

Checkliste: Modernisierung einer Immobilie

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

Schnell-Check: Verpflichtende Modernisierungsmaßnahmen

- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (Ausnahmen siehe unten)
- Fassadendämmung, wenn mehr als 10 % der Fassade erneuert werden müssen
- Dämmung von Heiz- und Warmwasserrohren in unbeheizten Räumen
- Heizkessel, wenn dieser älter als 30 Jahre ist (Ausnahmen siehe unten)

Dämmung

Das Dach bzw. die oberste Geschossdecke sind nicht gedämmt

Das Gebäudeenergiegesetz schreibt eine Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke vor (EFH/ZFH nach 01.02.2002 erworben). Nach dem Hauskauf haben Sie maximal zwei Jahre Zeit, der Dämmpflicht nachzukommen (Härtefälle möglich).

Außendämmung: Baujahr vor 1977 und bis 1995

Für Häuser, die vor November 1977 gebaut wurden, bestand keine gesetzliche Pflicht zur Dämmung. Die bis 1995 geltenden Mindestanforderungen sind heute nicht mehr ausreichend (vgl. WSchVO 1982 mit GEG 2020). Die Dämmung der gesamten Fassade nach dem GEG ist verpflichtend bei Instandsetzung von mehr als 10 % der Fassadenfläche.

Heiz- und Warmwasserrohre sind nicht gedämmt

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

Kellerdecke ist nicht gedämmt

Die Kellerdeckendämmung bietet Energieeinsparpotenziale zu geringen Modernisierungskosten.

Heizung jünger als 30 Jahre

Austausch der Heizung ist nicht gewünscht:

Zur Optimierung der Heizung können Sie einen hydraulischen Abgleich durchführen lassen. Dieser kann die Effizienz Ihrer Heizung steigern.

Austausch der Heizung ist gewünscht:

Erkundigen Sie sich vor dem Austausch, ob bereits eine Wärmeplanung für Ihre Kommune vorliegt. Bei vorliegender Wärmeplanung beziehungsweise nach dem 30.06.2026 (bei mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern), ab 30.06.2028 (bei weniger als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern), sind Sie verpflichtet eine Heizung mit einem Anteil von mindestens 65% erneuerbaren Energien zu verbauen oder sich alternativ an ein Wärmenetz anzuschließen. Von dieser Regel existieren Ausnahmen und Übergangsfristen. Wir empfehlen Ihnen die Beratung durch Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten. **Tipp:** Für den Austausch können Sie eine Förderung erhalten, weitere Infos unter „[Förderungen beantragen](#)“.

Heizung älter als 30 Jahre

Heizkessel älter als 30 Jahre:

Die Heizung muss ausgetauscht werden, wenn es sich dabei um einen Standardkessel handelt (EFH/ZFH nach 01.02.2002 erworben).

Erkundigen Sie sich vor dem Austausch, ob bereits eine Wärmeplanung für Ihre Kommune vorliegt. Bei vorliegender Wärmeplanung beziehungsweise nach dem 30.06.2026 (bei mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern), ab 30.06.2028 (bei weniger als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern), sind Sie verpflichtet eine Heizung mit einem Anteil von mindestens 65 % erneuerbaren Energien zu verbauen oder sich an ein Wärmenetz anzuschließen.

Von diesen Regeln existieren Ausnahmen und Übergangsfristen.

Wir empfehlen Ihnen die Beratung durch Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten.

Tipp: Für den Austausch der Heizung können Sie eine Förderung erhalten, weitere Infos unter „[Förderungen beantragen](#)“.

Achtung:

Heizkessel dürfen gemäß § 72 GEG längstens bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Beachten Sie das bei der Planung Ihrer energetischen Sanierung.

Fenster

Baujahr der Fenster vor 1995

Austausch der Fenster ist ratsam, da Fenster vor 1995 in der Regel keine Wärmeschutzverglasung haben. Das Baujahr der Fenster können Sie häufig im Rahmen ablesen.

Förderung für Fensteraustausch erhalten

Gefördert wird nur der Einbau besonders effizienter Fenster (in der Regel Dreifachverglasung). Der Austausch und die Beantragung der Förderung müssen durch eine Energieeffizienz-Expertin oder einen Energieeffizienz-Experten begleitet werden.

Hauseingangstür oder Wohnungseingangstür

Haustür / Wohnungstür ist veraltet und muss ausgetauscht werden

Der Austausch kann grundsätzlich gefördert werden. Zur Prüfung der Förderfähigkeit und zur Beantragung benötigen Sie eine Energieeffizienz-Expertin oder einen Energieeffizienz-Experten.

Planen Sie eine Photovoltaikanlage?

PV-Anlage jetzt planen

Eine Installation spart langfristig Geld, schützt die Umwelt und in Kombination mit einer Wärmepumpenheizung können Sie sich unabhängig von steigenden Energiepreisen machen.

PV-Anlage später geplant

Tipp: Lassen Sie bereits im Rahmen Ihrer jetzigen Modernisierung Leerrohre für die spätere Installation einer PV- Anlage verlegen.

Förderung beantragen

Energieeffizienz-Expertin oder Energieeffizienz-Experten beauftragen

Für die Beantragung von Fördermitteln aus der Bundesförderung energieeffizienter Gebäude (BEG) benötigen Sie eine Energieeffizienz-Expertin oder einen Energieeffizienz-Experten. (Ausnahme: Heizungszuschuss des BAFA).

Mit dieser Fachperson entscheiden Sie zusammen, ob Sie einzelne Maßnahmen umsetzen wollen (BAFA-Zuschüsse) oder einen KfW-Effizienzhausstandard erreichen wollen (KfW-Förderdarlehen). Eine Kombination der Fördermittel von BAFA und KfW ist ausgeschlossen. Die Kosten für die Energieeffizienz-Expertin oder den Energieeffizienz-Experten sind ebenfalls förderfähig.

Allgemeine Seite zur Suche von Energieberaterinnen und-beratern:

[energie-effizienz-experten.de](https://www.energie-effizienz-experten.de)

Finanzierung planen

Gehen Sie frühzeitig auf Ihre Beraterin oder Ihren Berater zu und planen Sie Ihre individuelle Finanzierung mit Fördermitteln.