



INKLUSIVE BONUS:
Meine 22 heißesten Energie-
spartipps rund um Wasser,
Energie & Heizung zum sofor-
tigen Umsetzen!

DER MODERNISIERUNGSRATGEBER

für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr < 1995)

Modern denken, clever handeln – für ein modernes, umweltfreundliches
und kosteneffizientes Zuhause

WER DICH HIER ERWARTET – ÜBER MICH

LIEBER HAUSBESITZER ODER HAUSBESITZERIN,

Klasse, dass Du Dich mit dem Thema Modernisierungen auseinandersetzt und das angehen möchtest. Denn hier gibt es viele Möglichkeiten zu modernisieren – gerade bei Immobilien bis Baujahr 1995.

Es kommt leider oft vor, dass alle Finanzierer über einen Kamm geschoren werden. „Protz, schmierig, Schlips und feiner Zwirn, dicke Autos, wilde Partys, Betrug – immer auf Kosten der Kunden“, all diese Dinge assoziieren viele Menschen mit Bankern oder Finanzberatern.

Auch in der Presse und den Medien wird an diesem Bild des „Bösen“ immer weiter gemalt. Ist Dir schon aufgefallen, dass selbst in Kinderfilmen, „der Banker“ oder „die Reichen“ immer die Buhmänner sind? Das ist nicht meine Welt, das bin ich nicht.

Ich bin auch nicht der klassische „Bankbeamte“, langweilig und bieder. Meine Werte wie Wertschätzung, Ehrlichkeit, aber auch Glaubwürdigkeit passen nicht zu diesen Bildern.

Bereits bei der Logoentwicklung habe ich deshalb darauf geachtet, anders zu wirken als alle Anderen in der Finanzbranche. Statt Anzug, Krawatte & dickes Auto, heißt es bei mir: Jeans, Fliege und Harley Davidson.

Die Jeans ist für mich das Symbol der Arbeit, die vor allem von Handwerkern, Farmern und Cowboys getragen wurde. Die Jeans galt damals als reine Arbeiterhose. **Auch meine Beratung rund ums Eigenheim verstehe ich als ehrliche und harte Arbeit. Ich spreche Deine Sprache, kann anpacken und verstecke mich nicht hinter einer Fassade.**

Die Fliege ist mein etwas anderes Gegenstück zur Krawatte. Ich bin eben genau so, wie ich bin, anders, abseits vom Mainstream der Finanzbranche.

Und last but not least mache ich mir überhaupt nichts aus dicken Autos und komme deshalb mit der Harley um die Ecke. Für mich ein Symbol von Freiheit und Beständigkeit.

Ich liebe handgemachte Rockmusik, die gerne auch etwas härter sein darf. Mein Fußballverein ist der SV Waldhof Mannheim, ein Arbeiterverein eben. Hier werden die Ärmel hochgekrempt und hier wird geschuftet. Hier zählen Leidenschaft und Einsatz mehr als das nackte Ergebnis.

MEINE LEIDENSCHAFT IST DAS EIGENHEIM. Als Bankkaufmann, Eigenheimcoach, bankenunabhängiger Baufinanzierungsberater, Immobilienmakler, zertifizierter Modernisierungsberater sowie als angehender Gebäudeenergieberater und Mensch, bin ich **für den gesamten Lebenszyklus getreu meinem Motto: „ERWERBEN, ERHALTEN & ENTWICKELN“** Dein Ansprechpartner rund ums Eigenheim.

Und übrigens: Verdeckte Provisionen und andere Zuwendungen gibt es bei mir nicht. Bei mir gibt es nur volle Transparenz.

Herzlichst, Dein Tim Gaber

Tim Gaber

INHALT

Wer Dich hier erwartet – über mich	02
Einführung in das Thema gesetzliche Vorgaben und Modernisierungen	04
Folgende Änderungen sind aktuell in der Planung	06
Energieeffizienzsteigerung durch Modernisierung	07
Welchen Nutzen bietet eine energetische Modernisierung?	08
Modernisierung, Sanierung und barrierefreies Umbauen: zusammen oder getrennt?	10
Die wichtigsten Modernisierungsmaßnahmen im Überblick	12
Ressourcen schonen und Kosten sparen – welche Möglichkeiten gibt es?	14
Inklusive Bonus: Das lohnt sich – 22 Tipps zur sofortigen Energieeinsparung	



„Ein Eigenheim ist kein Ort, sondern ein Gefühl.“

EINFÜHRUNG IN DAS THEMA GESETZLICHE VORGABEN UND MODERNISIERUNGEN

WARUM MODERNISIERUNGEN IMMER WICHTIGER WERDEN

Trockenheit, Rekordtemperaturen, Starkregen, schmelzende Pole, steigende Meeresspiegel – die Auswirkungen der Erderwärmung sind sichtbar und spürbar. Durch diesen Bewusstseinswandel wurden in den vergangenen Jahren Regierungen in aller Welt dazu veranlasst, Klimaschutzgesetze mit dem Ziel zu erlassen, die CO₂-Emissionen drastisch zu reduzieren und damit die Erderwärmung zu begrenzen.

Der Startschuss erfolgte 2015 auf der Klimakonferenz in Paris, als sich fast alle Staaten der Erde diesem Ziel verpflichtet haben.

In nationales Recht übersetzt, bedeutet das: **Deutschland soll bis 2045 CO₂-Neutralität erreichen.** Dieses Ziel ist im Klimaschutzgesetz verankert, welches 2021 aktualisiert wurde. Hierin wurden die einzelnen Zwi-

schenschritte auf dem Weg dorthin klar festgelegt und nach dem Verursacherprinzip auf die einzelnen Sektoren, darunter auch den Gebäudesektor, heruntergebrochen.

Mit einzelnen Zahlen möchte ich Dich hier nicht langweilen. Zentrale Maßnahmen im **Gebäudesektor** sind die **Steigerung der Energieeffizienz** und der **Ausbau erneuerbarer Energien.**

Im **Neubaubereich** ist dies durch die immer weiter gestiegene, gesetzlich vorgeschriebene Energiestandards kein Problem. Was aber ist mit **Bestandsgebäuden?**

Nie wurde in Deutschland so viel gebaut wie in den ersten Nachkriegsjahrzehnten. Rund 40% des deutschen Wohnimmobilienbestandes wurde zwischen 1949 und 1978 gebaut.



Erst im Anschluss trat die erste Wärmeschutzverordnung in Kraft. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass diese Maßnahmen nicht ausreichend waren, die hochgesteckten Klimaziele zu erreichen.

Was passierte infolgedessen? Die Klimaziele wurden immer weiter verschärft und die gesetzlichen Anforderungen erhöht.

Dazu muss man wissen, dass das **Klimaschutzgesetz eine jährliche Überprüfung beinhaltet.**

WAS WIRD ÜBERPRÜFT UND WAS SIND DIE DARAUS ENTSTEHENDEN KONSEQUENZEN?

Überprüft wird, ob die einzelnen Sektoren auf Kurs sind. Ist dies nicht der Fall, muss das jeweilige Bundesministerium ein Sofortprogramm mit zusätzlichen Maßnahmen erarbeiten.

Zur Erinnerung: 2022 wurde unter anderem der Gebäudesektor erstmals nachgebessert. Ebenfalls ist gerade das erst im Jahr 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Überarbeitung. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), haben gemeinsam einen Entwurf zur Änderung vorgelegt.



DIE VORGESCHLAGENEN REGELUNGEN AUF EINEN BLICK:

- Die Pflicht zum **erneuerbaren Heizen** – voraussichtlich ab dem 01.01.2028 – gilt nur für den **Einbau neuer Heizungen.**
- **Bestehende Heizungen** können weiter betrieben und kaputte Heizungen repariert werden.
- Es gibt **umfassende Übergangsregelungen** für Gebäude, die sowohl mit **Zentral-** als auch mit **Gasetagenheizungen** versorgt werden. Fällt die erste Gasetagenheizung im jeweiligen Gebäude aus, haben die Eigentümer drei Jahre Zeit, um zu entscheiden, wie für das gesamte Gebäude auf erneuerbare Heizungen umgestellt wird. Außerdem erhalten sie, wenn sie sich für eine Zentralisierung der Heizung entschieden haben, weitere zehn Jahre Zeit zur finalen Umsetzung.
- Die vorgesehene Regelung ist **technologieoffen.** In bestehenden Gebäuden können auch weiterhin Gasheizungen eingebaut werden, wenn sie mit 65% grünen Gasen oder in Kombination mit einer Wärmepumpe betrieben werden.

FOLGENDE ÄNDERUNGEN SIND AKTUELL IN DER PLANUNG

Nach der Überarbeitung ist bereits vor der nächsten Überarbeitung! Bereits 2025 soll das Gebäudeenergiegesetz nach EU-Vorgaben überarbeitet werden. Um „Paris-Konform“ zu werden, müssten wir bereits heute deutlich mehr tun, als uns die Regierung aktuell zumutet. Wie die Überarbeitung 2025 aussehen wird, kannst Du Dir selbst ausmalen.

Neben der Bundesregierung treibt besonders die EU die Energiewende kontinuierlich voran, um die Treibhausgasemissionen wirksam zu reduzieren und Klimaneutralität zu erreichen. Damit diese Umstellung gelingt, sind Energieeinsparungen und die **Verringerung des Energieverbrauchs** ebenso wichtig wie die **Umstellung auf sauberere Energieformen**.

Die Energieeffizienzrichtlinie (EED) ist einer der Vorschläge, die die Kommission im Rahmen des Fit-for-55-Pakets vorgelegt hat – dem Plan der EU, die Emissionen bis 2030 um mindestens 55% gegenüber dem Stand von 1990 zu senken. Hierzu zählt ebenfalls die Erneuerbare-Energien-Richtlinie (RED).

Der Rat einigte sich auf eine allgemeine Ausrichtung zur Überarbeitung der Richtlinie im Juni 2022. Eine vorläufige Einigung mit dem Europäischen Parlament wurde im März 2023 erzielt.

Demnach müssen zunächst die **15% der Wohngebäude mit der schlechtesten Effizienzklasse**, im Bestand eines jeden Mitgliedstaats **bis 2030, mindestens Klasse E und bis 2033 die Klasse D erreichen**.

Nach Verabschiedung des EU-Gesetzes muss dieses in nationales Recht umgesetzt werden.

Daran geht kein Weg vorbei. Zur Not auch mit Zwang. Andere Länder wie z.B. Frankreich, machen es bereits vor. Hier gilt ab 2025 ein Sanierungszwang für Wohngebäude, die einen bestimmten Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche überschreiten.

Zudem soll der Verkauf oder die Vermietung von Gebäuden mit schlechten Energiewerten erschwert werden.

Um den Temperaturanstieg auf 1,5 °C zu begrenzen und damit die Klimaziele zu erreichen, muss die energetische Modernisierungsquote im Gebäudesektor auf 4% p.a. ansteigen. Aktuell liegen wir bei rund 1% p.a.. Es gibt also noch Einiges zu tun, packen wir's an!

Ich habe hier versucht, Dir die Sachlage neutral und umfassend aufzubereiten. **Ganz wichtig: Lass Dich nicht verrückt machen, es ist noch ausreichend Zeit – allerdings nicht, um die Sache aufzuschieben und abzuwarten, sondern um zu Planen und zu Handeln.** Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sind leicht erfüllbar und problemlos zu übertreffen.

Da das Gebäudeenergiegesetz (GEG) die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammengeführt hat, ist dieses sehr komplex und umfangreich. Allein der „EnEV-Teil“ im GEG basiert auf über 60 Normen, Gesetzen und Verordnungen – einem Papierstapel, der aus mehreren 1.000 DIN-A4-Seiten besteht.

Diese Komplexität ist auch der Grund, warum viele Halbwahrheiten zu diesem wichtigen Thema verbreitet und diskutiert werden.

Hol Dir fachlichen Rat für Dein Eigenheim ein, den hat es verdient!

DARUM SOLLTEST DU EINEN MODERNISIERUNGSLEITFADEN HABEN!

Gekauft, geerbt oder lange nichts gemacht: Viele Eigenheimbesitzer stehen vor der Entscheidung, ihr Haus energetisch wieder up-to-date zu bringen und wissen nicht so recht, wo sie anfangen sollen.

- **Aber was bedeutet energetisch Modernisieren überhaupt?**
- **Wen braucht es für die Planung und Umsetzung?**
- **Was ist alles zu bedenken?**

Dieser Leitfaden gibt Antworten auf diese Fragen.

ENERGIEEFFIZIENZSTEIGERUNG DURCH MODERNISIERUNG

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG – SO FUNKTIONIERT DER EINSTIEG RICHTIG

Viele Schwachstellen in Deinem Eigenheim sind Dir schon aufgefallen. Sind die Fenster und Türen undicht? Ist der Fußboden zu kalt? Hast Du das Gefühl, dass die Außenwände Kälte abstrahlen? Werden die Zimmer nicht richtig warm, obwohl die Heizkörper voll aufgedreht sind?

! Weitere Gründe, die für eine energetische Modernisierung Deines Eigenheims sprechen:

- Im Haus oder in der Wohnung zieht es.
- Dein Jahresverbrauch an Heizöl liegt über 15 Liter pro m².
- Ein neuer Fassadenanstrich steht an.
- Du heizt mit Elektro-Nachtspeicheröfen.
- Das Dach ist fällig, die Ziegel sind brüchig oder es zieht.
- Du hast Schimmelprobleme in einzelnen Räumen Deiner Wohnung.
- In den Dachräumen wird es im Sommer zu heiß.

Am Energieverbrauch kannst Du grundsätzlich am leichtesten erkennen, ob Dein Eigenheim einer energetischen Modernisierung bedarf:

! Liegt der Jahresverbrauch Deines Eigenheims über 15 Liter Heizöl oder über 15 Kubikmeter Erdgas pro Quadratmeter Wohnfläche?

Dann kommst Du definitiv nicht um eine energetische Modernisierung herum.

Wie umfangreich die Modernisierungen ausfallen müssen, kannst Du nach dem Modernisierungskheck abschätzen. Er dient Dir als Orientierung, wie Du Schritt für Schritt zu einer sinnvollen Modernisierung gelangst.

Deinem Eigenheim muss immer nur die Wärmemenge zugeführt werden, welche es über die Gebäudehülle verliert. Das bedeutet, je besser die Fassade, das Dach und der Keller gedämmt, die Fenster und Haustür dicht sind, die Heizung passend dimensioniert und effizient läuft, desto weniger Heizenergie benötigt Dein Eigenheim. An diesem Grundsatz gibt es nichts zu rütteln!



ENERGETISCH MODERNISIEREN, WAS IST DAS ÜBERHAUPT?

Bei einer energetischen Modernisierung wird Dein Eigenheim so aufgewertet, dass es mit einem minimalen Energieverbrauch für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung auskommt. Dein Eigenheim sollte bei einer energetischen Modernisierung immer als Ganzes betrachtet werden, um zu erkennen, welche Kombination von Maßnahmen Dir das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis bieten.

Beim energetischen Modernisieren werden die folgenden Bereiche Deines Eigenheims betrachtet und anschließend optimiert:

- Abdichten der Gebäudehülle, die die Heizwärme im Haus hält.
- Einbau einer effizienten Heizung mit einem möglichst großen Anteil an erneuerbaren Energien.

WELCHEN NUTZEN BIETET EINE ENERGETISCHE MODERNISIERUNG?



DIE VERSCHIEDENEN MÖGLICHKEITEN DER MODERNISIERUNG: WELCHE PASST ZU DIR?

Energetisch Modernisieren führt u.a. zu weniger Heizkosten sowie zu mehr Wohnkomfort und Klimaschutz. Klar ist: Durch eine energetische Modernisierung reduzierst Du in erster Linie die laufenden Bewirtschaftungskosten für Dein Eigenheim. Dazu gehören die Heizkosten und die Kosten für warmes Wasser. Das ist aber nicht alles: Eine Modernisierung erhöht auch die Behaglichkeit in den Räumen. Luftzug aufgrund undichter Fenster gehört dann ebenso der Vergangenheit an, wie Schimmel in den Räumen. Auch Allergien oder Rheuma können durch eine energetische Modernisierung nachweislich gemindert werden. Und last but not least reduzierst Du den Kohlendioxidausstoß Deines Eigenheimes und leistest so einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Eine Modernisierung schützt zudem die Bausubstanz Deines Eigenheims. Häufig werden im Rahmen einer Modernisierung Schwachstellen, wie etwa ein feuchtes Mauerwerk entdeckt und können dann rechtzeitig behoben werden.

Solltest Du jemals in die Not kommen, Dein Eigenheim verkaufen zu müssen, ist es durch die Modernisierung so attraktiv für mögliche Käufer, dass Du einen hohen Preis erzielen kannst. Die Energieeffizienzklasse ist die neue (Immobilien-)Lage.

Zukünftig heißt es demnach beim Immobilienkauf nicht mehr „Lage, Lage, Lage“, sondern „Effizienzklasse, Effizienzklasse, Lage“.

ES GIBT ZWEI WICHTIGE GRUNDSÄTZE:

1. Die beste und billigste Energie ist die, die man nicht verbraucht, deshalb ...
2. modernisiert man energetisch grundsätzlich von außen nach innen.

FANGEN WIR BEI DER GEBÄUDEHÜLLE AN:

Gute Konzepte zur Modernisierung der Gebäudehülle beinhalten eine lückenlose Dämmung ohne Wärmebrücken. Welche Bauteile zählen überhaupt zur Gebäudehülle? Zur Gebäudehülle zählen alle Bauteile (Dach oder oberste Geschossdecke, Außenwand, Haustür, Fenster, Kellerdecke), die den Wohnraum gegenüber kälteren Räumen oder der Außenluft abschließen.

Die Wärmedämmung der Gebäudehülle sorgt dafür, dass der Energiebedarf in der Regel um mehr als die Hälfte reduziert wird – das führt nachweislich zu einer Entlastung Deines Geldbeutels. Erst mit einem ordentlich gedämmten Eigenheim lässt sich auch die Heizung passend dimensionieren. Dies spart zusätzlich auch noch Anschaffungskosten.

WAS SIND EIGENTLICH WÄRMEBRÜCKEN (UMGANGSSPRACHLICH AUCH ALS KÄLTEBRÜCKEN BEKANNT)?

Wärmebrücken sind örtlich begrenzte Bereiche in der Gebäudehülle, an denen die Wärmeverluste deutlich größer sind als an normalen Flächen von Außenwand, Dach oder Kellerdecke. Dazu gehören ungedämmte Übergänge vom Wohn- in den Kellerbereich, ungedämmte Rollladenkästen, aber auch Anschlüsse von Balkonplatten. An Wärmebrücken entweicht Wärme und das Risiko von Schimmelbildung und Feuchtigkeitsschäden steigt.

Genauso wichtig ist die Luftdichtheit der Gebäudehülle. Die beste Dämmung ist wertlos, wenn durch undichte Stellen die Wärme an Fenstern und Dach unkontrolliert nach außen gelangt. Dreifach verglaste Fenster ohne die passende Außendämmung ist schlichtweg nonsens.

NEUE HEIZUNG, ABER WELCHE TECHNIK IST SINNVOLL?

Besonders wichtig ist es, dass der Wärmebedarf Deines Eigenheims und das Heizsystem aufeinander abgestimmt sind. Etwa zwei Drittel der Ölheizungen und die Hälfte aller Gasheizungen in Baden-Württemberg sind veraltet. Viel Heizenergie wird durch schlechte Wirkungsgrade, falsch eingestellte Regelungen und hydraulisch nicht abgeglichene Heizungsanlagen verschwendet. Eine neue Heizungsanlage kann Deinen Energieverbrauch um bis zu 30% reduzieren.

! Es gibt nicht nur Wärmepumpen! ● Die Bandbreite an Techniken ist groß:

- Fernwärme
- Wärmepumpe auch in Kombination mit
- Infrarotdeckenheizung in Verbindung mit Strom vom eigenen Dach
- Biomasseanlage in der Scheitholz und Holzpellets verbrannt werden

Die Heizungsanlage besteht aus vielen einzelnen Komponenten wie Wärmeerzeuger, Pumpen, Rohrleitungen, Heizflächen, Thermostatventilen und – je nach Technik – dem Schornstein. Jede einzelne Komponente lässt sich optimieren und muss für einen energieeffizienten Betrieb auf die anderen Bausteine filigran abgestimmt werden. Ein hydraulischer Abgleich, durch den Fachbetrieb im Bestand oder beim Einbau einer neuen Heizungsanlage, ist daher unerlässlich. Bezuschusst wird dieser aktuell (Juni 2023) auch noch.

! Wird in Baden-Württemberg eine zentrale ● Heizungsanlage erneuert, ist das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes einzuhalten.

Dies sieht seit 01. Juli 2015 vor, dass zumindest 15% des Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Änderungen sind bereits in Vorbereitung.



MODERNISIERUNG, SANIERUNG UND BARRIEREFREIES UMBAUEN: ZUSAMMEN ODER GETRENNT?

DENKE OFFEN UND DENKE AUCH ÜBER DIE ENERGETISCHE MODERNISIERUNG HINAUS

Sind energetische Modernisierungsmaßnahmen geplant, kannst Du diesen Zeitpunkt nutzen, um in Ruhe auch über andere Baumaßnahmen nachzudenken.

- Welche unliebsamen Probleme im Haus müssen außerdem gelöst werden?
- Wie willst Du in den nächsten Jahren in Deinem Eigenheim leben?
- Steht ein Dachausbau oder der Ausbau des Kellers zu Wohnzwecken an?
- Möchtest Du Dein Eigenheim zukünftig mit der Großfamilie nutzen?
- Träumst Du von einem Eigenheim ohne Barrieren, insbesondere mit Blick auf eine langfristige Nutzbarkeit?

Jetzt ist die Gelegenheit perfekt, auch das zu verwirklichen, denn die Handwerker sind ja bereits da.

So lässt sich die Dämmung des Daches prima mit dem Ausbau des Dachgeschosses verbinden. Alternativ kann der Wohnraum durch einen Anbau erweitert werden.

Bei älteren Gebäuden ist der Schallschutz meist nicht auf aktuellem Niveau.

Werden neue Fenster eingebaut, lohnt es sich, die Belichtung der Räume zu hinterfragen.

Beim Austausch der Fenster empfiehlt es sich auch, die ungedämmten Rollladenkästen zu ersetzen.

! Diese Maßnahmen kannst Du beispielsweise in Deine Planung integrieren:

- Erweiterung des Wohnraumes
- Bessere Belichtung
- Balkon-/Terrassenerweiterung
- Sanierung feuchter Kellerwände

WANN SPRICHT MAN VON EINEM BARRIEREFREIEN UMBAU?

Ob bei der Außenanlage, im Hauseingang oder in der Wohnung selbst: In jedem Bereich können Schwellen oder die Erreichbarkeit von Griffen und Schaltern zum Hindernis werden.

Prüfe selbst, welche Bereiche in Deiner Wohnung, auch sitzend oder in einem geschwächten körperlichen Zustand, gut zu erreichen und zu bedienen sind. Auch jüngere Menschen oder Kinder profitieren von solchen Maßnahmen.

Dieser Mehrwert muss nicht unbedingt mit zusätzlichen Kosten verbunden sein. Es genügt oft schon, wenn der Architekt oder die Architektin bei den Umbaumaßnahmen von vornherein Punkte berücksichtigt, die bei einer Nachrüstung schwierig und teuer wären.



DIESE MASSNAHMEN MACHEN DEIN EIGENHEIM ALTERSGERECHTER:

- Beseitigung von Stolperfallen
- Stufenmarkierung und Ausleuchtung der Treppen
- Einbau von Rampen oder einer Aufzugsanlage
- Bewegungsfreiheit, insbesondere in Bad und WC
- Bodengleiche Dusche
- Notruf- und Alarmsysteme

STEIGERUNG DER WOHNQUALITÄT DURCH SMART HOME

Hast Du schon einmal über Smart Home nachgedacht? Es bietet Dir viele Vorteile, u. a. kann es Dir helfen, Energie zu sparen, indem es automatisch Lichter und Geräte ausschaltet, wenn sie nicht benötigt werden. Es kann auch die Sicherheit erhöhen, indem Du Türschlösser und Überwachungskameras von Deinem Smartphone aus steuerst. Darüber hinaus kann es Dir dabei helfen, Deinen Alltag zu vereinfachen, indem es Dir ermöglicht, Heizung oder Klimaanlage von einem zentralen Ort aus zu steuern. Insgesamt kann Smart Home dazu beitragen, Dein Eigenheim effizienter, sicherer und komfortabler zu machen.

WAS DIR EIN MODERNISIERUNGS-CHECK BRINGT

Vielen Eigenheimbesitzern ist es ein Anliegen, über den Zustand der eigenen Immobilie gut informiert zu sein und über eine fundierte Informationsgrundlage mit einer Beschreibung anstehender Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten zu verfügen.

Ein **Modernisierungs-Check** verschafft Dir als Eigenheimbesitzer einen perfekten Überblick über den Ist-Zustand Deiner Immobilie. Es werden **vorhandene Schäden, aber auch Optimierungspotenziale aufgezeigt** und gut verständlich zusammengefasst. Erste Informationen zu möglichen, energetischen Modernisierungen werden für Dich erarbeitet und Dir direkt an die Hand gegeben.

Zu Beginn findet eine **Begehung mit Dir vor Ort oder per Video** statt. Bei diesem Termin werden die Gebäudehülle (Fenster, Außenwände, Dach, Kellerdecke usw.) sowie die Haustechnik erfasst und deren Zustand sowohl **schriftlich als auch fotografisch dokumentiert**. In enger Abstimmung mit Dir wird auch Deine Wohnqualität erörtert und in die Zustandsbeschreibung der Immobilie mit aufgenommen.

Die während der Begehung gewonnenen Erkenntnisse werden im Nachgang aufbereitet, erste Vorschläge für nötige Instandhaltungsmaßnahmen und mögliche Modernisierungen werden Dir aufgezeigt.

Es erfolgt eine **Einstufung der vorgeschlagenen Modernisierungsmaßnahmen, gelistet nach Dringlichkeit ihrer Durchführung**. Ebenso erfolgen **Hinweise auf mögliche Fördermittel**, welche für die Durchführung von Modernisierungen beantragt werden können.

Lass uns einen Plan erarbeiten und diesen mit Leben füllen: Von der Planung der Modernisierung, über die Fördermittel, die finanzielle Realisierung bis hin zur finalen Umsetzung – alles aus einer Hand.

! Diese Unterlagen kannst Du für unseren ersten Termin gerne schon vorbereiten:

- Planunterlagen des Gebäudes (Grundrisse/ Baubeschreibung ...)
- Aktuelles Schornsteinfegerprotokoll
- Verbrauchsabrechnungen der vergangenen drei Jahre (Öl/Gas/Strom)
- Liste mit bekannten Schäden
- Unterlagen zur Heizung

Im Nachgang zum Modernisierungs-Check, sofern dieser zu dem Ergebnis kommt, dass Du etwas machen solltest, kannst Du Dir von einem*r Energieberater*in einen **individuellen Sanierungsfahrplan** erstellen lassen. Hier werden die Maßnahmen im Hinblick auf Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit explizit aufbereitet und bewertet. Die Erstellung dieses Fahrplans wird aktuell noch vom Bund gefördert.

Nach vollständiger Umsetzung des Fahrplans spart Dein Eigenheim rund **50–80% der ursprünglichen Energie und Heizkosten** ein. Die Maßnahmen des Sanierungsfahrplans müssen nicht en Block, sondern können auch schrittweise umgesetzt werden.

Bei der Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme als Teil eines im Förderprogramm Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude geförderten individuellen Sanierungsfahrplans (ISFP), ist ein zusätzlicher Förderbonus von 5% möglich.

Mehr zu meinem Modernisierungs-Check sowie weitere Infos als Modernisierungsberater findest Du auch auf den letzten Seiten.

DIE WICHTIGSTEN MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN IM ÜBERBLICK

PERSÖNLICHER QUICKCHECK: MODERNISIERUNG EINER IMMOBILIE (STAND APRIL 2023)



DIE SMARTE SANIERUNGSREGEL, AUF DAS WESENTLICHE RUNTERGEBROCHEN LAUTET:

24.16.10.3.S

24 cm Dach-, 16 cm Fassaden-, 10 cm Kellerwanddämmung, 3-fach-Verglasung, S Sonne anzapfen

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

Verpflichtende Modernisierungsmaßnahmen:

- Dämmung des Dachs oder der obersten Geschossdecke
- Fassadendämmung, wenn mehr als 10% der Fassade erneuert werden müssen
- Dämmung von Heiz- und Warmwasserrohren in unbeheizten Räumen
- Öl-Heizung, wenn diese älter als 30 Jahre ist (ausgenommen Niedertemperatur und Brennwertkessel)

Dach (24):

Warme Luft steigt nach oben, spätestens an der obersten Geschossdecke bzw. dem Dach sollte aber Schluss sein. Das Gebäudeenergiegesetz schreibt eine Dämmung des Dachs oder der obersten Geschossdecke vor. Nach dem Hauskauf bleiben maximal zwei Jahre Zeit, der Dämmpflicht nachzukommen.

Fassadendämmung (16) / Kellerwand (10):

Häuser mit Baujahr vor 1977 haben oft keine Außendämmung. Bei Häusern bis 1995 ist diese oft unzureichend. Die Dämmung der Fassade ist verpflichtend bei Instandsetzungen von mehr als 10% der Fassadenfläche. Nutzt man das am häufigsten verwendete Material Polystyrol, sind etwa 12 cm bis 14 cm Dämmdicke erforderlich.

Heiz- und Warmwasserrohre sind nicht gedämmt:

Die Dämmung von Heiz- und Warmwasserrohren in unbeheizten Räumen ist verpflichtend.

Kellerdecke ist nicht gedämmt:

Die Kellerdeckendämmung kann Dir weitere 5–10% Heizenergie einsparen.

Heizung zwischen 15 und 20 Jahren:

Eventuell lohnt sich ein Austausch. **Tipp:** Eine Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage ist in der Anschaffung zwar teurer, aber umweltfreundlich und wird sich durch wahrscheinlich weiter steigende Energiekosten und CO₂-Steuern langfristig auszahlen.

Öl-Heizung älter als 30 Jahre:

Die Heizung muss ausgetauscht werden. Für den Austausch der Heizung gibt es aktuell bis zu 40% Förderung.

Fenster mit Baujahr vor 1995 (3):

Austausch der Fenster ist ratsam, da Fenster vor 1995 in der Regel keine Wärmeschutzverglasung haben. Die billigsten 3-fach verglasten Fenster aus dem Baumarkt sind meist völlig ausreichend.

Förderung für Fensteraustausch erhalten: Gefördert wird nur der Einbau von Fenstern mit Dreifachverglasung. Der Austausch und die Beantragung der Förderung muss durch einen Energieberater begleitet werden.

Hauseingangstür oder Wohnungseingangstür:

Die Haustür/Wohnungseingangstür ist veraltet und muss ausgetauscht werden. Der Austausch wird grundsätzlich durch die KfW gefördert, wenn die neue Tür mindestens den Einbruchschutz der Klasse RC2 erreicht.

Tipp: Der Fördertopf für die Maßnahmen zum Einbruchschutz ist begrenzt, frühzeitiges Erkundigen ist ratsam.

Photovoltaikanlage (S):

PV-Anlage jetzt planen:

Eine Installation spart langfristig Geld, schützt die Umwelt und in Kombination mit einer Wärmepumpenheizung wird man unabhängiger von den steigenden Energiepreisen.

Achtung: In einigen Bundesländern, wie z.B. in Baden-Württemberg, besteht seit dem 01.01.2023 die Solardachpflicht im Altbau, sofern eine grundlegende Dachsanierung erfolgt (siehe auch verpflichtende Modernisierungsmaßnahmen).

PV-Anlage später geplant:

Tipp: Im Rahmen aktueller Modernisierungen bereits jetzt Leerrohre für die spätere Installation einer PV-Anlage verlegen lassen.

SANIERUNGSKOSTEN IM ÜBERBLICK

- | | |
|--|---|
| 1 Dach (dämmen und neu eindecken) ca. 50.000 € | 6 Badsanierung ca. 15.000 € |
| 2 Photovoltaikanlage ca. 20.000 € | 7 Kellerdecke ca. 6.500 € |
| 3 Fassadendämmung ca. 30.000 € | 8 Wasser- und Abwasserleitungen ca. 5.000 € |
| 4 Elektrik ca. 10.000 € | 9 Heizungsanlage ca. 25.000 € |
| 5 Austausch Fenster und Türen ca. 20.000 € | |

* Alle Angaben beziehen sich auf ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit Baujahr 1990, zwei Geschosse, halbausgebautem Dachgeschoss, Gasheizung und 130 m² Wohnfläche; Preise sind lediglich Durchschnittspreise und können regional und von Haus zu Haus stark variieren.





RESSOURCEN SCHONEN UND KOSTEN SPAREN – WELCHE MÖGLICHKEITEN GIBT ES?

KfW, BAFA ODER REGIONALE FÖRDERUNGEN NICHT VERGESSEN!

Energieberater beauftragen: Für die Beantragung von KfW-/BAFA-Fördermitteln muss ein*e Energieberater*in hinzugezogen werden. Die Beantwortung der Frage über die Förderhöhe ist sehr komplex und kann nur individuell betrachtet werden. Grundsätzlich sollte sich eine energetische Modernisierung für Dich auch wirtschaftlich rechnen.

Finanzierung planen: Eine individuelle Finanzierung mit KfW-/BAFA-Fördermitteln, sollte frühzeitig geplant werden.

Diese sollte auf Deinen persönlichen Geldbeutel angepasst sein und Dir noch ausreichend finanziellen Spielraum lassen. Fehler in der Finanzierung sind oft sehr teuer und im Nachhinein nicht korrigierbar.

Wähle Deine Bank mit Bedacht aus. Sinnvoll ist es, sich hier einem seriösen, bankenunabhängigen Finanzierungsberater anzuvertrauen.

NICHT NUR AUF FÖRDERUNGEN SETZEN, SONDERN AUCH RÜCKLAGEN BILDEN!

Rücklagen bilden: Jetzt hast Du Dich mit dem energetischen Modernisieren beschäftigt, hast aber aktuell noch keinen Bedarf. Was Du aber auf keinen Fall vergessen darfst, ist für den „Zeitpunkt X“ Vorsorge zu betreiben. Fange heute an, Rücklagen zu bilden. Hierzu eignet sich perfekt mein Programm „Immer gut bei Kasse“. Weitere Infos findest Du im Kasten rechts.

! Ich empfehle Dir, 2 € pro Quadratmeter Wohnfläche pro Monat für zukünftige Modernisierungsmaßnahmen beiseitezulegen.

Denn eines ist sicher: die Modernisierungen werden früher oder später anfallen und es ist besser, finanziell darauf vorbereitet zu sein.

In allen genannten Schritten rund um die energetische Modernisierung unterstütze ich Dich nach einem erfolgten Modernisierungsscheck mit meiner Expertise und meinem Netzwerk.

Von der Planung, der Aufstellung eines Finanzplanes über die Beantragung der Fördermittel, der Einholung von Handwerkerangeboten bis hin zur Umsetzung bin ich Dein Ansprechpartner für Dein Eigenheim.



„IMMER GUT BEI KASSE“-PROGRAMM

Du möchtest Rücklagen bilden? Unter dem nebenstehenden QR-Code findest Du weitere Infos zu meinem „Immer gut bei Kasse“-Programm. Es gibt ein flexibles Finanzpolster für Dein Zuhause: für Eigentümer und Mieter.



MODERN DENKEN – CLEVER HANDELN – MIT DEM MODERNISIERUNGS-CHECK VOM EXPERTEN

SO, JETZT HAST DU EINEN ERSTEN ÜBERBLICK ERHALTEN.

Gerne unterstütze ich Dich als **zertifizierter Modernisierungsberater** von der Analyse über die Planung und Finanzierung inkl. Fördermitteln bis hin zur Umsetzung. Ich liefere Dir u.a. Antworten auf folgende Fragen:

- **Wie werden wir in Zukunft heizen?**
- **Wie viel wird uns das alles kosten?**
- **Lohnt sich eine energetische Sanierung?**
- **Wo finden wir gute Handwerker?**

BVGem
ZERTIFIZIERTER

MODERNISIERUNGSBERATER

In 77 Tagen zum klimaneutralen Zuhause

Sichere Dir mit unten stehenden Code **150 € Rabatt** und buche meinen **energetischen Modernisierungs-Quick-Check inkl. einer Wirtschaftlichkeitsberechnung** für nur 300 € anstatt 450 €. Gib dazu den Code „MOD082023“ an

Mit dieser Ausarbeitung hast Du einen ersten Überblick über den energetischen Zustand Deines Eigenheims und die Basis für weitere Schritte gelegt. Meine Analyse hilft Dir, um eine Entscheidung zu treffen, welche Maßnahmen Sinn machen und in welcher Reihenfolge.

Denke immer daran:

„Die beste und günstigste Energie ist immer die, die Du nicht brauchst.“

So, jetzt hast Du Dir meinen Ratgeber bis hierher angeschaut und durchgelesen. Was jetzt noch fehlt, ist die Aktion: Komm ins Handeln! Halte es, wie Johann Wolfgang von Goethe:

„Es ist nicht genug zu wissen, man muss es auch anwenden; es ist nicht genug zu wollen, man muss es auch tun.“

Sorge dafür, dass Dein Eigenheim wohnenswerter wird und seinen Beitrag zum Klimawandel beiträgt.

Ich freue mich darauf, Dein Eigenheim fit für die Zukunft zu machen! **Herzlichst, Dein Tim Gaber**



MODERNISIERUNGS-QUICK-CHECK

Wenn es schnell gehen soll, kannst Du meinen **Modernisierungs-Quick-Check inkl. einer Wirtschaftlichkeitsberechnung** direkt buchen, indem Du mit nebenstehendem bei PayPal-Code unter der Angabe „Modernisierungs-Check NAME“ bezahlst.





DU MÖCHTEST NOCH MEHR SPAREN?

Dann schau Dir meinen beiliegenden Bonus an: „**Das lohnt sich – 22 Tipps zur sofortigen Energieeinsparung**“.

Sorge dafür, dass Dein Eigenheim wohnenswerter wird und seinen Beitrag zum Klimawandel beiträgt.

Ich freue mich, von Dir zu hören und unterstütze Dich gerne bei der Umsetzung. Packen wir's an!

Mehr über mich findest Du auch hier:

timgaber.com

timgaber.com/blog

[linkedin.com/in/tim-gaber](https://www.linkedin.com/in/tim-gaber)

[instagram.com/eigenheimcoach](https://www.instagram.com/eigenheimcoach)

[facebook.com/Eigenheimcoach](https://www.facebook.com/Eigenheimcoach)

Eigenheimcoach

Tim Gaber

Interesse geweckt?

Kontaktiere mich gerne unter

tg@timgaber.com oder telefonisch unter

06221 / 41 64 555

0176 / 23 59 98 56

**Osmiastraße 9
69221 Dossenheim**

www.timgaber.com

ENTWICKELN

Ausbau für die nächsten Generationen und altersgerechter Umbau.

ERHALTEN

Großes Partnernetzwerk mit lokalen Handwerkern.

ERWERBEN

Beratung und Begleitung auf dem Weg ins Eigenheim.

MEIN BONUS FÜR DICH!

DAS LOHNT SICH – 22 TIPPS ZUR SOFORTIGEN ENERGIEEINSPARUNG

Bevor Dein Eigenheim in neuem energetischen Glanz erstrahlt, hier noch meine 22 heißesten Energiespartipps zum sofortigen Umsetzen: Strom und Kosten sparen kannst Du immer und überall in Deinem Eigenheim. Egal ob in der Küche, im Bad, Büro oder Heizungskeller. In nahezu allen Haushaltsbereichen kannst Du durch Verhaltensänderungen, technische Anpassungen oder den Austausch von Geräten Deinen Stromverbrauch meist sogar drastisch reduzieren.

FANGEN WIR MAL IN DEINER KÜCHE AN:

1. Beim Wasserkocher auf die Füllmenge achten

Ein Wasserkocher ist für das Erhitzen von Wasser effizienter als der Elektroherd, weil weniger Abwärme freigesetzt wird. Achte beim Wasserkocher zudem auf die richtige Füllmenge. Manche Wasserkocher schalten sich oft erst viele Sekunden nach dem Kochen ab. Um diese sinnlose Energieverschwendung zu vermeiden, solltest Du das Gerät gleich nach dem Kochen selbst abschalten.

2. Ohne Vorheizen backen

Die wenigsten Gerichte müssen wirklich in einen bereits vorgewärmten Backofen. In aller Regel reicht es aus, den Backofen erst anzuschalten, wenn Pizza oder Kuchen hineinkommen. Die Garzeiten sind dann zwar etwas länger, dafür wird die eingesetzte Energie effizienter genutzt.

3. Toaster statt Backofen

Nutze für das Aufbacken von Brötchen lieber den Toaster.

4. Kochen mit Deckel

Auf jeden Topf gehört ein Deckel. Damit kannst Du Deinen Energieverbrauch beim Kochen um die Hälfte senken.

5. Energiesparenden Kühlschrank wählen

Kühl- und Gefrierschränke laufen ununterbrochen und sind – im schlimmsten Fall – für ein Viertel Deines Stromverbrauchs verantwortlich. Das Stromspar-Potenzial ist hier also besonders groß. Kühlschrank auf +7°C, Gefrierschränke auf maximal -18°C einstellen – das reicht. Oft liegt die Temperatur bei 5–6°C. Bereits 1°C höhere Temperatur spart bis zu 6% Strom ein! Und auch der Austausch rechnet sich oft, denn neue Geräte verbrauchen bis zu 50% weniger Energie.

6. Kühlschrank und Gefriertruhe abtauen lassen

Ein leichter Reifansatz ist normal. Bildet sich jedoch eine Eisschicht, erhöht sich der Stromverbrauch enorm. In diesem Fall solltest Du das Gerät abtauen. Eine Vereisung von 5 Millimetern erhöht den Stromverbrauch um rund 30%.

7. Kühlschranktür schnell schließen

Jedes Mal wenn die Kühlschranktür aufgeht, entweicht Kälte und warme Luft kommt hinein. Jedes Mal kompensiert der Kühlschrank diesen Vorgang mit viel Energie.

SO SIEHT ES MIT STROMSPAREN IM BADEZIMMER AUS:

8. Waschmaschine mit Warmwasseranschluss nutzen

Viele Wasch- und Spülmaschinen können auch direkt an die Warmwasserversorgung angeschlossen werden.

9. Wäschewaschen ohne Vorwäsche

Vorwäsche ist überflüssig. Vor allem bei Textilien wie Bettwäsche oder Handtüchern.

10. Wäsche mit 30 °C waschen

Mit modernen Waschmaschinen und Waschmitteln wird die Wäsche nicht nur ohne Vorwäsche, sondern meist auch mit weniger heißem Wasser sauber.

11. Wäsche an der Luft trocknen lassen

Im Gegensatz zum Trockner, verbraucht es keinen Strom und ist umweltfreundlicher, da kein zusätzlicher Energieverbrauch entsteht. Darüber hinaus belastet das Trocknen im Trockner die Fasern der Kleidungsstücke, was zu einem schnelleren Verschleiß führen kann.

12. Ökoprogramme nutzen

Bei Waschmaschinen und Spülmaschinen geht die meiste Energie in das Erwärmen des Wassers. Eco-Programme verbrauchen trotz längerer Laufzeit weniger Energie.

13. Sparduschkopf und Durchflussbegrenzer einbauen

Wer sein Wasser mit Strom erhitzt, sollte ganz einfach eines tun: weniger warmes Wasser verbrauchen. Dabei helfen Durchflussbegrenzer in Bad und Küche.

Sparduschköpfe für die Badewanne oder Dusche und Perlatoren für Wasserhähne helfen zusätzlich dabei, Wasser zu sparen.

WEITERE EINSPARPOTENZIALE IN DEINEM EIGENHEIM:

14. Heizungspumpe niedriger stellen oder austauschen

Wenn das Wasser in Deinem Eigenheim zentral erwärmt wird, ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass ein großes Stromspar-Potenzial im Heizungskeller liegt. Denn: Vier von fünf Heizungspumpen sind veraltet und verbrauchen unnötig viel Strom.

15. Gerätegröße dem Bedarf anpassen

Es ist immer ratsam, ein Gerät zu kaufen, dessen Nutzhalt dem Bedarf entspricht, vor allem bei Geräten, die wie Kühlschränke das ganze Jahr über laufen.

16. Laptop statt PC

Surfst oder arbeitest Du eher am Desktop-PC oder mit einem Laptop? Für die Klimabilanz ist Letzteres günstiger. Um eine möglichst lange Akku-Laufzeit zu gewährleisten, brauchen Laptops nämlich viel weniger Energie.

17. Lebensdauer von Computern, Tablets und Smartphones ausreizen

Aus Umweltgesichtspunkten ist es sinnvoll, besonders Computer, Laptops und Handys so lange zu nutzen wie möglich. Denn hier verursacht die Herstellung den Großteil der Umweltbelastungen – und nicht die Nutzung.

18. Bei neuen Geräten auf die Energieeffizienzklasse achten

Wenn Du beim Kauf neuer Geräte – egal, ob beim Geschirrspüler, der Waschmaschine, dem Trockner oder dem Fernseher auf die Energieeffizienzklasse achtest, kannst Du viel Geld sparen. Geräte mit einer höheren Energieeffizienzklasse verbrauchen weniger Strom und sind somit umweltfreundlicher.

19. Zu Ökostrom wechseln

Durch Ökostrom sparst Du zwar nicht unmittelbar Strom, vermeidest aber große Mengen an CO₂ und unterstützt mit dem richtigen Anbieter zusätzlich die Energiewende in Deutschland.

20. Elektronische Geräte ganz ausschalten

Elektrogeräte nach dem Gebrauch richtig ausschalten – ein kleines, leuchtendes Lämpchen signalisiert Stand-by- oder Ruhemodus. Die Alternative hierzu: Lass Dir smarte Steckdosen einbauen.

Ladegeräte nach dem Laden aus der Steckdose ziehen – sonst fließt häufig weiter Strom.

Bei mehreren Geräten abschaltbare Steckdosenleiste verwenden und alle Geräte mit einem gemeinsamen Schalter vom Strom trennen.

21. Auf Klimaanlage verzichten, wenn möglich

Stattdessen tagsüber Fenster und Jalousien geschlossen halten, so kommt keine warme Luft herein. Nachts oder am frühen Morgen die kühlere Luft nutzen: Fenster öffnen, um frische Luft ins Haus zu bekommen. Nutze zur Verstärkung der Luftbewegung lieber einen Ventilator.

22. LED-Lampen und Energiesparlampen nutzen

Viel Strom im Eigenheim sparst Du mit dem einfachen Umstieg von Glühlampen oder Halogen-Leuchten auf LED- oder Energiesparlampen. Denke hier auch an die Garagen- oder die Gartenbeleuchtung. Wenn Du Bewegungsmelder im Außenbereich verwendest, achte darauf, dass die Lichtphase nicht unnötig lange andauert.

Und jetzt viel Spaß beim Umsetzen und Sparen!

