



Schwäbisch Hall

Auf diese Steine können Sie bauen

Energetisch sanieren



Schwäbisch Hall-Leitfaden



Liebe Leserinnen und Leser,

wir kommen nicht mehr drumherum: Das Wohnen wird teurer – für Mieter und für Hausbesitzer. Ein wesentlicher Treiber sind die gestiegenen Heizkosten und die immer strenger werdenden gesetzlichen Sanierungsvorgaben. Gut also, wenn man als Immobilienbesitzer selbst entscheiden kann, ob und wann man die Modernisierung der eigenen vier Wände angeht. Denn unabhängig vom politischen Streit – der größte Hebel, um Energiekosten einzusparen und den eigenen Fußabdruck beim CO₂-Ausstoß zu verkleinern, ist der Wechsel von Öl und Gas auf erneuerbare Heizformen.

Die wichtigsten Fragen dabei: Was kostet mich das und wer hilft mir finanziell? Wie gehe ich vor? Was muss ich technisch einplanen – und was muss ich an Vorgaben beachten? Auch wichtig: Wer hilft mir? Denn keine Frage: Ein Haus zu modernisieren ist keine Kleinigkeit. Es braucht Mut, Energie, Ressourcen – und einen guten Plan.

Damit Ihnen die Erneuerung des wichtigsten Ortes der Welt möglichst gut gelingt, haben wir diesen Leitfaden zur Modernisierung erstellt. Er beantwortet die wichtigsten Fragen für Hausbesitzer, hat einen inhaltlichen Schwerpunkt auf die energetische Sanierung, beleuchtet die verschiedenen Pfade durch den Förderdschungel und dient Ihnen auch als Checkliste, um alle wichtigen Schritte von der ersten Idee bis zur fertigen Durchführung sicherzustellen.

Wir wünschen Ihnen gutes Gelingen!


Sebastian Flaith



Inhalt

1. Meilenstein

So planen Sie Ihre **energetische Sanierung in 5 Schritten**

2. Meilenstein

Das kostet eine **energetische Sanierung**

3. Meilenstein

So sieht der **individuelle Sanierungsfahrplan** aus

4. Meilenstein

Wie sich **Wohngebäude** richtig sanieren lassen

5. Meilenstein

Hier herrscht **Sanierungspflicht**

6. Meilenstein

Diese **Heizungssysteme** gibt es

7. Meilenstein

Welche **Förderungen** Sie nutzen können

8. Meilenstein

Mit dieser **Checkliste** kommen Sie gut voran

1. Meilenstein

So planen Sie Ihre energetische Sanierung in 5 Schritten

Das Sanierungsvorhaben der eigenen Immobilie will gut geplant sein. Damit Sie bei den wichtigsten Punkten vorbereitet sind, bevor Sie oder die beauftragten Firmen sich ans Werk machen, sollten Sie die folgende Checkliste einmal durchgehen

SCHRITT 1	SCHRITT 2	SCHRITT 3	SCHRITT 4	SCHRITT 5
Gebäudezustand genau analysieren <p>Zuerst sollten Sie den energetischen Zustand Ihres Gebäudes einschätzen:</p> <ul style="list-style-type: none">- In welchem Zustand ist die Dämmung von Dach und Wänden?- Sind die Fenster dicht?- Wie alt ist die Heizung?- Liegt der Jahresverbrauch über 15 Liter Heizöl oder über 15 Kubikmeter Erdgas pro Quadratmeter Wohnfläche? <p>Im nächsten Schritt sollten Sie die Einzelmaßnahmen in einen Plan überführen – am besten mit Hilfe eines Architekten oder Energieberaters. Er nimmt die ermittelten Schwachstellen auf, ergänzt sie um weitere bislang unerkannte Mängel und hilft Ihnen dabei, einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) für Ihre Immobilie zu erstellen (siehe Meilenstein 3).</p>	Maßnahmen professionell planen <p>Bei der Maßnahmenplanung sollten Sie – je nach Umfang der energetischen Sanierung – Experten einbeziehen.</p> <p>Lassen Sie einen Architekten Ihr Bauvorhaben koordinieren und qualifizierte Handwerksbetriebe die Maßnahmen durchführen. Das spart zusammengerechnet Zeit und Geld.</p> <p>Bei der energetischen Sanierung sollten Sie auch an andere notwendige Baumaßnahmen denken: Wollen Sie anbauen oder die Wohnfläche unterm Dach vergrößern? Soll Ihr Zuhause altersgerecht umgebaut werden? Benötigen Sie ein weiteres Bad im Erdgeschoss? Denken Sie schon länger an einen Wintergarten oder bessere Verschattungselemente? Dann ist jetzt der Zeitpunkt, diese Bauvorhaben mit der Sanierung zu kombinieren, um Synergien zu nutzen und Kosten zu sparen.</p>	Finanzierung passend gestalten <p>Eine erste Grobplanung des finanziellen Rahmens durch den Architekten gibt Ihnen Orientierung. Schätzen Sie Ihr Eigenkapital und die finanzielle monatliche Belastung durch ein Darlehen realistisch ein.</p> <p>Wichtig: Der Staat fördert energetische Modernisierungsmaßnahmen auf verschiedene Arten. Um die Förderung in Anspruch zu nehmen, sollten Sie die Kriterien und Anforderungen kennen – und sich gut beraten lassen.</p> <p>Es gibt beispielsweise: Direktzuschuss durch das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle), steuerliche Abschreibung oder Tilgungszuschuss der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau).</p> <p>Einige Förder-Bausteine lassen sich intelligent kombinieren, dabei helfen Ihnen die Heimatexperten von Schwäbisch Hall weiter.</p>	Ausführung gründlich planen <p>Die Ausführungsplanung des Architekten koordiniert die einzelnen Schritte und dient den am Bau beteiligten Gewerken als Grundlage. Als Eigentümer legen Sie in diesem Zuge weitere Details fest, zum Beispiel welche Baustoffe verwendet werden sollen. Spätestens jetzt müssen Sie auch entscheiden, ob und wenn ja welche Maßnahmen der energetischen Sanierung Sie in Eigenleistung umsetzen können.</p> <p>Angebote für die Umsetzung enthalten eine Leistungsbeschreibung, inklusive der konkreten Angabe von Materialien und dem geplanten Ausführungszeitraum.</p> <p>Je umfangreicher die Maßnahmen sind, umso günstiger fahren Sie mit einer detaillierten Leistungsbeschreibung, weil Sie die Gewerke dann sicher kalkulieren können. Ist die Entscheidung gefallen, wird ein Bauvertrag aufgesetzt. Dieser enthält in der Regel Angebot, Leistungsbeschreibung und Ausführungsplanung sowie die Zahlungsbedingungen.</p>	Umbau sauber durchführen <p>Die ordnungsgemäße Durchführung der energetischen Maßnahmen überwacht ein qualifizierter Bauleiter oder der beauftragte Architekt selbst. Er kümmert sich um die Koordination aller beteiligten Firmen vor Ort, löst auftretende Probleme und kontrolliert und protokolliert die Qualität.</p> <p>Abschließend werden die erbrachten Leistungen abgenommen. Werden Mängel entdeckt, muss die beauftragte Firma diese beseitigen. Ist die energetische Sanierung abgeschlossen, lassen Sie sich als Hauseigentümer in die technischen Anlagen einweisen.</p> <p>Haben Sie staatliche Förderungen beantragt, sollten Sie gemeinsam mit dem Architekten prüfen, ob alle erforderlichen Nachweise vorliegen.</p>

Tipp: Die Kosten für die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten (EEE) werden im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bezuschusst.



Bildquelle: Westend61 / Epiximages

2. Meilenstein

Das kostet eine energetische Sanierung



Im Folgenden listen wir eine Reihe von energetischen Sanierungsmaßnahmen inklusive der ungefähren Preise auf. Diese Angaben können natürlich nur eine grobe Annäherung sein. Dabei gehen wir von einem Beispielhaus mit folgenden Parametern aus:



Einfamilienhaus aus den 1980er-Jahren



ca. 80 m² Grundfläche



1 ½ Geschosse



Fünf Zimmer



ca. 130 m² Wohnfläche

Sanierungsmaßnahme	ungefähre Kosten
Dachdämmung	ca. 25.000 € inkl. Unterkonstruktion
Dacheindeckung	ca. 5.000 bis 15.000 €
Fassadendämmung	ca. 28.000 bis 45.000 €
Innendämmung Wände	ca. 5.800 bis 10.000 €
Dämmung Kellerdecke	ca. 3.000 bis 4.500 €
Austausch Fenster	ca. 10.000 bis 18.000 €
neue Elektroinstallation	ca. 150 bis 200 € pro m ² Wohnfläche
neue Heizung	ca. 12.000 bis 37.000 €

Förder-Bausteine für Ihre energetische Sanierung



Staatliche Förderungen können einen beachtlichen Teil Ihrer Sanierungskosten mitfinanzieren. Damit will die Bundesregierung die notwendigen Schritte einleiten, um die CO₂-Emissionen bis 2045 rechnerisch auf null zu senken. Um dieses Ziel zu erreichen, muss der Energieverbrauch von Gebäuden stark reduziert werden.

Um Immobilienbesitzer zu entlasten, ist in dem Klimaschutzpaket gleichzeitig eine verstärkte Förderung von energetischen Maßnahmen festgeschrieben. **Das bedeutet: Der Staat beteiligt sich daran, wenn Sie Ihr Haus klimafreundlich umbauen.**

Die verschiedenen Möglichkeiten der Förderung beinhalten:

Baustein 1: KfW-Förderung

Die staatliche Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert Ihre energetische Gebäudesanierung. Die geplanten Arbeiten müssen umfangreichere Komplettmaßnahmen beinhalten und zum KfW-Effizienzhaus-Standard führen.

Baustein 2: BAFA-Förderung

Seit 2020 fördert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) die Nutzung von erneuerbarer Wärme und beteiligt sich an den förderfähigen Kosten. Dazu zählen nicht nur Anschaffungskosten, sondern auch Leistungen wie Inspektionen und Wartungen sowie Montage und Installation.

BAFA-Förderung für Beratung & Begleitung: Die Kosten eines Energieberaters werden bis zu 80 %, maximal bis zu 1.300 € gefördert. Der Fördersatz für Baubegleitung beträgt 50 % der förderfähigen Ausgaben (auf 5.000 € pro Kalenderjahr gedeckelt).

Baustein 3: Steuerliche Förderung

Der Staat gewährt Steuerermäßigungen für die energetische Sanierung von Gebäuden, die mindestens zehn Jahre alt sind. In drei Jahren können Sie so bis zu 40.000 € von der Steuer abziehen.



3. Meilenstein

So sieht der individuelle Sanierungsfahrplan aus

Ein individueller Sanierungsfahrplan, kurz iSFP, ist eine Übersicht über technisch mögliche und wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsmaßnahmen für ein Haus oder eine Wohnung in Deutschland. Mit diesem Plan können Sie eine Sanierung von der Finanzierung bis zur Umsetzung fundiert planen.

Standardmäßig beinhaltet ein individueller Sanierungsfahrplan nach den Vorgaben der Deutschen Energie-Agentur (dena) und des Instituts für Energie- und Umweltforschung sowohl eine Beratung als auch einen ausführlichen Bericht.

Darin enthalten sind in der Regel zwei bis fünf Maßnahmenpakete in einem Zeitstrahl. So wissen Sie als Eigentümer nicht nur, was bestenfalls zu tun ist, sondern

auch in welcher (zeitlichen) Reihenfolge und zu welchen ungefähren Kosten. Auch die zu erwartenden Fördermittel sind im Sanierungsfahrplan vermerkt.

Zudem hat der Beratungsbericht bestimmte Anforderungen zu erfüllen. Zum Beispiel müssen Angaben zum Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf und zu CO₂-Emissionen sowie zu Energiekosten, geschätzten Gesamtinvestitionskosten, Instandhaltungskosten und Fördermöglichkeiten des Bundes enthalten sein.

Ein individueller Sanierungsfahrplan ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

✓ Für einen iSFP nimmt ein Energieberater Ihre Immobilie genau unter die Lupe. Sie erhalten

damit einen guten Überblick über den energetischen Zustand und über Einsparpotenziale des Gebäudes. Das kann nicht nur für eine Sanierung, sondern auch für einen späteren Verkauf nützlich sein.

✓ Ein Fahrplan schafft Transparenz und gibt Planungssicherheit. Sie erfahren, welche Sanierungsmaßnahmen für Ihr Haus sinnvoll und realisierbar sind.

✓ Selbst wenn Sie den Fahrplan nicht gleich in die Tat umsetzen, profitieren Sie: Ein Blick in den iSFP verrät Ihnen, welche Lösung wann für Ihr Gebäude sinnvoll ist.

✓ Ein aktueller iSFP berücksichtigt auch alle Fördermöglichkeiten, so dass Sie Ihr Haus möglichst kostengünstig sanieren können.



¹ Die angegebenen Investitionskosten beruhen auf einem Kostenüberschlag zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans. Es handelt sich hierbei nicht um eine Kostenvorgabe nach DIN 276. Zu den tatsächlichen Ausführungskosten können Abweichungen auftreten. Vor Ausführung sind konkrete Angebote von Fachfirmen einzuholen.

² Die Förderbeträge wurden anhand der Konditionen der zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP geltenden Förderprogramme berechnet und sind rein informativ. Es besteht kein Anspruch auf die genannte Förderhöhe. Fördermöglichkeiten können zum Umsetzungszeitpunkt höher oder niedriger ausfallen, daher bitte zum Umsetzungszeitpunkt nochmals prüfen.

³ Die Energiekosten wurden mit heutigen Energiepreisen und anhand des erwarteten Endenergieverbrauchs nach Umsetzung des jeweiligen Maßnahmenpakets berechnet. In der Langfristperspektive können Energiepreise schwanken.



Wer erstellt einen iSFP?

Wenden Sie sich unbedingt an einen seriösen Energieberater, Architekten oder Ingenieur. Wer eine staatliche Förderung vom BAFA erhalten will, muss zwingend einen Energieberater aus der Energie-Effizienz-Expertenliste (EEE-Liste) beauftragen. Eine geförderte Energieberatung können Sie nur dann in Anspruch nehmen, wenn

- Ihr Gebäude in Deutschland steht
- der Bauantrag für das Wohngebäude mindestens zehn Jahre zurückliegt
- das Gebäude überwiegend dem Wohnen dient

Was kostet der iSFP?

Die Kosten für einen individuellen Sanierungsfahrplan hängen von verschiedenen Faktoren ab wie Region, Gebäudegröße, Grundriss und den baulichen Gegebenheiten. Im Schnitt zahlen Sie für einen iSFP für ein Einfamilienhaus zwischen 1.600 und 2.100 Euro. Wenn Sie eine Förderung erhalten, liegt Ihr Anteil noch bei rund 300 bis 800 Euro.

Wer fördert den iSFP?

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) übernimmt im Rahmen des Förderprogramms „Energieberatung Wohngebäude“ 80 % der Kosten für einen individuellen Sanierungsfahrplan (Stand 2023). Der Zuschuss ist allerdings gedeckelt auf

- 1.300 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser und
- 1.700 Euro für Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten.

Welche Extras bietet der iSFP?

Wenn Sie bestimmte Einzelmaßnahmen aus einem Sanierungsfahrplan innerhalb von 15 Jahren nach Erstellung des iSFP umsetzen, können Sie unter Umständen einen zusätzlichen Bonus erhalten. Auf die BAFA-Basisförderung kommen dann fünf Prozentpunkte obendrauf.

Der Kostendeckel liegt je Einzelmaßnahme bei 60.000 Euro. Achtung: Den Antrag müssen Sie stellen, bevor Sie die Maßnahme umsetzen.

Tipp: Ein qualifizierter Energieberater kann Ihnen nicht nur einen förderfähigen Sanierungsfahrplan erstellen, sondern darin auch direkt Maßnahmenpakete schnüren, die vom BAFA bezuschusst werden. In der Regel kümmert sich der Experte bei einer geplanten Umsetzung auch um die Antragstellung beim Bundesamt, sofern Sie dies vertraglich vereinbaren.



Wie sich Wohngebäude nach Jahrzehnten richtig sanieren lassen

Mehr als 40 % der Wohnungen in Deutschland wurden zwischen 1950 und 1977 erbaut – und damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung. Diese Wohngebäude bieten besonders großes Energieeinspar-Potenzial und haben typische Schwachstellen.

Die 50er-Jahre

Der schnelle Wiederaufbau beginnt

Beim Wiederaufbau musste es vor allem schnell gehen. Oft sind die Grundrisse aus der Nachkriegszeit beengt, die Bauweise ist sehr einfach. Häufig wird mit mangelhaften Baumaterialien gearbeitet. Die Ofenheizung ist noch die Regel. Auch die Elektrik ist nach heutigem Maßstab unzureichend. Schall- und Wärmedämmung spielen noch keine Rolle. Beides wurde später nur unzureichend nachgerüstet oder fehlt nach wie vor. Das schränkt den Wohnkomfort teils erheblich ein. Auch Wärmebrücken innerhalb der Konstruktion treten häufig auf. Die Folgen: ein zu hoher Energiebedarf und zu viel Feuchtigkeit, was zu Schimmel führen kann. Immobilieneigentümer sollten deshalb die verarbeiteten Materialien genau überprüfen und bauliche Mängel sorgfältig beheben lassen.

Architekten-Tipp: Besondere Aufmerksamkeit müssen Bauherren bei diesen typischen Siedlungshäusern auf Feuchtigkeitsschäden, Haustechnik und Dacheindeckung richten. Weitere wichtige Punkte sind Heizungssystem, Trittschall- und Schallschutz. Entscheidend ist die Qualität der Bausubstanz, denn unter Umständen sind eine komplette Erneuerung sowie ein Anbau notwendig, um auf heutige Standards zu kommen.

Die 60er-Jahre

Die Wohnfläche nimmt zu

Für die Hausgeneration der 60er-Jahre ist ebenfalls die unzureichende Wärme- und Schalldämmung charakteristisch. Hinzu kommt die Verarbeitung mangelhafter, veralteter oder schadstoff-belasteter Baustoffe. Ebenso treten in dieser Baugeneration Schwachstellen bei konstruktiven Bauteilen auf. Dazu zählen zum Beispiel tragende Wände, Treppen, Brüstungen und Geländer. Die Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen aus diesem Jahrzehnt sind in der Regel technisch veraltet.

Architekten-Tipp: Insgesamt ist die Qualität der Wohnbauten schon gut. Die Räume sind großzügiger geschnitten, sie bieten große Fensterfronten und entsprechen oft heutigen Maßstäben. Abstriche gibt es bei den Sanitärräumen: mehr Nasszellen, weniger Wellness-Oasen. Wichtige Prüfpunkte für Hausbesitzer sind daher: Optimieren des Energieverbrauchs durch Dach- und Fassadendämmung, Prüfen von Schäden an konstruktiven Bauteilen, Ersetzen der Wasser- und Entwässerungsleitungen, Austauschen der Heizanlage und der Fenster.

Die 70er-Jahre

Erste Wärmeschutzverordnung kommt

Die 60er- und noch mehr die 70er-Jahre sind Jahrzehnte des Baubooms. Gebaut wird vor allem mit Beton. Die Elektro- und Sanitärinstallationen seit den 70er-Jahren sind aus heutiger Sicht noch zeitgemäß. In Deutschland wächst das Bewusstsein für den Wärmeschutz, wenngleich die Wärmedämmung nach der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 nicht mehr den heutigen Standards entspricht. Häufig gibt es Probleme mit Feuchtigkeit im Bodenbereich. Wenig komfortabel bleiben meist die Bäder: Sie sind aus heutiger Sicht zu klein. Da in Ballungszentren viele Reihensiedlungen entstehen, rücken die Bäder ins Innere der Häuser, weg vom Tageslicht. Die Zahl der verbauten Schadstoffe nimmt zu.

Architekten-Tipp: Käufer sollten bei dieser Baugeneration auf Schadstoffe wie Asbest und Holzschutzmittel sowie Feuchtigkeitsschäden achten. Häufig gibt es Schwachstellen an Dach und Außenwänden. Daher stehen auch hier oft Dach- und Fassadendämmung sowie die Erneuerung der Heizanlage an. Erstaunlicherweise sind die damals häufig verbauten Mahagoniholz-Fenster bei guter Wartung und bereits verwendeter Zwei-

fachverglasung oft noch nicht am Ende ihres Lebenszyklus. Ein Austausch ist nicht automatisch notwendig.

Die 80er-Jahre

Das Warmdach setzt sich durch

Mit steigenden Anforderungen an die Wärmedämmung ersetzt das Warmdach mit seiner Dämmschicht in den 80er-Jahren häufiger das in den Jahrzehnten davor gängige Kaltdach. Ein Vorteil: Bislang als Stauraum oder Wascheboden genutzte Dachgeschosse werden zur Wohnfläche und sind baulich entsprechend ausgestattet. Die jetzt häufiger eingebaute Dachterrasse erweist sich allerdings oft als Schwachstelle bei starkem Regen sowie starker Sonneneinstrahlung. Weitere Schwachstellen sind bei dieser Gebäudegeneration häufig Erdgeschossaußenwände und Wohnungstrennwände, Fensterleibung und Rollladenkästen. Wichtig bleibt die Überprüfung von gesundheitsbelastenden Materialien, allen voran asbesthaltige Dachplatten oder Fassadenplatten, Mineralwolle mit zu geringer Faserlänge, gesundheitsschädliche Holzschutzmittel sowie formaldehydhaltige Spanplatten und andere Holzbaustoffe.

Architekten-Tipp: Eine genaue Prüfung lohnt sich auch bei den Warmdächern aus dieser Zeit, da sie häufig noch Baumängel aufweisen. Oft sind die Dampfsperren falsch verbaut oder verschlissen. Dadurch dringt Feuchtigkeit in den Baukörper ein. Häuser aus den 1980er-Jahren sind aufgrund der Mängel bei Wärmeschutz und Luftdichtheit energetisch immer noch in fragwürdigem Zustand. Allerdings sind die eingesetzten Bauteile meist noch so gut in Schuss, dass eine Erneuerung aus wirtschaftlicher Sicht nicht immer Sinn ergibt. Wo Einsparpotenzial liegt, kann ein unabhängiger Energieberater beurteilen.

Die 90er-Jahre

Die Fassadendämmung kommt

Nach der UN-Umweltkonferenz in Rio de Janeiro 1992 rückt zusätzlich zum effizienteren Energieeinsatz die Reduzierung der CO₂-Emissionen in den Blickpunkt – auch bei Bestandsimmobilien. Das Einsparen von Energie tritt in den Vordergrund – es werden immer mehr Passiv- und Niedrigenergiehäuser gebaut. Fassaden erhalten eine Hülle aus Dämmplatten, meist aus Polystyrol. Zunehmend werden Systeme eingebaut, die erneuerbare Energie nutzen. Bauherren orientieren sich ver-

mehrt an Standards für ökologische Materialien und Konstruktionen.

Architekten-Tipp: Die Dämmung dieser Gebäude ist aus heutiger Sicht meist nicht mehr ausreichend. Die Baustoffe befinden sich aber noch mitten in ihrem Lebenszyklus, wenn sie ordentlich verbaut worden sind. Trotzdem sind auch hier mögliche Feuchtigkeitsschäden ein zentraler Prüfpunkt, vor allem am Dach.

Hier herrscht Sanierungspflicht



Haus- und Wohnungseigentümer müssen ihre Immobilien regelmäßig auf Schäden überprüfen und haben eine Sanierungspflicht zu erfüllen. Doch was gilt heute schon und was kommt außerdem? Ein Überblick.

Für wen ist die energetische Sanierung Pflicht?

Das 2020 in Kraft getretene und seitdem mehrfach überarbeitete Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht für alle Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern mehrere verpflichtende Sanierungsmaßnahmen vor. Wer jetzt eine Immobilie kauft oder erbt, muss diesen Altbau so sanieren, dass er den aktuellen gesetzlichen Anforderungen entspricht. Dafür hat der neue Eigentümer nach dem Einzug zwei Jahre Zeit.

Die Sanierungspflicht beim Altbau sollten Immobilieneigentümer nicht auf die leichte Schulter nehmen. Bei Nichterfüllung droht ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro.

Es gibt eine Ausnahme von der Sanierungspflicht: Wer vor dem Stichtag 1. Februar 2002 das Haus selbst bewohnt hat, für den gilt die Sanierungspflicht nicht.

Was muss ich beim Eigentümerwechsel beachten?

1. Dämmung der obersten Geschossdecke/des Daches (§ 47 GEG): Auch der Dachraum muss die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz erfüllen. Der sogenannte Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) darf nicht über 0,24 W/m²K liegen, also je kleiner der Wert, desto weniger Energie strömt pro Quadratmeter hindurch – gemessen in Kelvin. Wenn das Dachgeschoss nicht bewohnt und beheizt wird, dann muss die oberste Geschossdecke gedämmt werden, um diesen Wert zu erreichen.

2. Dämmung wasserführender Rohre (§ 71 GEG): Die Rohre sind laut GEG zu dämmen, dafür gibt es konkrete Vorgaben in Bezug auf die Dicke und Wirksamkeit der Dämmschicht.

3. Verbot von Öl- und Gasheizungen: Bei einem Eigentümerwechsel muss die alte Öl- oder Gas-

heizung grundsätzlich ausgetauscht werden, wenn sie älter als 30 Jahre ist. Aber es gelten Ausnahmen. Hier finden Sie die aktuellen Bestimmungen und Vorhaben der Bundesregierung, die wir zentral aktuell halten: Ölheizung austauschen: Fristen, Kosten, Förderung.

» [schwaebisch-hall.de](https://www.schwaebisch-hall.de)

Was gilt bei der Erneuerung der Fassade?

Völlig unabhängig von einem Eigentümerwechsel oder einem sonstigen Stichtag ist die Sanierungspflicht bei der Erneuerung der Fassade. Ganz konkret bedeutet das: Wer nur kleinere Putzschäden ausbessert oder die Fassade neu streicht, kann das ohne Weiteres tun.

Wer allerdings mehr als 10 % der Fassade ausbessert, also zum Beispiel einen entsprechenden Teil des Putzes erneuert, muss die Fassade dämmen. (§ 48 des GEG).

Für eine individuelle Beratung empfehlen wir, einen Energieberater zu kontaktieren. Ein Beratungsgespräch ist bei einer umfassenden Sanierung sogar Pflicht.

Wann ist die Energieberatung Pflicht?

Beim Kauf eines Hauses ist die Erstellung eines Energieausweises obligatorisch. Allerdings sagt dieser wenig über den Sanierungsbedarf des Gebäudes oder die Sanierungspflicht beim Altbau aus. Hilfreicher sind da die Bewertungen eines Gutachters oder eines Energieberaters.

Nach dem Erhalt des Energieausweises müssen Käufer eines Ein- oder Zweifamilienhauses ein kostenloses Beratungsgespräch mit einem Energieberater führen (§ 80 GEG). In diesem Gespräch

können Sie gezielt nach dem energetischen Stand (und damit nach eventuellen Sanierungsmaßnahmen) fragen.

Hausbesitzer müssen bei einer umfangreichen Sanierung ebenfalls eine Energieberatung in Anspruch nehmen. Auch das ist vor der Beauftragung eines Handwerkers Pflicht (§ 48 GEG). Gibt ein Unternehmen ein Angebot für die Sanierung ab, muss es schon im Angebot auf diese Beratungspflicht hinweisen.

Was gilt ab 2024 beim Heizungstausch?

Ab 1. Januar 2024 muss möglichst jede in einem Neubau eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden – wenn die Immobilie in einem Neubaugebiet errichtet wird.

Für alle neuen Gebäude außerhalb von Neubaugebieten gilt ab 2024 genau wie für die Heizungserneuerung im Bestand: Das Gebäudeenergiegesetz wird an die kommunale Wärmeplanung gekoppelt. Diese muss bis spätestens Mitte 2028 vor Ort geregelt sein. Bis dahin sieht das GEG eine Übergangsfrist beim Tausch der Heiztechnik vor.

Zu einer Grundförderung von 30 Prozent gibt es weitere, gestaffelte Fördermittel. Die maximale Förderung beträgt 70 Prozent. Allerdings sind die förderfähigen Kosten auf maximal 30.000 Euro begrenzt, der höchste Förderbetrag liegt bei 21.000 Euro. Hier die Übersicht:

- Maximal förderfähige Investitionskosten bis zu 30.000 Euro für Heizungen mit erneuerbarer Energie (Wärmepumpe, Biomasse, Pellet, Solarthermie, Gasheizung mit grünem Wasserstoff).
- Basisförderung: 30 Prozent Zuschuss.
- Einkommensabhängiger Bonus: zusätzlich 30 Prozent Zuschuss für Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen bis zu 40.000 Euro.
- Klima-Geschwindigkeits-Bonus: Zusätzlich bis zu 20 Prozent bis 31. Dezember 2028 für den frühzeitigen Austausch alter fossiler Heizungen für selbstnutzende Eigentümer. Dieser Sprint-Bonus sinkt danach alle zwei Jahre um 3 Prozent (also zunächst auf 17 Prozent ab 1. Januar 2029).



Unabhängig von der Novellierung des GEG ist ein wichtiger Punkt geblieben: **Alle fossilen Heizkessel dürfen – unabhängig vom Alter – nur noch bis zum 31.12.2044 betrieben werden.**



- Effizienz-Bonus: 5 Prozent für Wärmepumpen, die als Wärmequelle Wasser, Erdreich oder Abwasser nutzen oder mit einem natürlichen Kältemittel betrieben werden. Einen Zuschlag von 2.500 Euro gibt es für Biomasseheizungen, vorausgesetzt diese liegen innerhalb eines Staub-Emissionsgrenzwertes von 2,5 mg/m².
- Die Förderhöchstgrenze liegt bei 70 Prozent. ACHTUNG: Bei Hybridheizungen (zum Beispiel eine Wärmepumpe in Verbindung mit einer Gasheizung) ist nur der erneuerbare-Energien-Anteil förderfähig, bei wasserstofffähigen Heizungen nur die spezifischen Investitionsmehrausgaben im Vergleich zur konventionellen oder fossilen Brennkesseltechnik.

Wichtiger Hinweis: Da sich hier viele Details auch kurzfristig ändern, finden Sie alle aktuellen Infos zu den Wechselbedingungen der Heiztechnik und zur Förderung unter

[Gebäudeenergiegesetz 2024: GEG einfach erklärt – Bausparkasse Schwäbisch Hall \(schwaebisch-hall.de\)](https://www.schwaebisch-hall.de)

6. Meilenstein

Diese Heizungssysteme gibt es



Bei der Wahl des Heizungssystems spielen neben dem Budget auch die Vor- und Nachteile eine Rolle. Hier ein Überblick über Kosten, Nutzen und Fördermöglichkeiten der wichtigsten Heizungssysteme.

Anschaffungskosten	Vorhandene Bausubstanz	Eigener Anspruch
Wärmepumpen oder Pelletheizung sind deutlich teurer als ein Gas-Brennwertkessel. Dafür winken hohe Förderanteile. Welche Heizung die passende ist, hängt auch davon ab, wieviel Sie langfristig an Heizkosten einsparen können. Angesichts der steigenden Energiepreise amortisieren sich die Investitionskosten heute schneller als in der Vergangenheit.	Die verschiedenen Heizsysteme unterscheiden sich nicht nur in Bezug auf den Platz, den die Anlage benötigt, sondern auch hinsichtlich der Heizfläche. So benötigt eine Fußbodenheizung zwar weniger Vorlauftemperatur als klassische Heizkörper, sie kann aber nicht in jedem Bestandsgebäude nachgerüstet werden.	Der Heizungsstreit der Bundesregierung hat gezeigt, dass die Wahl der Heiztechnik künftig keine reine Privatsache mehr ist, sondern dem Ziel dienen soll, bis 2045 einen möglichst klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen.



Gas-Brennwertheizung

Kosten & Sparpotenzial im Heizsystemvergleich

- Die Erneuerung der Heizanlage durch einen Gas-Brennwertkessel kostet bei einem Einfamilienhaus rund 6.000 bis 8.000 Euro. Hinzu kommen Kosten für den Einbau. Je nach erforderlichen Maßnahmen können die Kosten auch bis zu 15.000 Euro und mehr betragen. Achtung: Im Neubau ist der Einbau nicht mehr ohne weiteres vorgesehen.

VORTEILE	NACHTEILE
Hocheffiziente Ausnutzung des Brennstoffs mit Wirkungsgraden nahe 100 % durch Brennwerttechnik.	Die Gaspreise sind in der letzten Zeit stark gestiegen. Eine Überbrückung von Hochpreisphasen durch Vorratshaltung ist nicht möglich.
Dank niedriger Anschaffungskosten rechnet sich ein Gas-Brennwertkessel bereits nach wenigen Jahren.	Gas ist ein fossiler Brennstoff mit begrenzten Ressourcen und relativ hohen CO2-Emissionen.
Große Gerätevielfalt, meist auch kombinierbar mit erneuerbarer Energie (Solarthermie).	Bei politischen Konflikten ist die Versorgung unter Umständen gefährdet, denn weniger als 20 % werden aus heimischen Quellen gedeckt.

Pelletheizung

Diese Heiztechnik setzt auf genormte Holzpresslinge und ist für Hausbesitzer eine echte Alternative geworden. Knapp 700.000 davon gibt es mittlerweile in Deutschland.

Durch die Einführung der Pelletkessel kann man mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz heute komfortabel und vollautomatisch heizen. Große Pluspunkte der Pellets sind ihre gute Ökobilanz und die regionale Verfügbarkeit.

Kosten & Sparpotenzial im Heizsystemvergleich

- Eine Pelletheizung für ein Einfamilienhaus kostet etwa 20.000 bis 25.000 Euro. Hinzu kommen die Kosten für den Lagerraum und das Transportsystem. Einzelöfen gibt es ab etwa 3.000 Euro.
- Auch Pellets sind vom starken Anstieg der Energiepreise betroffen (Quelle: Deutsches Pelletinstitut). Allerdings besteht gegenüber Öl und Gas immer noch ein großer Preisvorteil.

VORTEILE	NACHTEILE
Pellets sind CO2-neutral und umweltfreundlich, da Holz ein nachwachsender Rohstoff ist. Voraussetzung für eine gute Ökobilanz ist, dass das Holz aus zertifizierten, heimischen Betrieben stammt.	Pelletheizungen sind relativ teuer in der Anschaffung.
Die Verbrauchskosten sind günstiger als bei fossilen Brennstoffen.	Für die Lagerung der Pellets benötigen Sie vergleichsweise viel Platz.
In Niedrigpreisphasen können Sie größere Mengen einkaufen und diese einlagern.	Die Preisentwicklung ist unsicher, bei steigender Nachfrage verlängern sich auch die Transportwege.

6. Meilenstein

Wärmepumpe

Wenn die Bedingungen stimmen, heizt man mit Wärmepumpen besonders preisgünstig und umweltfreundlich. Denn die genutzte Energie – aus dem Erdreich, dem Grundwasser oder der Luft – steht in der Umwelt nahezu unbegrenzt zur Verfügung.

Um die gespeicherte Wärme zum Heizen nutzbar zu machen, ist Strom als Antriebsenergie erforderlich. Effiziente Wärmepumpen können aus einer Kilowattstunde Strom mehr als vier Kilowattstunden Wärme gewinnen.

Kosten & Sparpotenzial im Heizsystemvergleich

- Die Verbrauchskosten hängen von der Jahresarbeitszahl (JAZ) und dem Strompreis ab. Aktuell liegt der Strompreis bei rund 40 Cent/kWh, in den letzten Jahren sind die Strompreise kontinuierlich gestiegen. Effiziente Wärmepumpen kommen aber mit einem niedrigen Stromanteil aus.
- Die Anschaffungskosten für eine Wärmepumpe sind je nach Wärmequelle verschieden. Luft-Luft-Wärmepumpen kosten in der Anschaffung zwischen 7.000 und 15.000 Euro. Bei Luft-Wasser- und Grundwasser-Wärmepumpen betragen die Investitionskosten zwischen 8.000 und 12.000 Euro, bei Erd-Wärmepumpen müssen Sie zwischen 9.000 und 15.000 Euro einkalkulieren. Dazu kommen noch die Anschluss- beziehungsweise Erschließungskosten. Diese liegen zwischen 2.000 und 15.000 Euro.

VORTEILE	NACHTEILE
Bei effizienten Systemen dürfen Sie mit sehr niedrigen Verbrauchskosten rechnen.	Wärmepumpen sind – je nach Art der Wärmequelle – teuer in der Anschaffung und werden wegen der gestiegenen Nachfrage teilweise überteuert angeboten.
Die CO ₂ -Bilanz von Wärmepumpen ist umso besser, desto weniger Strom benötigt wird.	Bei Altbauten mit hohem Energiebedarf und ohne Flächenheizung nur eingeschränkt geeignet.
Bei Wärmepumpen müssen Sie keinen Brennstoff lagern. Außerdem ist der Wartungsaufwand vergleichsweise gering.	Beim Einbau in dicht bebauten Wohngebieten muss streng auf den Schallschutz geachtet werden.

» [Lohnt sich der Einbau einer Wärmepumpe? Alle Infos inklusive der Kosten](#)

Solarthermie

Ähnlich wie bei der Photovoltaik (PV) wird bei der Solarthermie mithilfe von Solarmodulen aus der Sonne Energie gewonnen. Doch während PV-Module Strom erzeugen, wird durch Solarthermie die Sonnenenergie in Wärme umgewandelt. Diese lässt sich dann per Wärmetauscher und Pufferspeicher für die Heizungsunterstützung nutzen.

Wichtig zu wissen: Mit Solarthermie allein lässt sich nicht heizen. Eine solche Anlage dient immer nur zur Unterstützung eines bestehenden Heizsystems und macht dieses dann zu einer Hybridheizung. Scheint die Sonne, so werden nach Möglichkeit die solaren Erträge maximal ausgenutzt. Scheint sie nicht, springt das primäre Heizungssystem ein.

Kosten & Sparpotenzial im Heizsystemvergleich

- Die Investitionskosten für eine Solarthermie-Anlage belaufen sich bei der reinen Nutzung für Warmwasser auf rund 5.000 Euro. Bei der zusätzlichen Heizungsunterstützung sind sie rund doppelt so hoch. Müssen die Module auf Ständer montiert werden, um die Sonnenstrahlen optimal einfangen zu können, erhöhen sich die Kosten deutlich.
- Durch Solarthermie lassen sich bei den Kosten für das Heißwasser rund 50 bis 60 % der dafür aufgewendeten Energiekosten einsparen. Bei den Heizkosten sind es rund ein Drittel.

VORTEILE	NACHTEILE
Solarthermie lässt sich als Unterstützung für alle gängigen Heizungssysteme installieren.	Solarthermie funktioniert nur in Verbindung mit einem primären Heizungssystem.
Sonnenenergie ist kostenlos.	Scheint die Sonne nicht, wird über Solarthermie keine Energie gewonnen.
Für Solarthermie gibt es attraktive Fördermittel.	Für die Installation müssen Dachflächen und deren Ausrichtung geeignet sein.

7. Meilenstein

Welche Förderungen Sie nutzen können



Als Hauseigentümer haben Sie viele Möglichkeiten, eine Förderung für die Haussanierung oder Modernisierung in Anspruch zu nehmen. Ob KfW-Programme oder BAFA-Förderung: Wir geben einen Überblick darüber, wie Sie die Modernisierungskosten senken können.

Die Komplettsanierung

Wer sich für eine ältere Immobilie entscheidet, muss früher oder später über geeignete Maßnahmen zur energetischen Sanierung nachdenken. Vor allem im Falle einer Sanierungspflicht. Ein häufiges Problem von älteren Häusern: Sie sind schlecht gedämmt. Das führt zu hohen Heizkosten und Energieverlusten. Im Rahmen einer Komplettsanierung zum „KfW-Effizienzhaus“ erhalten Bauherren ein Darlehen inklusive Tilgungszuschuss. KfW-Effizienzhäuser zeichnen sich durch einen niedrigeren Primärenergiebedarf aus. Je niedriger der Energiebedarf, desto niedriger die Kennzahl. Das Referenzgebäude ist das KfW-Effizienzhaus 100.

- KfW-Wohngebäude-Kredit 261 „Haus und Wohnung energieeffizient bauen und sanieren“: Bei einer kompletten Sanierung zum KfW-Effizienzhaus erhalten Sie einen Kredit von maximal 150.000 Euro. Der Tilgungszuschuss kann bis zu 67.500 Euro betragen. Ausgenommen sind Photovoltaik-Anlagen, die über das Programm 270 finanziert werden.

Mehr Details und Infos zu den Fördermöglichkeiten über die KfW finden Sie in diesem Artikel:

[» Mit KfW-Förderung sanieren und bauen](#)

Die Einzelmaßnahmen

Wer nicht gleich das komplette Haus sanieren will, erhält auch Fördermittel für Einzelmaßnahmen. Das kann zum Beispiel der Austausch der Ölheizung oder die Dämmung der Außenfassade sein. Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude fördert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) nämlich die Erneuerung der Heiztechnik, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Bereich Anlagentechnik (also die Be- und Entlüftung) mit direkten Zuschüssen.

Den größten Posten macht die Erneuerung der Heiztechnik aus. Es lohnt sich, die alte Öl- oder Gasheizung auszutauschen. Denn mit der CO2-

Steuer wird Heizen mit fossilen Energien künftig immer teurer.

- BAFA-Förderung für die Heizungserneuerung: Seit 2020 fördert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) die Nutzung von erneuerbarer Wärme und beteiligt sich an den förderfähigen Kosten. Dazu zählen nicht nur die reinen Anschaffungskosten, sondern auch Leistungen wie Inspektionen und Wartungen sowie Montage und Installation. Hier eine Übersicht der der seit 2024 gültigen Fördersätze:

Förderung bis zu 70 Prozent



Alle Eigentümer, die ihre Gas- oder Ölheizung austauschen, bekommen eine Sockelförderung von 30 %.

Weitere 30 % Förderung sind für Menschen vorgesehen, die über ein zu versteuerndes Jahreseinkommen von bis zu 40.000 Euro verfügen.

Wer noch vor der fertiggestellten Wärmeplanung in einer Kommune seine Heizung austauscht, soll einen Klima-Geschwindigkeitsbonus von bis zu 20 % erhalten. Insgesamt soll die 70 %-Grenze aber nicht überschritten werden.

Förderung Haussanierung: Der Energieexperte



Die energetische Sanierung einer Immobilie ist eine komplexe Angelegenheit. Welche Maßnahme lohnt sich für mich? Wie sollten einzelne Sanierungsschritte aufeinander abgestimmt werden? Und was kostet das alles?

Diese und weitere Fragen klärt ein Energieberater beziehungsweise Energie-Effizienzexperte. Ob Sie Zuschüsse von der KfW oder der BAFA beantragen wollen, in den allermeisten Fällen ist die Mitwirkung dieses Experten vorgeschrieben, vor allem dann, wenn ein individueller Sanierungsfahrplan erstellt wird.

Für die fachliche Unterstützung durch einen Energieexperten gibt es Fördermittel. So lassen sich – je nach Maßnahme – bis zu 4.000 Euro an Förderung einstreichen.

Förderung Haussanierung: Photovoltaik/Blockheizkraftwerk



Sie wollen von der Förderung der Haussanierung profitieren, um mittels Kraft-Wärme-Kopplung Wärme und Strom zu erzeugen oder die Kraft der Sonne zu nutzen? Auch Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen zählen zu den förderfähigen Produkten.

Mit dem KfW-Kredit 270 „Erneuerbare Energien Standard“ können Sie Ihr Vorhaben zinsgünstig finanzieren. Die KfW fördert mit diesem Kredit neben Photovoltaik-Anlagen auch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Stromerzeugung aus Wasser- und Windkraft.

Früher war außerdem die Einspeisevergütung eine gute Finanzierungsmöglichkeit. Hauseigentümer, die den erzeugten Strom ins Netz einspeisen, erhalten dabei pro Kilowattstunde Strom eine Vergütung. Diese fällt inzwischen aber immer geringer aus. Heute lohnt sich eine Photovoltaikanlage vor allem für den eigenen Gebrauch, um Strom selbst zu erzeugen.

Förderung Haussanierung: Barrierefreie Maßnahmen



Energetische Sanierungsmaßnahmen steigern den Wert Ihrer Immobilie – und sie leisten einen Beitrag für die Umwelt. Wenn Sie in Ihrem Haus alt werden wollen, spielen aber auch andere Dinge eine Rolle. Treppen, Stufen und in die Jahre gekommene Bäder können später zu echten Hindernissen werden. Die KfW fördert daher auch barrierefreie Maßnahmen:

- KfW Programm 455-B: Modernisierungsmaßnahmen, die Barrieren im und am Haus reduzieren, bezuschusst die KfW mit maximal 6.250 Euro. Hierzu zählen zum Beispiel die Umgestaltung von Treppen, der Bau von Rampen, die Änderung der Raumaufteilung sowie auch der Badumbau.

- KfW Kredit 159: Pro Wohneinheit können Sie bei barrierefreien Maßnahmen einen Kredit bis zu 50.000 Euro in Anspruch nehmen.

Förderung Haussanierung: Entnahme aus Riester-Vermögen



Als Wohneigentümer können Sie ab 1. Januar 2024 angespartes Riester-Guthaben für energetische Maßnahmen an Ihrer selbstgenutzten Wohnimmobilie förderfähig einsetzen. Auch ein Wohn-Riester-Bauspardarlehen dürfen Sie dafür verwenden.

Das ausführende Fachunternehmen muss die Durchführung der energetischen Maßnahmen bescheinigen. Und Sie dürfen das Altersvorsorgevermögen nur für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen verwenden, für die keine sonstigen Förderungen oder steuerlichen Vorteile gewährt werden. Und schließlich ist ein Antrag bei der Zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA) zur so genannten förderungsschädlichen Entnahme zu stellen.

Die Mindestentnahmebeträge belaufen sich dabei auf:

- mindestens 6.000 Euro bei Umsetzung innerhalb von drei Jahren (anschaffungsnaher Aufwand)
- mindestens 20.000 Euro zu einem späteren Zeitpunkt

Alle weiteren Details zur Nutzung von Wohn-Riester finden Sie bei uns unter

[» schwaebisch-hall.de/riester-2024](https://schwaebisch-hall.de/riester-2024)

7. Meilenstein

Förderung Modernisierung: Smart-Home-Systeme



Bei Modernisierungsmaßnahmen geht es zuletzt oft auch um den Gewinn von Komfort. Sie glauben, das bequeme Bedienen von Licht und Rollläden per App kann keine förderfähige Maßnahme sein? Die KfW unterstützt tatsächlich auch den Einbau von Smart-Home-Systemen, die Ihr Leben erleichtern.

Allerdings gibt es für den Um- oder Ausbau zum Smart Home keine speziell dafür ausgelegtes Förderprogramm. Je nach Maßnahme können Sie einen Zuschuss oder Kredit im Rahmen der Förderprodukte „Altersgerecht Umbauen“ (Kredit 159 oder Zuschuss 455-B) oder „Energieeffizient Sanieren“ (Wohngebäudekredit 261) beantragen.

Zu den geförderten Maßnahmen zählen:

- **Fenster- und Türsensoren**, die Sie warnen, wenn Sie das Haus verlassen und die Heizung bei geöffnetem Fenster automatisch ausschalten
- **Smarte Lichtsteuerung**, die auch im Urlaub für Sicherheit sorgt
- **Smarte Heizungen**, die die Temperatur regulieren
- **Ladestationen** für Elektrofahrzeuge
- **Smarte Rollläden**, die Ihr Haus schützen und beim Energiesparen helfen
- **Audiovisuelle Türkommunikationssysteme**
- **Vernetzte Wassersensoren**, die melden, wenn der Wasserhahn noch läuft
- **Notruf- und Unterstützungssysteme**, die gerade im Alter wichtige Dienste leisten



Förderung durch Steuerermäßigung

Neben der Förderung durch die KfW oder das BAFA können Sie auch durch steuerliche Vorteile entlastet werden. Die Steuerermäßigung nach § 35c des Einkommensteuergesetzes gewährt Ihnen über einen Zeitraum von 3 Jahren 20 % Steuerabzug – maximal 40.000 Euro – für Ihr selbstgenutztes Wohnobjekt. Der Steuervorteil ist allerdings nicht mit den KfW-Förderprogrammen kombinierbar.



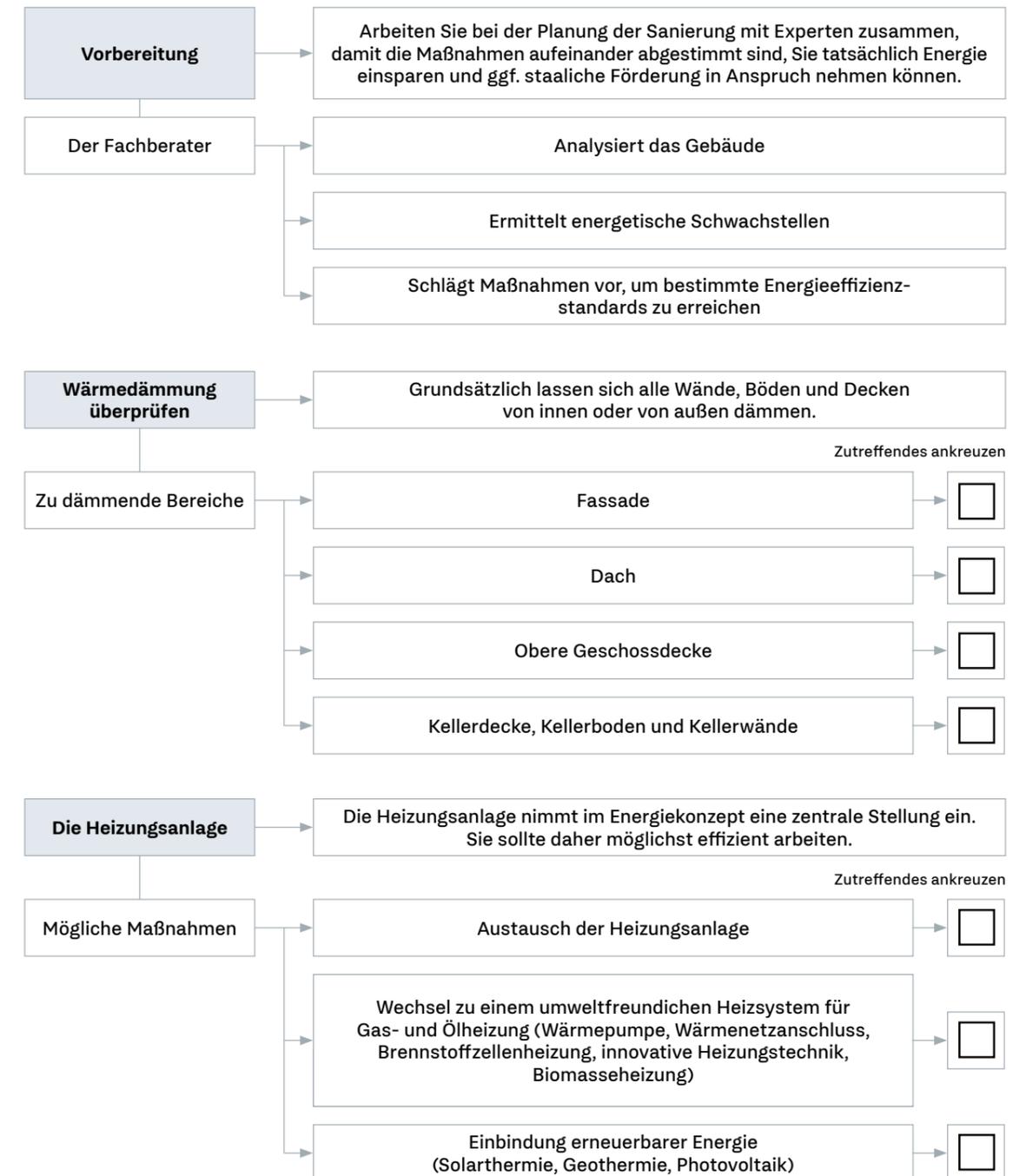
Bildquelle: Stockwerk-Fotodesign - stock.adobe.com

8. Meilenstein

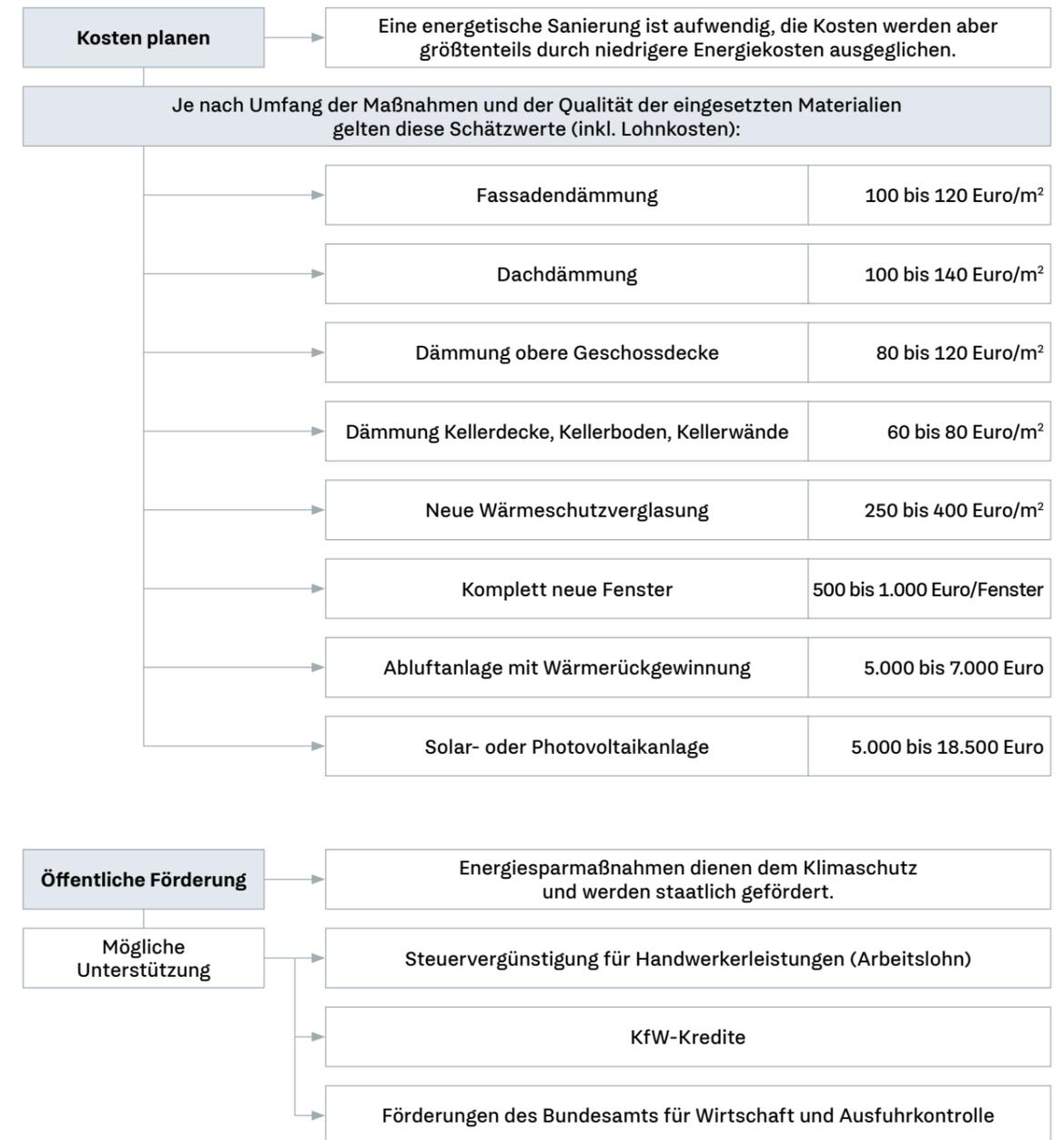
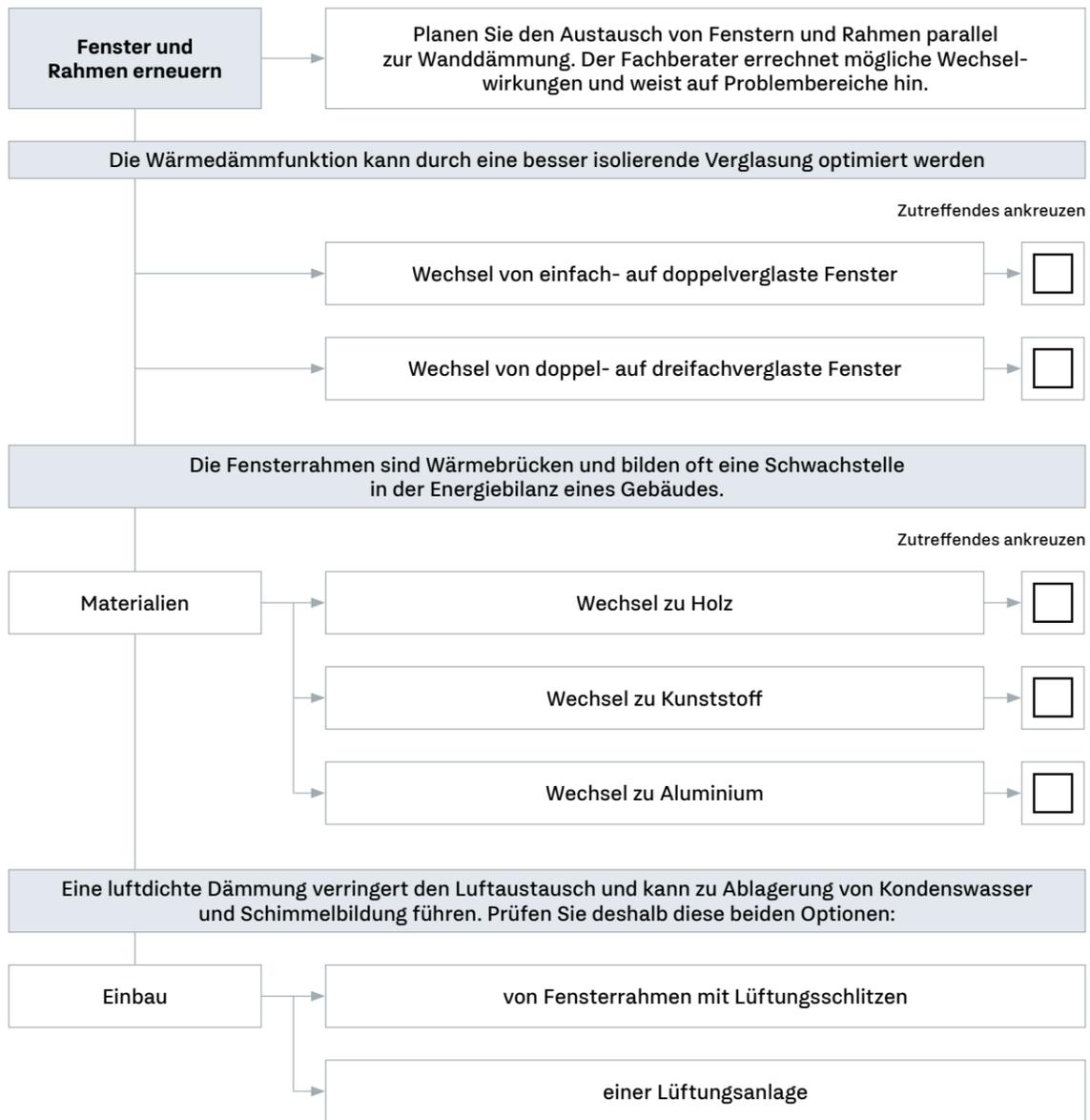
Mit dieser Checkliste kommen Sie gut voran



Nahezu alle älteren Bestandsimmobilien haben große energetische Defizite: eine schlechte Dämmung, eine ineffiziente Heizung und alte Fenster. Doch wo anfangen? Mit unserer Checkliste können Sie die energetische Sanierung planen.



8. Meilenstein



» [Checkliste „Energetisch sanieren“](#)

Ihre nächsten Schritte



Hallo,

ich bin Erika Schröder, Heimatexpertin bei Schwäbisch Hall in Siegburg und eine von mittlerweile 1.600 Modernisierungsberaterinnen und -beratern bei der größten Bausparkasse in Deutschland. Wir helfen Ihnen nicht nur bei klassischen Finanzierungsfragen, sondern haben uns weitergebildet, um Sie, unsere Kundinnen und Kunden, genau an der Stelle weiter beraten zu können, an der Sie momentan stehen.

Sie haben viele Informationen gesammelt und sicher haben Sie viele Fragen. Wir helfen Ihnen dabei, eine erste Analyse an Ihrem Haus durchzuführen, eine grobe Reihenfolge der Maßnahmen aufzulisten und wir helfen Ihnen bei der Wahl der passenden Förder- und Finanzbausteine.

Am besten fragen Sie Ihren Schwäbisch Hall-Berater oder wählen hier Ihre Modernisierungsberaterin vor Ort:

» [Beratersuche](#)

Ich wünsche Ihnen gutes Gelingen!

Herzliche Grüße
Erika Schröder



”

Zwei Tipps für angehende Modernisierer. Erstens: fachkundige Beratung in Anspruch nehmen, da jede Immobilie, jedes Ziel und jeder Geldbeutel sehr individuell ist. Dabei ist eine fachkundige Objektbesichtigung wichtig, um einen konkreten Plan zur Vorgehensweise zu erstellen. Und zweitens: Eine Entscheidung treffen, was Sie angehen wollen. Warten kostet viel Zeit, Geld – und Energie.

“



Modernisierungsberaterin
Erika Schröder

erika.schroeder@schwaebisch-hall.de





Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Bausparkasse der Volksbanken und Raiffeisenbanken
Crailsheimer Str. 52
74523 Schwäbisch Hall

vertreten durch ihre Vorstände:

Mike Kammann (Vorsitzender des Vorstands)
Peter Magel
Kristin Seyboth
Dr. Mario Thaten

Aufsichtsrat:

Dr. Cornelius Riese, Vorsitzender

Handelsregister:

Amtsgericht Stuttgart HRB 570105

Identifikationsnummer:

USt-IdNr.: DE 146 782 527

Zuständige Aufsichtsbehörden:

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG wird beaufsichtigt durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Europäische Zentralbank (EZB).

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 18 Abs. 2 MStV:

Sebastian Flaith