

# Werterhalt für Immobilien

Energieexperte Thomas Röger gibt Tipps zur Werterhaltung von Immobilien, zur Gebäudesanierung und Fördermöglichkeiten.

**H**ausbesitzer können mit Hilfe von nachhaltigem, ökologischem Bauen und Sanieren nicht nur etwas für den Umweltschutz tun, sondern auch Kosten sparen und sinnvoll Kapital anlegen. Dank moderner Heizungsanlagen, die regenerative Energien nutzen, und einer guten Dämmung des Gebäudes kann viel erreicht werden.

Diese Maßnahmen zur Energie- und Heizkosteneinsparung müssen jedoch professionell begleitet werden, um auch entsprechende Fördermittel vom Staat zu erhalten. Der Energieexperte Thomas Röger, Geschäftsführer der PATAVO GmbH in Pliezhausen und Mitglied des Deutschen Energieberater-Netzwerks (DEN), in dem rund 700 Experten für ihre Kunden engagiert sind, hilft hierbei mit seinem Team weiter. Empfehlenswert ist nämlich eine wirtschaftlich unabhängige Beratung, bei der das Gebäude ganzheitlich in Augenschein genommen wird und Informationen zu den möglichen Energiesparmaßnahmen gegeben werden. Ohne eine qualifizierte fachliche Begleitung kann bei energetischen Baumaßnahmen so manches schief laufen. Oft sind die

Fehler erst Jahre später erkennbar. Der Energieberater zeigt die offensichtlichen Schwachstellen am Gebäude auf und schlägt sinnvolle Maßnahmen vor, die sich finanziell und langfristig auszahlen.

Bei einer Energieberatung vor Ort wird eine so genannte Zustandsanalyse angefertigt, das Gebäude geprüft, Wärmelecks und Bauschäden werden aufgedeckt. Für den Beratungsbericht wertet der Experte alle vorliegenden Daten zum Gebäude und der Heizungstechnik aus und berechnet den derzeitigen Wärmebedarf. „So wird das Haus wärmetechnisch eingestuft, und man weiß genau, wie viel Wärme über die nicht gedämmte Gebäudehülle, die veraltete Heizung oder durch unkontrollierte Fensterlüftung verloren gehen“, sagt Thomas Röger.

Unter Berücksichtigung geltender Vorschriften und Anforderungen wird ein Sanierungs- und Energiekonzept verfasst, in dem erforderliche Maßnahmen definiert und mögliche Energieeinsparpotenziale aufgezeigt werden. Dabei wird ein Vergleich des Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Emission vor und nach der Durchführung der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen erstellt sowie eine Wirtschaftlich-

keitsberechnung vorgenommen. Der Beratungsbericht wird den Bauherren ausgehändigt und detailliert erläutert.

Für Energiegutachten für Ein- und Zweifamilienhäuser tragen die Hausbesitzer nur einen Bruchteil des Beraterhonorars. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gibt einen Zuschuss in Höhe von 80 Prozent, maximal 1300 Euro. Ein Großteil der Beratungskosten kann also über Förderungen finanziert werden. Der Energieberater gibt zudem Tipps zu Ausführung, Finanzierung und Fördermöglichkeiten, „die derzeit sehr gut sind“, berichtet Thomas Röger. So gibt es – je nach Art der geplanten Maßnahmen – neben dem BAFA-Zuschuss auch Darlehen oder Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen empfiehlt Thomas Röger als Zielsetzung ein KfW Effizienzgebäude, beispielsweise auf Effizienzhaus 55-Niveau. In diesem Fall wird das gesamte Gebäude energetisch optimal aufgestellt. Weil aber nicht immer alle Maßnahmen umgesetzt werden können oder auch gewollt sind, können sich die Bauherren auch einzelne, sinnvolle Bausteine herausuchen.



Vorher und nachher: Dieses Zweifamilienhaus in Pliezhausen aus dem Jahr 1958 ist energetisch saniert worden. Der Energiebedarf sank um circa 80 Prozent von circa 200 auf nur noch circa 40 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter. Bild: Patavo

Die Förderungen sind oftmals sehr attraktiv: So wird der Austausch einer Ölheizung und der Umstieg auf regenerative Energien (wie Pellets, Wärmepumpe, Brennstoffzelle) aktuell mit bis zu 45 Prozent der Kosten pro Wohneinheit gefördert! Sinnvoll ist es zu diesem Zeitpunkt über einen Anschluss für Elektromobilität nachzudenken. Zukunftsweisendes und nachhaltiges Planen zum Werterhalt der Immobilie sind unumgänglich. Zudem werden der Schallschutz sowie der Feuchte-/ Wärme- und der Brandschutz ins Auge gefasst. Für Thomas Röger ist klar: „Wer energieeffiziente Maßnahmen ergreift, muss zuerst Geld in die Hand nehmen. Aber dafür sparen Sie zukünftig Tag für Tag Energie und schonen so die Haushaltskasse und nicht zuletzt die Umwelt.“

Fazit: „Das Kapital ist gut angelegt.“ In dem Zusammenhang verweist er auf die ab 2021 geltende CO<sub>2</sub>-Abgabe für Brennstoffe wie Öl und Gas. Bis 2025 wird der Liter Heizöl durch die Abgabe um rund 20 Cent teurer.

Die Energieberater begleiten die geplante Umsetzung eines geförderten Vorhabens und stellen sicher, dass das Gebäude auch das gesetzte Ziel erreicht. Eine fachkundige Baubegleitung im Falle von KfW-geförderten energetischen Maßnahmen zahlt sich schnell aus, sagt Thomas Röger, zumal diese mit 50 Prozent der Kosten bis maximal 4000 Euro gefördert werden.

Bauherren, die Maßnahmen planen, gibt er den Rat, sich frühzeitig umzusehen: „Energieberater und auch die Handwerksbetriebe sind derzeit sehr gut ausgelastet.“

Abschließend hat Thomas Röger noch den Rat: „Energie einsparen geht natürlich überall und immer. Jede Kilowattstunde, die ich nicht verbrauche, ist bares Geld und gut für unsere Umwelt. Und Sie steigern natürlich auch enorm den Wert Ihrer Immobilie, wenn Sie das Gebäude hocheffizient sanieren.“

### Große Einsparungen

Wie sich energetische Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden auswirken, erläutert Energieexperte Thomas Röger an einem Beispiel. Der Energiebedarf eines Zweifamilienhauses sank von circa 200 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter auf rund 40 Kilowattstunden nach der Sanierung. Erreicht wurde ein KfW-Effizienzhausstandard 70. Neben der energetischen Optimierung des Gebäudes wurde sogar die Wohnfläche von circa 120 m<sup>2</sup> auf circa 180 m<sup>2</sup> erhöht. Unter anderem wurden das Dach, die Außenwände, der Kellerabgang und die Kellerdecke gedämmt. Es kamen je nach Anforderung verschiedene Dämmstoffe mit unterschiedlichen Eigenschaften zum Einsatz, die erst im Gesamtsystem einen optimalen Wirkungsgrad erreichen konnten. Zudem wurde die Anlagentechnik von



### Thomas Röger

Studium: B.Eng. Maschinenbau  
M.Sc. Regenerative Energien und  
Energieeffizienz

Seit der Gründung im Jahr 2013 ist er geschäftsführender Gesellschafter der PATAVO GmbH. Das Ingenieurbüro für Energieeffizienz mit Sitz in Pliezhausen berät Unternehmen, Kommunen und Privatpersonen.

Öl auf eine Luft-Wasser Wärmepumpe mit Photovoltaik und einen Holzofen mit Wassertasche umgestellt. Die förderfähigen Kosten lagen bei rund 225 000 Euro, der Zuschuss der KfW für das Effizienzhaus lag bei 54 000 Euro. „Eine sorgfältige Planung und Baubegleitung sind in einem solchen Projekt besonders wertvoll“, merkt der zufriedene Bauherr an.