

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 03 | 16

8,- €

83480

# DDIV aktuell



Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

## Weiter denken

Neue Impulse für  
Energieeffizienz  
und energetische  
Sanierungen im  
Gebäudebestand.

### ■ Einkauf

Energiepreis: Entwicklung  
und Verträge

### ■ Maßnahmen

Dämmung, Fenster,  
Heizungstechnik

### ■ Umsetzung

Gesetzliche Regelungen  
und Förderung





# Wärmedämmung, aber richtig

Bei der Frage, was richtig ist, lässt sich nicht alles über einen Kamm scheren, auch Wirtschaftlichkeit und Amortisation hängen vom Einzelfall ab. Dennoch kann man viel richtig machen.

**D**ie Welt dreht sich weiter: Nach dem dritten „Warmwinter“ in Folge und nachhaltig eher sinkenden Energiekosten gibt es inzwischen auch begründete Hoffnung, dass in 20 Jahren die wirtschaftliche Wiederverwertung von Styropor (PST) möglich wird. Damit verändern sich auch die Rahmenbedingungen für die Wärmedämmung von Gebäuden und die dafür anzustellenden Überlegungen im Zuge der Planung.

Sie beginnen häufig schon beim Bau eines Hauses, mit der Entscheidung, welches Fundament, welche Dämmung unter der Bodenplatte, welche Nutzung über der Bodenplatte? Wie werden die erdberührenden Gebäudeteile ausgeführt, wie die Außenmauern, Innenwände, Treppen, Decken und Dach? Entscheidet man sich für einen Fassadenanstrich oder einen Anstrich mit Dämmung? Welche Mehrkosten verursacht

das, wie finanziert man sie, und welche zusätzlichen Maßnahmen erfordert das?

## An die Zukunft denken

Heute sollte man sich dann auch schon die Frage stellen, welche Materialien dabei zum Einsatz kommen und wer diese irgendwann wie zu entsorgen hat. Wird dies nicht dokumentiert (siehe auch DIBt, abZ), werden in der Zukunft Eigentümer, die Sanierungen oder Umbauten planen, vor diesem Problem stehen.

Der bundesdeutsche Gebäudebestand ist zudem in ein Alter gekommen, in dem Abdichtungen der erdberührenden Bauteile, Fenster, Rollläden und Dächer zu 90 Prozent ihre voraussichtliche Lebenserwartung bereits überschritten haben. Man sollte also gesamtplanerisch tätig werden: Nicht nur die Gebäudesubstanz, sondern auch veränderte Nutzungsanforderungen und die Bedarfsstruktur der kommenden 25 Jahre sollten Berücksichtigung finden. Zum einen sind dies veränderte Witterungseinflüsse wie Starkregen, Stürme, Unwetter und die höheren Temperaturen im Sommer, die Wärmeschutz sinnvoll machen, zum anderen das steigende Komfortbedürfnis und in diesem Zusammenhang Fahrstühle, Balkone oder Schallschutz – Themen, die die Planung massiv beeinflussen. Veränderte Bausubstanz erfordert auch ein verändertes Nutzerverhalten, das sich aber nicht ohne Weiteres einstellt. Daher müssen auch Maßnahmen berücksichtigt werden, die die Funktionsfähigkeit auch ohne verändertes Nutzerverhalten gewährleisten, um

**Die Rahmenbedingungen für Dämmmaßnahmen verändern sich.**

**Es lohnt sich, schon bei der Planung etwa 25 Jahre voraus zu denken.**

## DER AUTOR



### GERHARD HOLZAPFEL

Der Inhaber der Hausverwaltung und Energieberatung Gerhard Holzapfel ist bei der KfW und dem BAFA registrierter Sachverständiger sowie Energieeffizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes.

[www.haus2energie.de](http://www.haus2energie.de)

**Ganzheitliche Planung bezieht auch Nutzer, Nutzung und das Umfeld mit ein.**

**Vorüberlegung: Wie finanziert man die Dämmung und wie zahlt sie sich aus?**

die Investitionen zu schützen und die Wirtschaftlichkeit sicher zu stellen.

### Schritte der Planung

Im ersten Schritt sollte der Ist-Zustand festgehalten werden. Werden z. B. Brennholz und andere Gegenstände an den Hauswänden gelagert? Stehen Mülltonnen, Fahrräder an bestimmten Stellen direkt vor der Hauswand? Ist genug Platz für eine Dämmung? Wie ist der Anschluss an Türen und Fenstern bzw. Ecken anzupassen? Wie lassen sich Beschädigungen an den entsprechenden Stellen vermeiden? Wie sorgt man dafür, dass sich in die Dämmung kein Ungeziefer einnistet? Wie und wo gibt es im Fall eines Brandes Fluchtwege? Welche Instandhaltungen werden in der Folge wann nötig? Ist bereits eine Veralgung der Fassade festzustellen?

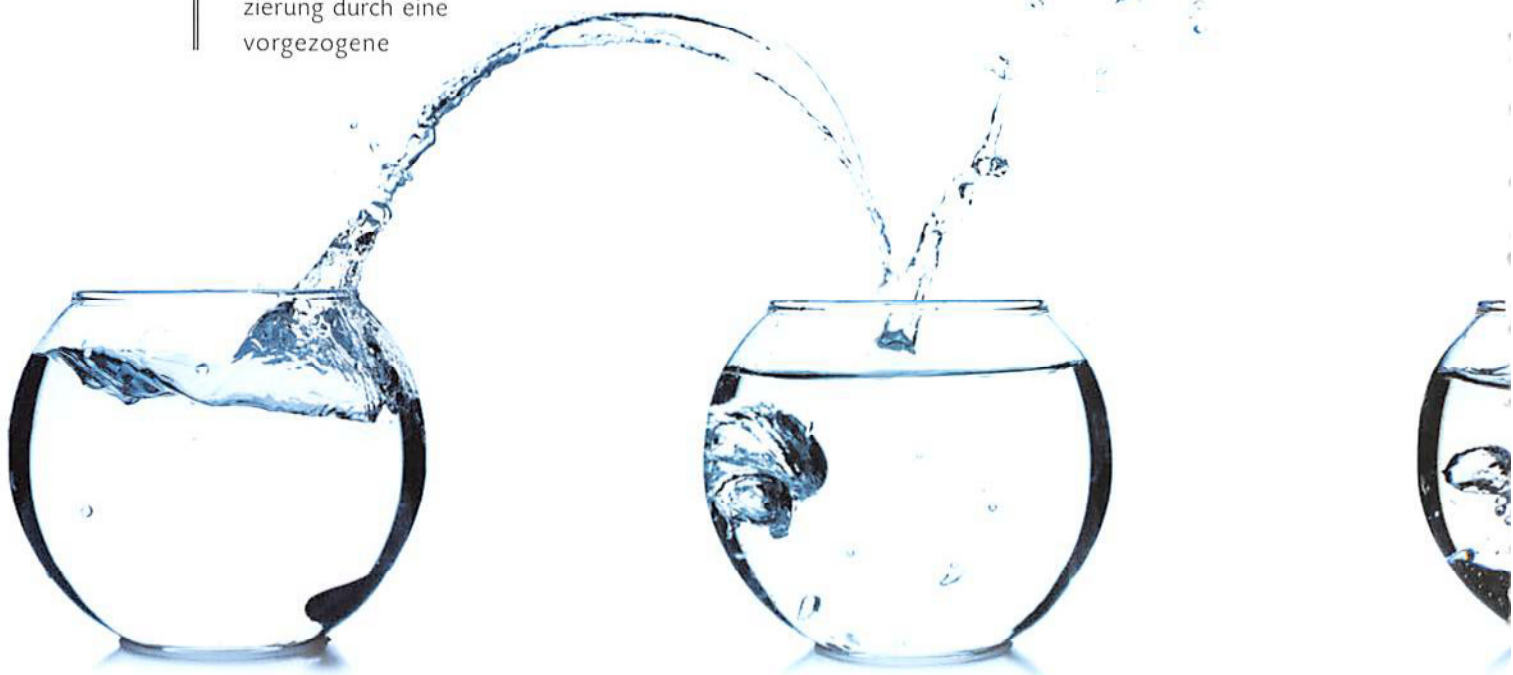
### Zielsetzung, Kosten, Terminplanung

Im zweiten Schritt sind die Anforderungen und der Umfang des Maßnahmenpakets zu klären, verbunden mit der Frage, was am besten gleich mit erledigt wird, oder für später schon jetzt eingeplant werden muss. Welche Wartungsintervalle sind mit welchen Kosten mit einzuplanen? Auch die Materialwahl wirft Fragen auf: Leichte Dämmmaterialien sind gut gegen Kälte, aber nicht optimal gegen Schall und Wärme. Manche sind nicht geeignet für erdberührende Bauteile. Wie löst man Übergänge, Randdiffusion und sorgt für hinreichende Lüftung? Wo gelangt das Kondensat der Nutzungsfeuchtigkeit aus dem Bauwerk hinaus?

Im dritten Schritt ist die Finanzierung zu klären. Hier ist die Frage, ob die Einsparung eine mögliche Tilgung ermöglicht oder ob die Finanzierung durch eine vorgezogene

erhöhte Zuführung zur Instandhaltungsrücklage mit Beginn der Planungen schon vereinfacht wird. Bezahlt werden muss alles, und am Ende des Tages kommen oft Kostenüberraschungen durch Preissteigerungen oder Erweiterungen der Maßnahmen hinzu. Sind Modernisierungsumlagen von Vermietern an die Mieter geplant? Wie also zahlt sich die Investition über die Verbesserung des Wohnraumklimas und der Vermietbarkeit hinaus aus.

Im vierten Schritt geht es an die praktische Planung: Wer muss wie involviert werden und „mitwirken“? Sowohl das Bauamt, bei baulichen Veränderungen, Abriss oder Neubau von Bauteilen, als auch Nutzer, Mieter und Eigentümer, sollten die Maßnahmen unterstützen oder zumindest nicht blockieren. Wo steht das Gerüst, wie sind die Zu- und Abwege gesichert? Wo wird Material gelagert, können die Fahrzeuge der Handwerker geparkt werden? Wann werden die Maßnahmen ausgeführt und mit welchem Wetter ist zu diesem Zeitpunkt zu rechnen? Was ist mit der Grünanlage rund um das Gebäude? Muss hier auch etwas geändert werden, z. B. eine Verlegung des Müllplatzes, um Beschädigungen der Fassade durch Mülltonnen auszuschließen. Wenn diese Planung abgeschlossen ist, wissen alle Beteiligten, wann es losgeht und was auf wen zukommt. Nutzer, die dem Trubel aus dem Weg gehen wollen, sollten im eigenen Interesse



sicherstellen, dass auch ohne sie gebaut werden kann. Der Erfolg und die Akzeptanz hängen maßgeblich von der Termintreue ab. Hier lieber etwas mehr „Luft“ im Zeitplan vorsehen, als zu knapp zu planen.

In dieser Phase sollten Vermieter ihren Mietern die Modernisierung bereits angekündigt haben. Nur so können sie im Anschluss die Früchte ihrer Investition auch ernten, weil eine Mieterhöhung auf Grund der Modernisierung realistisch ist.

Eleganter ist eine Modernisierungsvereinbarung, die alles im Voraus regelt: Der Mieter duldet die Modernisierung, blockiert sie nicht und weiß im Vorfeld, was an Terminen auf ihn zukommt und wie die Konditionen nach der Modernisierung aussehen.

### **Ausschreibung, Auftrag, Durchführung**

Der fünfte Schritt ist die frühzeitige Ausschreibung der Gewerke nebst Terminfixierung und Definition des Leistungsumfanges. An dieser Stelle wird bereits entschieden, ob es Nachträge gibt oder nicht. Werden hier Leistungen nicht sauber inkludiert, wird es zu Nachträgen kommen. Liegen die Angebote vor, sollten sie auch in dieser Hinsicht geprüft werden: Wird auf Maßnahmen und Leistungen hingewiesen, die in anderen Angeboten nicht erwähnt sind. Auch die Qualität der einzusetzenden Materialien ist entscheidend: Mögliche Folgeinvestitionen hängen davon ab, wenn z. B. der Anstrich eine Farbe mit Lotuseffekt erfordert.

Im sechsten Schritt kann nun die Auswahl und Beauftragung erfolgen. Natürlich nur, wenn die Mittel da sind, die Beschlusslage klar ist und alle Gewerke spezifizierbar sind.

Der siebte Schritt ist die Ausführung und Überwachung der Maßnahmen. Es empfiehlt sich die Einrichtung eines Baubüros oder eines Sorgentelefons, das Nutzern einen Ansprechpartner für Beschwerden und Anregungen bietet.

Der achte Schritt ist dann die Abnahme, Übergabe der ausgefüllten abZ und kontinuierliche Überwachung in den Folgejahren. Denn auch eine Dämmung braucht regelmäßige „Wartung“: Gibt es Feuchtigkeits- oder Ungeziefer-schäden? Wird Material an der Hauswand gelagert, welches diese Schäden begünstigt? Sind Risse in der Dämmung, durch die Wasser eintreten kann etc.

Es empfiehlt sich, **Mieter und Nutzer schon im Vorfeld „ins Boot“ zu holen.**

Auch eine **gute Dämmung braucht regelmäßige Wartung, im Sinne einer Kontrolle auf sich ankündigende Schäden.**

**StoColor Dryonic**  
Die Farbe für trockenste Fassaden.  
Inspiriert durch die Wüste.



Dass Fassaden bei jedem Wetter blitzschnell trocknen, haben wir einem Wüstenkäfer zu verdanken. Mit seinem Rückenpanzer trotzt er dem Morgennebel das Wasser zum Leben ab. Von dessen Struktur inspiriert, hat Sto die innovative Dryonic Technology entwickelt. Ob Tau, Nebel oder Regen: Mit StoColor Dryonic hat Feuchtigkeit keine Chance – und das auf allen bauüblichen Untergründen und mit größter Farbtonvielfalt. StoColor Dryonic: Schön trocken, egal was kommt. Entdecken Sie die Welt von StoColor Dryonic: einfach QR-Code scannen und Infomaterial und Testset anfordern. Oder gleich einen Beratungstermin vereinbaren! [www.stocolordryonic.de](http://www.stocolordryonic.de)



**sto**

