

# Newsletter

## Energetisch Sanieren

Unter dem Begriff energetische Sanierung ist die Modernisierung von Gebäuden zu verstehen, um die Energieeffizienz des Gebäudes zu verbessern. Es kann an vielen Punkten am und im Haus angesetzt werden.

Gute Argumente sprechen dafür, Ihre persönliche Energiewende zu starten:

- **Heizkosten senken.**  
Sie reduzieren Ihren Verbrauch von Gas oder Öl. Dadurch machen Sie sich unabhängiger von schwankenden Energiepreisen.
- **Wohnkomfort erhöhen.**  
Im Winter bleiben die Räume schön warm. Im Sommer heizen sie sich nicht so schnell auf.
- **Immobilienwert steigern.**  
Unsanierete Häuser oder Wohnungen lassen sich immer schwieriger vermieten oder verkaufen – die Betriebskosten sind einfach zu hoch. Eine energetische Sanierung steigert den Wert Ihres Gebäudes.
- **Altersvorsorge sichern.**  
Ein eigenes Haus ist ein wichtiger Schritt, um für den Ruhestand vorzusorgen. Bei einem energieeffizienten Gebäude sind die Betriebskosten auch in Zukunft gering – und Ihnen bleibt mehr von der Rente.
- **Klima schützen.**  
Sie senken Ihren CO<sub>2</sub>-Ausstoß – und schonen so Umwelt und Klima.

Wichtig ist, dass Sie das Gebäude als Ganzes betrachten und alle Maßnahmen aufeinander abstimmen. So bringt es beispielsweise wenig, die Fassade zu dämmen, wenn die Wärme weiterhin über ein undichtes Dach oder alte Fenster entweichen kann. Zudem kann eine neue Heizung kleiner ausfallen, wenn Sie ohnehin eine Dämmung planen.

(Quelle Vgl. BMWi)



Es gibt einen Unterschied zwischen einer **Werterhaltung** und einer **Wertsteigerung** bei Immobilien.

Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. der Austausch defekter Dachziegel) sorgen lediglich dafür, dass der Zerfall aufgehalten wird und somit der Wert erhalten bleibt, jedoch nicht gesteigert wird.

Werterhöhende Maßnahmen (wie z.B. Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Beschaffenheit einer Immobilie) verbessern hingegen den Zustand der Immobilie, senken ihre Betriebskosten und können durch einen höheren Verkaufspreis zu einem Mehrerlös führen.

Bei einer guten Modernisierung geht es darum, Einzelschritte sinnvoll miteinander zu verknüpfen. So sollten beispielsweise die Fenster nicht ausgetauscht werden, wenn keine ausreichende Fassadendämmung vorliegt. An unsanierten Gebäudeteilen findet ein gesamter Wärmeverlust von rund 74 % statt (siehe Grafik). Der größte Wärmeverlust findet mit rund 30 % über die Fassade statt.

## Richtig Dämmen

Die einzig wahre Reihenfolge beim Dämmen gibt es nicht. Besser ist es, die Sanierungsmaßnahmen an den Einzelfall anzupassen. Dabei hängt die Reihenfolge davon ab, in welchem energetischen Zustand sich das Haus befindet und welche Maßnahme die größtmögliche Verbesserung des Wärmeschutzes erzielt.

**Dach dämmen.** Bei einem schlecht gedämmten Dach ist das Potential für den Wärmeverlust hoch. Wer durch eine gute Wärmedämmung die Energieeffizienz seines Eigenheims steigern möchte, braucht nicht zwingend eine vollkommen luftdichte Außenhülle. Ein gut gedämmtes Dach sorgt hier schon für sichtbare Einsparungen der Heizkosten. Aus diesem Grund ist die Dachdämmung auch meist eine geeignete Erstmaßnahme.

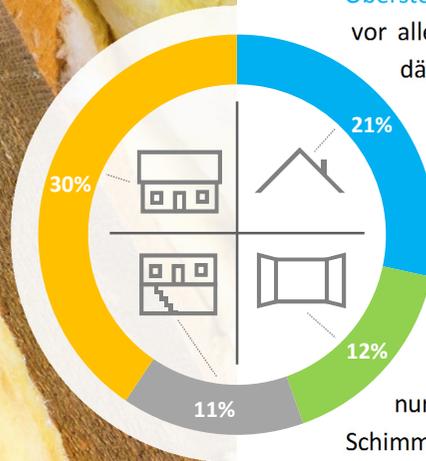
**Oberste Geschossdecke dämmen.** Die oberste Geschossdecke zu dämmen, bietet sich vor allem dann an, wenn es nicht möglich oder sinnvoll ist, die Dachschrägen zu dämmen. Die Verfahrensweise hängt in erster Linie von der Nutzung des Dachgeschosses ab. Je nach Dachraum kann eine Dämmung sogar verpflichtend sein.

**Fassade dämmen.** Da die Fassade ein großer Bestandteil der Gebäudehülle ist, liegt hier viel Potential für den Wärmeverlust. Mit einer Dämmung der Außenwände kann zudem das Raumklima verbessert werden, da so kalten Wänden vorgebeugt wird.

**Fenster austauschen.** Der häufigste Fehler bei der Dämmung ist, zunächst nur die Fenster auszutauschen. In der Folge wundern sich viele über plötzlichen Schimmelbefall. Das liegt nicht daran, dass die neuen Fenster nicht ihre Aufgabe erfüllen, sondern dass sich nun Feuchtigkeit an den angrenzenden Bauteilen absetzt. Für eine effektive Dämmung sind hier also meist andere Lösungen gefragt. Dennoch können neue Fenster in Verbindung mit einer ausreichenden Fassadendämmung enorm zur Senkung der Heizkosten beitragen.

**Kellerdecke dämmen.** Über die Kellerdecke kann der Wärmeverlust sehr hoch sein, wenn der Keller nicht beheizt und nicht als Wohnraum genutzt wird. Im einfachsten Fall werden Dämmplatten von unten an der Kellerdecke angebracht. Je nach Beschaffenheit der Oberfläche werden diese geklebt oder gedübelt.

Insgesamt kann mit einer ausreichenden Dach- und Kellerdeckendämmung der Gesamtheizkostenverbrauch eines Hauses schon erheblich gesenkt werden.



## Heizung

Ist Ihr Heizkessel älter als 15 Jahre, erhält er ein neues Energielabel. Er verrät, ob Ihre Heizung fit für die Zukunft ist. Das Energielabel liest sich genauso wie die bekannten Labels von Haushaltsgeräten: Grün bedeutet geringer Energieverbrauch (Klasse A+++, A++, A+ und A). Orange und Rot stehen für einen sehr hohen Verbrauch (Klasse C bis D).

Was die einzelnen Klassen genau bedeuten, lesen Sie hier:

A+++	<b>Klasse A+++, A++ und A+:</b> Das Heizgerät ist besonders effizient und/oder nutzt bereits erneuerbare Energien, um Wärme zu erzeugen.
A++	
A+	
A	<b>Klasse A und B:</b> Bei Ihrem Heizkessel handelt es sich um einen effizienten Brennwertkessel, der sich noch optimieren lässt – zum Beispiel durch die zusätzliche Nutzung erneuerbarer Energien.
B	
C	<b>Klasse C und D:</b> Bei Ihrem Heizkessel handelt es sich um einen veralteten Niedertemperatur- oder Standardkessel, der zu viel Energie verbraucht. Sie sollten unbedingt prüfen, ob sich ein Kesseltausch für Sie lohnt – was meistens der Fall ist.
D	

Fragen Sie am besten einen Heizungsexperten – wie Ihren Heizungsinstallateur, Schornsteinfeger oder einen Energieberater. Zudem sind die Klassen eine Kategorisierung der Effizienz nach Prüfbedingungen. Diese wird man jedoch nie im eigenen Haus vorfinden. Verlassen Sie sich daher bei der energetischen Einschätzung einer Heizung nicht allein auf das Label, sondern lassen sie sich auch unabhängig beraten.

Mit folgenden Maßnahmen können Sie Heizenergie einsparen:

- Dämmung aller Heizungs- und Wärmeleitungen.
- Durchführung eines hydraulischen Abgleichs. So werden die Heizkörper gleichmäßig warm.
- Ersetzen der alten Umwälzpumpen durch energiesparende Hocheffizienzpumpen.
- Lassen Sie Ihre Heizkurve und Ihren Heizungsbetrieb entsprechend Ihrer Bedürfnisse einstellen.
- Heizung nachts absenken. Sollten Sie ein gut gedämmtes Haus haben, können Sie sie nachts sogar ganz abschalten.
- Warmwasserbereitung nachts absenken.
- Optimierung der Warmwasserbereitung.
- Prüfung der Effizienz und Betriebsdauer der Zirkulationspumpe.
- Dämmung der Rohre und Armaturen in den unbeheizten Teilen Ihres Gebäudes.

(Quelle: Vgl. BMWi, Verbraucherzentrale)



In Rastorfer Passau besteht die Möglichkeit ein Wärmenetz zu betreiben. Als Kund:in eines Wärmenetzes wird Ihnen eine neue Heizung (Wärmeübergabestation) zur Verfügung gestellt. Dadurch entfallen die Kosten der Wartung, Inspektion sowie vom Schornsteinfeger. Zudem profitieren Sie von Wärme, die durch regenerative Energien bereitgestellt wird. Sie schonen damit das Klima, ihren Geldbeutel und stärken das regionale Umfeld.



## Solarthermie

Auf den ersten Blick sehen viele Solarkollektoren aus, wie die flacheren Photovoltaikmodule, die aus Sonnenenergie Strom gewinnen. Genau wie diese werden sie auf dem Hausdach oder an der Hauswand angebracht. Enthalten ist darin eine Flüssigkeit, die sich durch die dunkle Oberfläche besonders schnell erwärmt. Diese Wärme wird dann an einen Wärmespeicher weitergeleitet, der das Warmwasser zeitweise bevorratet, bis es benötigt wird. Das Prinzip ist also das gleiche wie bei einem Gartenschlauch, der lange in der Sommersonne lag und dann für warmes Wasser im Planschbecken sorgt.

Solarthermieanlagen unterstützen die Heizung, was deren Verbrauch senkt, und eignen sich auch zur Erwärmung von Trinkwasser. Die Investition zahlt sich finanziell aus: Hilft die Sonne beim Heizen, sinken die laufenden Kosten. Diese Anlagen können in folgender Form genutzt werden:

- **Solarthermieanlagen zur Warmwasserbereitung:** Für die Warmwasserbereitung können Anlagen relativ klein ausgelegt werden, etwa fünf Quadratmeter Kollektorfläche reichen gewöhnlich aus. Dabei kann ein relativ hoher Deckungsgrad erreicht werden, weil warmes Wasser auch im Sommer benötigt wird.
- **Solarthermie Heizung.** Eine Solarthermieanlage unterstützt die Heizung, indem sie das Wasser im Heizkessel vorwärmt. Das ist für jede Art von Heizung möglich, die Solaranlage kann sowohl mit einer Gas- oder Ölheizung kombiniert werden als auch mit einer Pelletheizung. Diese Variante ist allerdings teurer in der Anschaffung.

**Jetzt umsteigen und dauerhaft sparen.** Wer eine Öl- oder Gasheizung zu Hause hat, ist ständige Brennstoffrechnungen gewohnt. Mit Solarthermie lassen sich diese laufenden Kosten deutlich reduzieren. Denn die Sonnenenergie kann einen bedeutenden Teil des Warmwassers im Haushalt beisteuern und der Heizung vor allem im Frühjahr und Herbst viel Arbeit abnehmen. Ihre monatlichen Heizkosten sinken.

**Lohnt sich eine Solarthermie Heizung?** Eine genaue Kalkulation kann nur im Einzelfall durchgeführt werden, weil auch das Nutzungsverhalten der Hausbewohnenden Einfluss auf die Einsparungen hat (Welcher Anteil der Wohnfläche muss im Winter ständig auf angenehme Temperaturen geheizt werden? Wird im Sommer warm oder kalt geduscht?). Allgemein lässt sich sagen, dass eine Solarthermieanlage mit Heizunterstützung etwa 30 bis 35 % der Energiekosten für die Heizung und die Warmwasserbereitung einspart, abhängig von ihrer Dimensionierung. Ein Blick auf die eigene Heizungsrechnung gibt also Aufschluss über die zu erwartenden Einsparungen.

## Lohnt sich das überhaupt?

Egal wie viele Vorteile und Einsparungen eine energetische Sanierung mit sich bringt - bezahlen muss man die anstehenden Maßnahmen trotzdem. Die anfallenden Kosten der Anschaffung lassen sich nur im Einzelfall ermitteln. Dennoch können zumindest grobe Kostendimensionen für Maßnahmen benannt werden:

Maßnahme	Kosten
Neue Fenster	500 - 1000 € pro Stück
Neue Heizung	6.000 - 9.000 €
<i>Wenn Sie sich an das geplante Wärmenetz anschließen, kostet die neue Heizung nichts.</i>	
Solarthermie-Anlage	4.500 - 8.000 €
Fassadendämmung	6.000 - 20.000 €
Dachdämmung	5.000 - 20.000 €

Manche Preise wirken in diesem Zusammenhang außerordentlich hoch und ziehen natürlich die Frage nach sich, ob sich eine Finanzierung lohnt oder ob das eigene Geld nicht andersorts besser angelegt wäre. Diese Frage lässt sich nicht immer pauschal beantworten, da es immer um den Einzelfall geht, den es zu prüfen gilt. Allerdings kann durch die Reduzierung der Energiekosten momentan mehr Geld zurückgewonnen werden, als über ein Sparkonto mit niedrigen Zinsen.

Daher ist abzuwägen, welche Maßnahmen zu dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis beitragen. Einige Maßnahmen sind auch miteinander kombinierbar. Generell ist es ratsam, vor der Durchführung einer energetischen Sanierung einen Energieberater hinzuzuziehen, der für das Gebäude die effektivsten Maßnahmen identifiziert und Fördermittel beantragen kann.

Wesentlich für eine Entscheidung sind kurze Amortisationszeiten. Also der Zeitraum, in dem die Kosten der Sanierung über eingesparte Heizkosten an den Hauseigentümer zurückfließen. Um die Kosten der Investitionen zu senken gibt es mittlerweile viele Förderprogramme. Neu ist die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), die seit 2021 von der Bundesanstalt für Wirtschaft und Ausführungskontrolle (Bafa) angeboten wird.

(Quelle: Vgl. [energieheld.de](http://energieheld.de))

## Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Programmteil	Was wird gefördert?	Fördersumme
Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle	Gefördert werden Einzelmaßnahmen an Bestandsgebäuden, die zur Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudes an der Gebäudehülle beitragen.	Der Fördersatz beträgt 20 % der förderfähigen Ausgaben bei einem Mindestinvestitionsvolumen von 2000 € brutto (max. 60.000 € pro Wohneinheit).
Anlagentechnik (außer Heizung)	Gefördert wird der Einbau von Anlagentechnik in Bestandsgebäuden zur Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudes.	Der Fördersatz beträgt 20 % der förderfähigen Ausgaben bei einem Mindestinvestitionsvolumen von 2000 € brutto (max. 60.000 € pro Wohneinheit).
Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)	Gefördert werden der Einbau von effizienten Wärmeerzeugern, von Anlagen zur Heizungsunterstützung und der Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz, das erneuerbare Energien für die Wärmeerzeugung mit einem Anteil von mindestens 25 % einbindet.	Der Fördersatz beträgt je nach Wärmeerzeuger zwischen 20 und 35 % bei einem Mindestinvestitionsvolumen von 2000 € brutto (max. 60.000 € pro Wohneinheit). Zudem ist eine Austauschprämie von zusätzlich 10 % für Ölheizungen möglich.
Heizungsoptimierung	Gefördert werden sämtliche Maßnahmen zur Optimierung des Heizungsverteilsystems in Bestandsgebäuden, mit denen die Energieeffizienz des Systems erhöht wird.	Der Fördersatz beträgt 20 % der förderfähigen Ausgaben bei einem Mindestinvestitionsvolumen von 300 € brutto (max. 60.000 € pro Wohneinheit).
Fachplanung und Baubegleitung	Gefördert werden energetische Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen im Zusammenhang mit der Umsetzung von geförderten Maßnahmen im Sinne der BEG – Einzelmaßnahmen.	Der Fördersatz beträgt 50 % der förderfähigen Ausgaben (max. 5.000 € bei Ein- und Zweifamilienhäusern; 2.000 € bei Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohneinheiten; insg. max. 20.000 € Zuwendungsbescheid).

(Quelle: Vgl: Bafa)

## Lassen Sie sich beraten

Eine Energieberatung soll Ihnen als Immobilienbesitzer:in einen sinnvollen Weg aufzeigen, wie sie die Energieeffizienz ihres Wohngebäudes verbessern können. Und durch eine energetische Sanierung können in aller Regel Energie und Treibhausgase eingespart werden. Daher wird eine Energieberatung für Wohngebäude ebenfalls vom Bund gefördert.

Über eine Energieberatung für Wohngebäude zeigt Ihnen ein/e Energieberater:in, wie Sie Energie sparen können. Diese/r ermittelt vor Ort den energetischen Zustand Ihres Wohngebäudes. Auf dieser Grundlage wird dann ein passendes Sanierungskonzept erstellt. Sie erhalten also einen Vorschlag, wie Sie Ihr Wohngebäude modernisieren können, um den Energiebedarf zu senken. Auch erhalten Sie Hinweise dazu, welche Fördermittel Sie beantragen können. Die Ergebnisse werden für Sie in einem schriftlichen Energieberatungsbericht zusammengefasst (iSEP), der Ihnen aushändigt und in einem Abschlussgespräch erläutert wird.

Sie haben die Wahl, ob die/der Energieberater:in entweder die Gesamtsanierung in einem Zuge zu einem KfW-Effizienzhaus darstellt oder aufzeigt, wie das Gebäude Schritt-für-Schritt über einen längeren Zeitraum durch aufeinander abgestimmte Maßnahmen umfassend energetisch saniert und der Primärenergiebedarf so weit wie möglich gesenkt werden kann. Ihre persönlichen Verhältnisse oder Wünsche können bei einer Energieberatung in bestimmtem Umfang berücksichtigt werden.

Nicht zu verwechseln ist eine vom Bund geförderte Energieberatung mit der Ausstellung eines Gebäudeenergieausweises. Als Grundlage für Sanierungsentscheidungen ist ein Gebäudeenergieausweis deutlich weniger geeignet als ein iSEP, dessen Informationsgehalt erheblich höher zu veranschlagen ist.

Eine günstigere aber auch inhaltlich schlankere Alternative ist die Energieberatung der landeseigenen Verbraucherzentrale.

Den Grundstein zu den Themen der energetischen Sanierung sowie einem möglichen Wärmenetz hat die Gemeinde Rastorf durch das beauftragte und bereits abgeschlossene Quartierskonzept sowie das jetzt laufende Sanierungsmanagement gelegt. Durch das Quartierskonzept wurde für den Ort Rastorfer Passau ein Sanierungskonzept entwickelt. Dies hat nun der beauftragte Sanierungsmanager Treurat und Partner umzusetzen.

Zwischenergebnisse und nützliche Hinweise für alle Anwohnenden werden auf der Projekthomepage [www.mitmachwärme.de](http://www.mitmachwärme.de) unter dem Projekt Rastorfer Passau veröffentlicht.

Für eine erste Initialberatung zu den Themen Sanierung können Sie das Projektteam direkt kontaktieren. Wir können ihnen erste Förderprogramme benennen und die nächsten Schritte aufzeigen.

Sven Gottwald  
Tel. 0431 5936 362  
[sgottwald@treurat-partner.de](mailto:sgottwald@treurat-partner.de)

Simon Wobken  
Tel. 0431 5936 376  
[swobken@treurat-partner.de](mailto:swobken@treurat-partner.de)

Hagen Billerbeck  
Tel. 0431 5936 367  
[hbillerbeck@treurat-partner.de](mailto:hbillerbeck@treurat-partner.de)

Die Informationsbereitstellung wird ermöglicht über das Sanierungsmanagement der Gemeinde Rastorf.



Rastorf

unterstützt durch



treurat  
partner  
berater

Das Sanierungsmanagement wird zu 85% gefördert durch



Bundesministerium  
für Verkehr und  
digitale Infrastruktur

KFW

SH

Schleswig-Holstein  
Ministerium für Energiewende,  
Landwirtschaft, Umwelt, Natur  
und Digitalisierung