



# Umbauen + Modernisieren

## Heizungs-Wechsel: Endlich Kosten senken



Der richtige  
Fachmann fürs  
Renovieren

Modernes Wohnen  
im Bauernhaus

Terrasse:  
Licht & Schatten

Dekorative  
Wandputze



mit zwei  
Extra-Heften

Ihr persönliches Belegexemplar  
siehe Seite 28





Spezialverfahren: Anlegen einer Horizontalsperre aus Paraffin, um die Durchfeuchtung der Wand durch aufsteigendes Wasser zu stoppen. *Isotec*

Bei Einbau von Fenstern kommt es auf Präzision an, allein die fehlerhafte Abdichtung kann Bauschäden zur Folge haben. *Velux*



## Koordination der Modernisierung

Foto: BSB

**Profi**  
an der  
Seite





Kontrastprogramm: die rechte Doppelhaushälfte vor der energetischen Modernisierung. BSB



Frisch modernisierte Doppelhaushälften haben danach mit ihrem Zwilling mindestens gleich gezogen, wenn sie ihn nicht überholt haben. BSB

Laufen Umbau-Projekte aus dem Ruder, liegt das meist an fehlender Begleitung durch Profis. Lässt man stattdessen seine Modernisierung von Fachleuten durchorganisieren, kommt man schneller und kostengünstiger ans Ziel.

Sie werden viel zu oft erst hinzugezogen, wenn das Kind bereits in den Brunnen gefallen ist: Bauexperten wie die des VPB, des bundesweit aktiven Verbandes Privater Bauherren. Wenn Sanierungsmaßnahmen im Chaos versinken oder immer teurer werden. Oder wenn Schäden verursacht anstatt behoben wurden. Meistens stellen die Gutachter dann fest, dass einfach drauflos gewerkelt wurde, womöglich anhand von ein paar „Informationen“ aus dem Internet, ohne fachliche Anleitung, vor allem ohne Planung.

### Erst die Diagnose

Ob es die eigene Immobilie ist oder ob man das Haus nur als Kaufinteressent ins Auge gefasst hat –bevor auch nur ein Hammer in die Hand genommen wird, sollte der unabhängige Gutachter das Gebäude gründlich unter die Lupe nehmen. Anschließend kann er sagen, was zu tun ist, ob reine Schönheitsreparaturen anstehen oder eine umfassende Modernisierung geboten ist, übernimmt aber nicht selber die Planung. Dafür muss man sich an einen anderen Architekten oder Bauingenieur wenden. Größere Projekte erfordern immer einen Koordinator, einen Profi, bei dem die Fäden

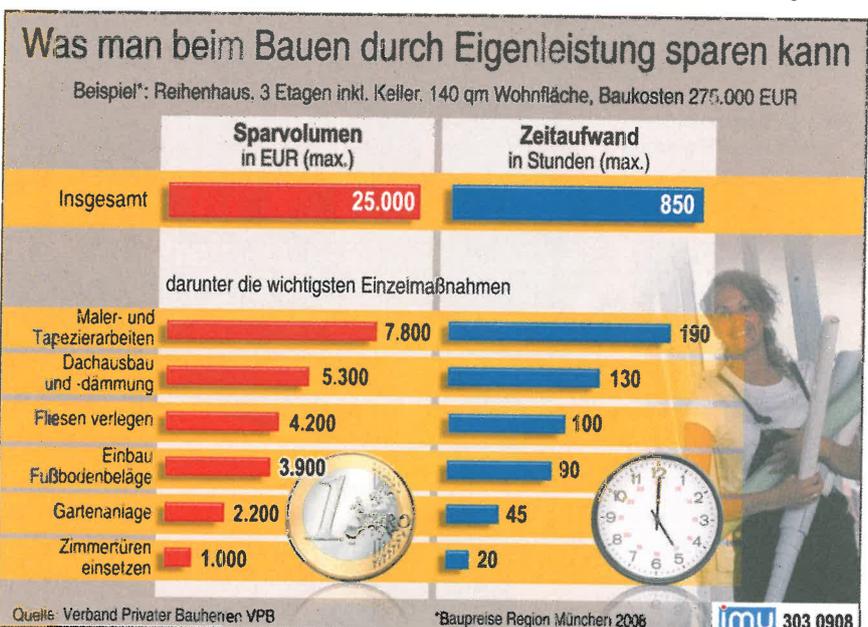
zusammenlaufen. Er wird eine konkrete Maßnahme oder ein ganzes Maßnahmenpaket vorschlagen.

### Nach Terminplan

Er weiß auch, welche Arbeiten grundsätzlich zusammen erledigt gehören, zum Beispiel Fassadenrenovierung und

Außendämmung. So schlagen die Dämmkosten bei weitem nicht so stark zu Buche wie in den Medien immer beklagt. Darüber hinaus weiß er, wen er für welches Gewerk ansprechen muss. Außerdem wird er darauf achten, vorrangig alteingesessene Handwerksbetriebe aus der Region zu verpflichten, die ihre

Eigenleistung bietet ein gewisses Einsparpotenzial, solange man sich nicht an handwerklich zu anspruchsvolle Gewerke wagt. VPB





Feuchte- und Schimmelsanierungen gehören in die Hände von Fachfirmen. VPB



Werkzeug des Energieberaters: Das Bild der Wärmekamera verrät, wo die größten Verluste entstehen. BSB

Lehrlinge selber ausbilden und die vor Ort einen Ruf zu verlieren haben. Im Terminplan wird festgehalten, wann welcher Ausführende in Aktion treten muss.

### Grenzen der Eigenleistung

Nur ein professioneller Planer kann die Fähigkeiten seiner Auftraggeber zur Eigenleistung objektiv beurteilen. Laufen Modernisierungen aus dem Ruder, liegt das häufig daran, dass die Hausbesitzer sich überschätzt beziehungsweise gewisse Gewerke unterschätzt haben. Dass man als Laie von Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation die Finger lässt, sollte jeder wissen, Fenstereinbau und Schad-

stoffsanierung sind ebenfalls tabu, Ent-rümpelung, Streichen und Tapezieren, Laminat verlegen usw. sind dagegen die Klassiker für Selberrmacher.

Geht es aber zum Beispiel um die Innendämmung, die in einigen Altbauten die einzige Möglichkeit der Wanddämmung ist, sind wieder Fachleute gefragt, so der VPB. Der Wärme- und Feuchtetransport durch Wände ist eine Wissenschaft für sich, nur Fachhandwerker, die entsprechende Fortbildungen absolviert haben, können und sollen mit den System-Baustoffen umgehen. Das gilt ebenso für den nachträglichen Wärmeschutz von außen: Ein Hausbesitzer wird kaum er-

Energetische Modernisierungen müssen vom Energieberater vorbereitet und begleitet werden, sonst werden Einsparmöglichkeiten verschenkt (siehe: [www.energie-effizienz-experten.de/expertensuche/](http://www.energie-effizienz-experten.de/expertensuche/)). co2online

## Test: Sanierungen könnten wirksamer sein

### 1 Große Schwankungen bei Energieeinsparung

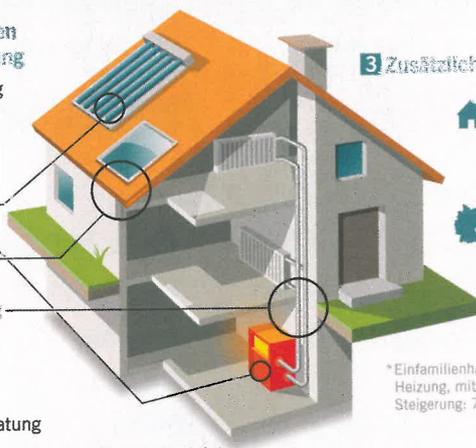
Beispiel: neue Heizung

8 % bis 50 %

Heizung mit Solar  
Kombination Dach-Außenwand-Fenster  
Kombination Heiztechnik und Dämmung

### 2 Ursachen

- fehlende Energieberatung
- keine Optimierung durch hydraulischen Abgleich
- kein Monitoring des Energieverbrauchs



### 3 Zusätzliches Sparpotenzial

3.150 Euro weniger Energiekosten über 10 Jahre\*

jährlich mind. 4,7 bis 6,2 Mio. Tonnen weniger CO<sub>2</sub>

\* Einfamilienhaus (110 m<sup>2</sup>) mit Gas-Heizung, mittlerer Preis/jährliche Steigerung: 7 %

[www.co2online.de](http://www.co2online.de) | Datenbasis: 180 Gebäude im co2online-Sanierungstest | Stand: September 2015

co2online

## INFOS

Ob Gutachter oder Umbau-Planer: Der Kandidat sollte im Vorfeld mehr als eine Referenz nennen können. Als Sachverständige kommen u.a. die Berater des BSB, des Bauherren-Schutzbundes, sowie die des VPB, des Verbandes privater Bauherren in Frage. Architekten und Bauingenieure findet man über die jeweilige Architekten-beziehungsweise Ingenieure-Kammer seines Bundeslandes. Tipps zur Handwerker-suche und zur energetischen Modernisierung allgemein gibt im Internet die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online.

**BSB – Bauherren-Schutzbund e. V.**,  
Kleine Alexanderstr. 9-10,  
10173 Berlin, Tel. 0 30/3 12 80 01,  
Fax 0 30/31 50 72 11,  
E-Mail: [office@bsb-ev.de](mailto:office@bsb-ev.de),  
Internet: [www.bsb-ev.de](http://www.bsb-ev.de)

co2online – [www.co2online.de](http://www.co2online.de)

**VPB – Verband Privater Bauherren e. V.**,  
Chausseestr. 8, 10115 Berlin,  
Tel. 0 30/27 89 01-0,  
Fax 0 30/27 89 01-11,  
E-Mail: [info@vpb.de](mailto:info@vpb.de),  
Internet: [www.vpb.de](http://www.vpb.de)

kennen können, ob der Malerbetrieb XY in der Lage ist, ein Wärmedämm-Verbundsystem mängelfrei anzubringen. Die Handwerker müssen dazu mit der aktuellen Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) und den technischen Regeln vertraut sein sowie mit den diesbezüglichen Vorgaben der KfW, sind Fördermittel im Spiel. In der „Fachunternehmererklärung“ haben sie die Ausführung im Einklang mit den Regelwerken zu bestätigen.

### Werterhalt, Wertsteigerung

Mit einem erfahrenen Planer an der Seite ist das Ergebnis am Ende auch dann wie aus einem Guss, wenn die Maßnahme aus finanziellen Gründen in mehreren Etappen erfolgen musste. Bringt den erhofften Mehrwert und Wohnwert, die erwartete Energieeinsparung und ist so auf jeden Fall kostengünstiger als das „Durchwurschteln“ auf eigene Faust. ab