



Typische Wärmeverluste eines freistehenden Einfamilienhauses

Wie lassen sich Energie und Kosten langfristig sparen?

Heute sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden stets untrennbar mit der Frage nach einer zukunftsfähigen Energieversorgung verbunden.

Steigende Öl- und Gaspreise lassen Bauherren zu Recht Lösungen einfordern, die die Kosten für Wärme und Strom in ihrem Gebäude langfristig kalkulierbar machen. Bei Bestandsbauten gilt es, im ersten Schritt zu ermitteln, wie sich der Wärmeverbrauch des Hauses minimieren lässt. Eine Dämmung von Dach, Fassade und Kellerdecke sowie der Einbau moderner, gut isolierender Fenster kann unter Umständen den Energiebedarf bis zu 50 Prozent reduzieren. Weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, tragen zur weiteren Optimierung bei. Erst im zweiten Schritt geht es darum, für den jetzt deutlich verringerten Energiebedarf eine geeignete Versorgungslösung zu finden. Ob eine Pelletheizung oder eine Geothermieanlage sinnvolle Optionen sind, Wärme aus der Solaranlage auf dem Dach kommt oder doch ein Gasbrennwertkessel installiert wird, hängt vom Einzelfall und den örtlichen Gegebenheiten ab. Eine für alle passende Standardlösung gibt es nicht.

Wer durch seine Baumaßnahmen den Kohlendioxid ausstoß senkt oder regenerative Energien einsetzt und damit aktiv zum Klimaschutz beiträgt, kann außerdem von zinsgünstigen Darlehen der KfW-Bank sowie Zuschüssen des Landes profitieren.

Planen Sie den Kauf eines bestehenden Gebäudes?

Möchten Sie einen Altbau sanieren oder modernisieren?

Soll Ihr Haus künftig weniger Energie verbrauchen?

architekt | energieberater
Uwe Michael Meyer

Büro Süd

Alt-Württemberg-Allee 42
71638 Ludwigsburg
Telefon 071 41-90 19 59
Telefax 071 41-91 85 09

Büro Nord

Hirtenweg 44
18059 Rostock
Telefon 03 81-377 88 51
Telefax 03 81-377 86 83

info@architektmeyer.de
www.architektmeyer.de

Leistungen

Als Architekt mit den Zusatzqualifikationen als Sachverständiger für Gebäudewertermittlung, als Energieberater sowie als Spezialist für Passivhäuser begleite ich Sie gemeinsam mit meinem Team von der ersten Einschätzung über den Kauf bis zum fertigen Umbau, der Modernisierung oder Sanierung Ihres Gebäudes.

Wir planen, schreiben die Arbeiten aus, überwachen die Ausführung und sind bis zum Ende der Gewährleistungsfrist Ihre zuverlässigen Ansprechpartner. Ein besonderes Augenmerk haben wir auf nachhaltigem, energetisch optimiertem Bauen. Auch über aktuelle Förderprogramme informiere ich Sie umfassend.



Bauen im Bestand

Altbau modernisieren,
Wohnkomfort verbessern,
Energie sparen,
Wert steigern

architekt | energieberater
uwe michael meyer



Was ist ein Altbau?

Vier von fünf Häusern in Deutschland sind älter als 20 Jahre.

Damit gelten sie zwar offiziell noch nicht als Altbauten, doch seit der Energieverbrauch ein zentrales Kriterium für die Bewertung einer Immobilie ist, kann man die meisten Häuser die vor 1984 entstanden mit Fug und Recht als „energetische Altbauten“ bezeichnen. Ihr Energieverbrauch ist häufig doppelt oder sogar dreimal so hoch wie der eines Neubaus und sie werden heutigen Ansprüchen an behagliches & komfortables Wohnen nicht mehr gerecht.

Wie lange „lebt“ ein Haus?

Immobilienbesitzer, die nicht kontinuierlich in ihr Eigentum investierten, stehen in der Regel nach etwa 50 Jahren vor einem Sanierungsfall. Der Lebenszyklus des Hauses ist abgelaufen.

Die Bauten benötigen dann zumeist eine völlig neue Sanitär- und Heizungsinstallation. Auch die Elektrik entspricht nicht mehr den gültigen Richtlinien, die der VDE, der Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik festlegt. Die Wärmedämmung ist ungenügend, sodass – schon um Energie zu sparen – neue Fenster und eine zusätzliche Dämmung von Dach, Fassade und Kellerdecke angezeigt sind.

Wann sind erste Modernisierungsmaßnahmen fällig?

Kluge Hausbesitzer bauen vor: Sie investieren häufiger in ihr Gebäude und erhalten damit den Wert der Immobilie.

Bereits nach zehn bis 15 Jahren sind normalerweise die ersten Reparaturen fällig und Modernisierungsmaßnahmen, die die Liegenschaft einem zeitgemäßen Standard anpassen, empfehlenswert. Fachleute raten dazu, bereits beim Kauf etwa 15 Prozent des Verkehrswertes des Wohneigentums für spätere Modernisierungen einzuplanen. Ein „Modernisierungsfahrplan“ gibt frühzeitig Aufschluss über Arbeiten, die auf lange Sicht anfallen.

Ist es sinnvoll, eine gebrauchte Immobilie zu kaufen?

Wer in ein älteres Haus investiert, kann so zu einem Gebäude kommen, das seinen finanziellen Vorstellungen ebenso wie seinen Wohnbedürfnissen bzw. Geldanlagevorstellungen optimal entspricht.

Zumeist sind jedoch Umbaumaßnahmen nötig, um das Gebäude den Bedürfnissen der neuen Nutzer anzupassen und heutigen Wohnkomfort-Ansprüchen gerecht zu werden. Damit der Käufer seine Investitionskosten vorher möglichst exakt kennt, muss ein Experte den Wert des Hauses korrekt beziffern und auch die Aufwendungen für eventuelle Umbau-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen richtig abschätzen. Dazu muss der Sachverständige über umfangreiche Fachkenntnisse sowie Erfahrung verfügen und die Immobilie sehr genau „durchleuchten“. Nur so ist der Bauherr vor unliebsamen finanziellen Überraschungen gefeit.

Was verbraucht mein Haus?

Wieviel Benzin ihr Auto schluckt, wissen die meisten Menschen. Beim Energieverbrauch ihres Hauses oder ihrer Wohnung müssen sie aber zumeist passen.

Kohle, Öl und Erdgas standen vor nicht allzu langer Zeit scheinbar unbegrenzt und billig zur Verfügung. Für energieeffizientes Bauen und Gedanken über Energiesparen gab es wenig Veranlassung. Alte nicht sanierte Häuser geben die – inzwischen teure – Wärme daher noch immer großzügig nach außen ab. Das Ergebnis: Der Verbrauch liegt oft bei jährlich 300 Kilowattstunden je Quadratmeter.

Zum Vergleich: Ein Neubau nach der neuesten Energieeinsparverordnung von 2002 darf dafür maximal 100 Kilowattstunden verbrauchen. 72 Prozent der Wohnfläche in Deutschland liegen übrigens bei dem stattlichen Mittelwert von 220 bis 280 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter.

Beim Verkauf oder der Neuvermietung einer Immobilie muss der Eigentümer inzwischen aber einen Energieausweis vorlegen, der den Energiebedarf bzw. -verbrauch des Hauses dokumentiert. Das soll die Transparenz für Käufer bzw. Mieter verbessern und Energieeffizienz zu einem noch wichtigeren Kriterium bei der Auswahl einer Immobilie werden lassen. Auf diese Weise honoriert der Immobilienmarkt heute Investitionen in Energiesparmaßnahmen stärker als bisher.