eine Überprüfung und der Ersatz der vorhandenen Thermostatventile.

Mit dieser Arbeit können Sie die Effizienz Ihrer neuen Heizung steigern und sich mit bis zu 10% Heizkosteneinsparung belohnen. Aufwendungen zum hydraulischen Abgleich werden auch staatlich gefördert. Lassen Sie sich also später eine geson-



derete Rechnung geben, oder sich die Leistung zumindest ausdrücklich als Position auf der Gesamtrechnung ausweisen.

Nehmen Sie sich Zeit für die Auswahl von Materialien, Qualitäten und Farben. In der Regel sind das Themen, die Sie mit Ihrem Planer ggf. aber auch mit dem Partner Zuhause abstimmen. Das kann durchaus etwas Zeit in Anspruch nehmen. Beachten Sie dabei, dass spätere Umentscheidungen zu Mehrkosten auf der Baustelle führen können. Am besten, Sie haben vor Baubeginn bereits alles einvernehmlich entschieden und mit Musterproben festgehalten.

Für die Auswahl der **richtigen Baustoffe** sehen Sie bitte in Ihre Beratungsunterlagen und sprechen mit Ihrem Berater. Am besten wählen Sie zusammen mit dem Energieberater die Produkte und Baustoffe gemeinsam aus, die später zur Ausführung kommen. Denken Sie dabei auch an die Umweltfreundlichkeit der Materialien und deren Verarbeitung. Dann haben Sie nicht nur ein besseres Gefühl und etwas bessere Förderzuschüsse sondern auch noch viel mehr für die Umwelt getan. Siehe hierzu Seite 15.

Wichtig sind auch die **Details**: Bauwerksabdichtungen, Kältebrückenfreies Konstruieren und Bauen – es gibt ganz viele kleine Tücken, die sich im Baustellenalltag auftun. Diese im Vorfeld zu erkennen und dann auf der Baustelle zu vermeiden, ist die Kunst einer effizienten Modernisierung. Fragen Sie auch hier vorab Ihren Energieberater, damit Sie später keine Baumängel haben.

Dazu ist auch eine **Bauablaufplanung** wichtig, damit es später auf der Baustelle zügig abläuft, kein Handwerker warten muss und auch Ihre Baustelle bald wieder abgeschlossen wird. Es macht durchaus Sinn, sich in einen Kalender die möglichen Abläufe einzutragen, nachdem Sie von den Handwerksbetrieben die jeweiligen Terminabläufe erhalten haben.

Koordination tut Not! Haben Sie mehrere Handwerksunternehmen auf Ihrer Baustelle, sollten Sie den Bauablauf mit diesen durchsprechen und die Termine auch zum Bestandteil der Aufträge machen. So halten sich auch die Handwerker an ihre Terminzusagen.

Beachten Sie Bestellzeiten für Materialien

Z.B. Fenster müssen in der Regel erst gefertigt werden. Das kann schon mal 4 bis 6 Wochen in Anspruch nehmen. Im Sommer sind häufig Produktionsferien, so dass es bis zu zwei Monate dauern kann, bis die Fenster eingebaut werden können. Aber auch Fliesen für das neue Badezimmer sind öfters erst nach 4 Wochen verfügbar.

Der richtige Zeitpunkt für die Baumaßnahme ist für alle Arbeiten, die im Außenbereich stattfinden werden, natürlich witterungsabhängig.

Z.B. Fenster kann man bereits an trockenen Frosttagen austauschen. Aber ein Wärmedämmverbundsystem muss schon bei Außentemperaturen von > 6

Grad verarbeitet werden. (Das gilt auch für Nachtfrost!) Meiden Sie also eher die Wintermonate Dezember bis Anfang März für diese Arbeiten.

Die Baustelle

Als Bauherr sind Sie verantwortlich für eine ordentlich gesicherte Baustelle.

Ein loses Flatterband als Absperrung hilft nur bedingt gegen spielende Kinder, wenn unmittelbar daneben Farben, Lacke oder gar Maschinen oder Werkzeuge lagern. Auch die Müllentsorgung obliegt letztendlich der Verantwortung des Bauherrn gegenüber Dritten, selbst wenn Sie einen Handwerker beauftragt hatten, noch mal schnell vor Feierabend etwas wegzuräumen. Überzeugen Sie sich also auch selbst von der Baustelle durch regelmäßige Besuche, wenn Sie in dieser Zeit vielleicht nicht im Haus sind.

Abfall: Mülltrennung vermeidet hohe Entsorgungskosten. Weisen Sie die Handwerker an, entweder ihren Abfall jeweils selbst zu entsorgen („mitzunehmen“) oder Sie stellen Container bereit, in denen genau festgelegt ist, was dort eingelagert und später abtransportiert wird. So ein „Mischcontainer“ mit unsortierten Abfall kann sonst schnell mal 800 € kosten, obwohl Sie für getrennten Müll vielleicht mit nur 300 € dabei sind.

Baulärm lässt sich nicht immer vermeiden. Aber Stress mit den Nachbarn lässt sich vermeiden, indem Sie Ihre Nachbarn rechtzeitig informieren. Eine



Flasche Wein, eine Einladung auf die eigene Baustelle zum „gucken“ können da Wunder bewirken. Vielleicht lohnt sich auch ein früher Hinweis, denn Ihr Nachbar könnte sich ja ebenfalls mit dem Gedanken tragen, sein Haus selbst zu modernisieren. Nicht wenige Hauseigentümer haben sich in dieser Situation schon zusammengeschlossen und schließlich gemeinsam oder in enger zeitlicher Abfolge modernisiert. Das spart Nerven und vielleicht auch Geld: denn Handwerker machen auch Rabatte für größere Aufträge. Fragen lohnt sich immer.

Wenn Sie vermieten, informieren Sie rechtzeitig Ihre Mieter. Und woran Sie noch alles bei Mietern denken sollten, erfahren Sie in der Bauherrnberatung:

- ✓ Grundeigentümerverband Hamburg
- ✓ Mieterbund
- ✓ Verbraucherzentrale

Einen Teil der Modernisierungskosten können Sie auf die Jahresmiete umlegen.

Versicherung

Haben Sie an eine Bauherrenhaftpflichtversicherung gedacht? Damit sind alle Sach- und Personenschäden, die im Zusammenhang mit Ihrer Baumaßnahme stehen, abgesichert.

Sie haben Freunde, Bekannte und Verwandte auf Ihrer Baustelle? Dann beachten Sie: eine Bauhelfferversicherung schützt als Unfallversicherung Ihre lieben Helfer.

Sicherheit

Klären Sie, ob ein Bauleiter für Ihre Baustelle erforderlich ist. Für kleinere Arbeiten wird das nicht der Fall sein. Sollten Sie aber eine Baugenehmigung eingeholt haben, könnte eine Auflage sein, dass Sie einen qualifizierten Bauleiter benennen müssen. Auch Start und Ende der Bautätigkeit sind dann ggf. gegenüber der Genehmigungsbehörde schriftlich anzuzeigen bzw. ein Bauschild und die Baugenehmigung auf der Baustelle vorzuhalten.

Ihr Energieberater sollte die Baustelle regelmäßig kontrollieren und die Ausführung überprüfen. Damit vermeiden Sie, dass verdeckte Fehler entstehen, die später durch Putz, Verkleidungen, Erdreich o. ä.

nicht mehr zu erkennen sind. Auch hilft Ihnen diese regelmäßige Kontrolle, dass Sie später ein mängelfreies Haus haben und bei der Schlussprüfung der Förderstelle auch die zugesprochene Förderung erhalten. Qualitätskontrollen werden übrigens auch gefördert.

Geprüft werden dabei z. B. die richtige Ausführung der Dachdämmung (Dampfsperrenbahnen), lückenlose Dämmung, sauber abgedichtete Fenster, Rohrleitungsanschlüsse, Heizleitungen, Kesseleinbau u. v. m.

Möglicherweise kann man die Baustelle zusätzlich durch Fotos dokumentieren und nach Abschluss von Arbeiten z. B. mit Thermografie-Aufnahmen die lückenlose Dämmung nachprüfen. Fragen Sie hierzu Ihren Energieberater.

Die **Abnahme** beendet die Arbeit der Handwerker. Das Werk geht damit in Ihr Eigentum über, sobald die nun fällige Rechnung bezahlt ist.

Klären Sie bei der Übergabe etwaige Wartungsfragen zur Heizung, Lüftungsanlage, Gewährleistungen für die ausgeführten Arbeiten (wer ist dann Ihr Ansprechpartner?). Es kann durchaus passieren, dass z. B. das eine oder andere Fenster nach 1-2 Jahren einmal leicht hakt und dann nachgestellt wird. Gute Handwerksbetriebe übernehmen das auch als Kundendienst.

Wenn Sie als Bauherr auch im Sinne des UStG Unternehmer sind, benötigen Sie vom Handwerksbetrieb eine Freistellungsbescheinigung.

Und beachten Sie für die Zukunft: die **Wartung** Ihrer neuen Anlagen.

Richtiges Heizen und Lüften verringert auch weiterhin den Energieverbrauch und schont die Umwelt! Lassen Sie in den Folgejahren Ihre Heizung regelmäßig warten und inspizieren. Auch das verlängert die Lebenszeit der Anlage, spart Energie und ist gut für die Umwelt.

Die Eigenleistungen am Bau

Sie können auch einige Maßnahmen selbst planen und anschließend selbst mit den Handwerksbetrieben verhandeln. **Aber: prüfen Sie selbstkritisch, was Sie auch selbst verantworten können.** Wenn sich z. B. später herausstellt, dass Sie die falschen Fenster bestellt haben oder die Dämmstärken oder verwendeten Materialqualitäten nicht den Förderungsbedingungen entsprechen, rächt sich die Kosteneinsparung für einen Fachmann. Überlegen Sie also gut, was Sie sich zutrauen können.

Sie müssen das Ausmaß Ihrer Eigenleistungen genau festlegen. Spielen Sie genau durch, welche Eigenleistungen Sie (oder Ihre Helfer) übernehmen können und beachten Sie, wann diese

Eigenleistungen zum Einsatz kommen müssen. Nachdem Sie bereits die Fördermöglichkeiten betrachtet haben, wissen Sie, wo Sie den Einbaunachweis einer qualifizierten Fachfirma benötigen.

Bedenken Sie auch, dass Sie eine Bauhelfer-Versicherung haben, damit Ihre Freunde und Bekannten in Falle eines Unfalls versichert sind.

Der Bauablauf mit Handwerksbetrieben unterliegt genauer Abstimmung. Alle Warte- und Ausfallzeiten eines Handwerksbetriebes, für die Sie verantwortlich sind, werden Sie viel Geld kosten. Das gilt natürlich auch für Ihre Eigenleistungen, wenn Sie diese vorab zu erbringen haben. Betrachten Sie diese im Bauablauf als gleichwertigen Bestandteil und ordnen Sie diese richtig ein.



Tipp
Üblicherweise schließen Sie Ihre Handwerkerleistungen nach VOB ab. Damit verbunden ist eine Gewährleistung der Leistungen für zwei Jahre ab Abnahmezeitpunkt. Wenn Sie dazu aber abweichend eine Gewährleistungsfrist nach BGB vereinbaren, verlängern Sie die Gewährleistung auf fünf Jahre.

Damit Sie alle Schritte im Überblick haben, beachten Sie die folgende Checklist:

Checkliste 6

- ✓ Sie haben **alle** Unterlagen aus der Planung zusammen? ja nein
- ✓ Haben Sie für die Gewerke eine Beschreibung bzw. können Sie drei Angebote einholen? ja nein
- ✓ Vereinbaren Sie einen Ortstermin mit den Handwerkern, damit diese sich das Projekt genau ansehen können.
- ✓ Prüfen Sie die Angebote hinsichtlich der Vollständigkeit und der rechnerischen Richtigkeit.
- ✓ Schließen Sie mit den Handwerksbetrieben Werkverträge ab, in denen
 - alle Angaben zur Ausführung enthalten sind.
 - alle Positionen verpreist sind.
 - der Ausführungszeitpunkt beschrieben ist.
 - alle Angaben zu Materialien, Farben, Qualitäten beschreiben sind.
 - die Unternehmerklärung beigefügt ist.
- ✓ Vergleichen Sie die Materialangaben mit den geforderten Angaben in Ihrem Energiepass bzw. im Förderantrag/Bescheid.
- ✓ Steht Ihr Ablaufterminplan für den Baubetrieb? ja nein
- ✓ Stehen Ihre Finanzierung und die damit erforderlichen verfügbaren Mittel für den Zeitpunkt zur Verfügung, wenn Sie aus dem Baubetrieb Rechnungen erhalten? ja nein
- ✓ Haben Sie den Energieberater für die Qualitätskontrollen auf der Baustelle eingebunden? ja nein

Eigenleistungen in Bauablauf einplanen

- ✓ Werden Ihre beauftragten Firmen in der Gewährleistung entbunden, wenn Sie Eigenleistungen einsetzen? ja nein
- ✓ Haben Sie bei Eigenleistungen durch Freunde/Bekannte/Verwandte eine Bauhelferversicherung abgeschlossen? ja nein
- ✓ Erhalten Sie die Förderungen auch für Eigenleistungen? Haben sie sonst die reduzierte Fördersumme entsprechend heraus gerechnet? ja nein
- ✓ Sammeln Sie alle erforderlichen Unterlagen für die Verwendungsnachweise der Fördermittelbescheide.
- ✓ Schließen Sie Wartungsverträge für Ihre Heizung/Lüftungsanlage ab.

- ✓ Warten Sie regelmäßig Ihr Haus:
 - Reinigen von Dachrinnen und Einläufen,
 - Entlüften von Heizkörpern,
 - Prüfung des Wasserstandes im Heizkreislaufsystem,
 - regelmäßiger Wechsel von Luftfiltern, Wasserfiltern,
 - Nachstellen von Fenstern und Türen,
 - Inspektion der Heizungsanlage

Weiterführende Informationen und nützliche Links

HAMBURGER ENERGIELOTSEN



Beratungshotline (Standort Verbraucherzentrale)
040/248 32 250

Mo. + Di. 9.00 – 18.30 Uhr
Mi., Do., Fr. 9.00 – 16.00 Uhr
oder informieren Sie sich auf
www.hamburg.de/energielotsen

BERATUNG, VERBRAUCHERSCHUTZ UND QUALITÄTSSICHERUNG:

Bauherren-Schutzbund, www.bsb-ev.de

Dach Komplett, www.dachkomplett.de

EnergieBauZentrum Hamburg
www.energiebauzentrum.de

Fachgemeinschaft barrierefreies Bauen + Wohnen
www.fachgemeinschaft-barrierefrei.de

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Hamburger Arbeitskreis Passivhaus
www.ak-passivhaus.de

Hamburger Energielotsen
www.hamburg.de/energielotsen

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
www.hamburg.de/gutachterausschuss

Landesverband der Energieberater
www.gih-nord.de

Passivhaus Institut, www.passiv.de

Qualitätsgemeinschaft Sicherheitstechnik Nord
www.qsn-einbruchschutz.de

Verband Privater Bauherren, www.vpb.de

Verbraucherzentrale, www.vzhh.de

Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt
www.zebau.de

Zentrum für Energie, Wasser und Umwelttechnik
der Handwerkskammer Hamburg, www.zewu.de

VERBÄNDE, INNUNGEN:

Bundesverband Deutscher Sachverständiger und
Fachgutachter BDSF e.V., www.bdsf.de

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS)
www.bvs-ev.de/home/Energieeffizienz-Experten

Fachverband Luftdichtheit im Bauwesen e.V.
www.flib.de

Hamburgische Architektenkammer, www.akhh.de

Handwerkskammer Hamburg, www.hwk-hamburg.de

Regionalverband Umweltberatung Nord e.V.
(R.U.N.), www.umweltberatung-nord.de/

Verband Europäischer Gutachter & Sachverständi-
ger (VEGS) e. V., www.vegs.eu/

und die entsprechenden Hamburger Innungen

Landesinnungsverband des Dachdeckerhandwerks

Fachverband Sanitär-Heizung-Klima
www.shk-hamburg.de

FINANZIERUNG, FÖRDERGELDER:

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
www.bafa.de/

Hamburgische Investitions- und Förderbank
www.ifbhh.de

Kreditanstalt für Wiederaufbau
www.kfw.de

Impressum

Herausgeber:

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg



Webseite: www.hamburg.de/bukea

Email: info@bukea.hamburg.de

Twitter: fhh_umwelt

V.i.S.d.P.: Jan Dube

Konzept und Textredaktion: Zebau GmbH

Layout: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV)

Bildnachweis: Bilder ZEBAU: Titelbild S. 11 links, S. 12 links oben, beide unten, S. 13 rechts, S. 19, S. 17 links und oben rechts, S. 23 Energiepässe, Bilder dena: S. 18 oben, S. 24 rechts, Bilder EBZ: S. 11 © SolarZentrum Hamburg, S. 12 oben rechts, S. 13. links, S. 18 Fa. Opttigrün, S. 5. fotolia 61343855 - © photo 5000, S. 6 links iStock 6812474 - © akurtz, rechts iStock 20065550- © northlightimages, S. 24 links fotolia 63132718 - © Ingo Bartussek, S. 27 fotolia 37804887 - © djama, S. 31 fotolia 54486653 - © Kzenon, S. 34 links fotolia 40373094 - © Carola Schubbel, rechts fotolia 78008672 - © Ingo Bartussek

Auflage: 250

Stand: Oktober 2020



Dieses Druckerzeugnis ist mit dem Blauen Engel ausgezeichnet.

