
Bauen und sanieren mit Fachverstand

Wer ein modernes Energieeffizienzhaus bauen oder sein Haus sanieren und energetisch auf den neuesten Stand bringen möchte, der sollte sich dabei von unabhängigen Sachverständigen beraten lassen. Diese professionelle Beratung wird von der KfW im Rahmen ihrer Förderprogramme bei Neubau und Sanierung grundsätzlich empfohlen, teilweise bezuschusst, in einigen Programmen sogar vorgeschrieben.

Da beim energetischen Sanieren so viel schief gehen kann, fördert der Bund die Baubegleitung während der Sanierung durch qualifizierte Sachverständige. Dazu zählen alle VPB-Berater. Bezuschusst wird die Baubegleitung von der bundeseigenen KfW, sofern auch eine Förderung der Sanierungsmaßnahme in den Programmen »Energieeffizient Sanieren 1 und 2« der KfW erfolgt.

Interessant: Sofern Einzelmaßnahmen geplant sind, die ab 1.3.2011 (Datum der Antragstellung, hier vor Maßnahmendurchführung) wieder gefördert werden, muss ein Sachverständiger die Angemessenheit der Maßnahmen bestätigen. Er kann dann auch prüfen, ob und wie sogar ein Effizienzhausstandard erreicht werden kann, für den bessere Förderkonditionen gelten.

Hausbesitzer, die ihre Immobilie energetisch sanieren möchten, brauchen zunächst ein sinnvolles Konzept. Grundlage dafür ist die sorgfältige Bestandsaufnahme von einem unabhängigen Sachverständigen. Der Experte begutachtet die Immobilie und erarbeitet anschließend Sanierungsvorschläge, die zur Bauphysik des Hauses passen. Das ist wichtig, denn wer falsch saniert, der holt sich unter Umständen Bauschäden ins Haus, die er dann wieder aufwändig sanieren muss. Das wird teuer und kostet viel Zeit!

Auch die Umsetzung von sinnvollen, vom Bausachverständigen vorgeschlagenen Sanierungsschritten wird teuer. Die komplette Sanierung eines bislang unveränderten Nachkriegshauses schlägt mit 70.000 Euro und mehr zu Buche. Oft lässt sich das Sanierungskonzept finanziell nur in Etappen umsetzen. Auch darauf nimmt der Sachverständige Rücksicht: Er schlägt einzelne Sanierungsschritte vor, die nach und nach realisiert und – beispielsweise mit Hilfe von KfW-Darlehen oder -Zuschüssen – finanziert werden. Auch bei der etappenweisen Sanierung kommt es auf die richtige Reihenfolge an, sonst sind Bauschäden programmiert.

So funktioniert die Baubegleitung

Immobilienbesitzer, die nach eingehender Gebäudeuntersuchung und Beratung durch den unabhängigen Sachverständigen wissen, wie sie sinnvoll sanieren können und wie viel sie in die Sanierung investieren möchten, können Fördermittel bei der KfW-Bank beantragen. Günstige Darlehen oder Zuschüsse gibt es seit einigen Jahren unter anderem im Rahmen des »CO₂-Gebäudesanierungsprogramms«. Damit die Sanierung aber auch fachlich korrekt umgesetzt wird und die Mittel wirklich zur Minderung des CO₂-Ausstoßes beitragen, ist die Begleitung von erfahrenen Sachverständigen immer angeraten. Planungsprüfung, Abschlusskontrolle und sogar Baubegleitung durch einen Sachverständigen sind oft sogar Förderbedingung. Für diese Aufgaben sind alle VPB-Berater qualifiziert!

Der Bund fördert diese Baubegleitung. Im Rahmen des Programms »Energieeffizient Sanieren – Sonderförderung« werden Zuschüsse für die qualifizierte Baubegleitung während der Sanierungsphase durch einen Sachverständigen gezahlt. Der Zuschuss beträgt 50 Prozent der Kosten für die Baubegleitung, bis zu maximal 2.000 Euro pro Antragsteller und Sanierungsobjekt. Liegen die Kosten für die qualifizierte Baubegleitung über dem maximal förderfähigen

Betrag von 4.000 Euro, so können diese die Obergrenze übersteigenden Kosten in den Programmen »Energieeffizient Sanieren« mitfinanziert werden. Gefördert werden alle baubegleitenden Maßnahmen bei der energieeffizienten Sanierung von Wohngebäuden. Nicht gefördert werden Ferien- und Wochenendhäuser. Anträge stellen können die Eigentümer von selbst genutzten und vermieteten Wohngebäuden.

Dabei hilft der Bausachverständige

Zur Baubegleitung, die der beauftragte Sachverständige für den Bauherrn übernimmt, gehören unter anderem folgende Aufgaben:

Beratung zu Detailplanungen, insbesondere wenn anlagentechnische Komponenten (beispielsweise Lüftungs- oder Heizungsanlagen) eingebaut oder erneuert werden.

Unterstützung des Bauherrn bei der Angebotsauswertung.

Mindestens eine Baustellenbegehung – und zwar vor Ausführung der Putzarbeiten beziehungsweise vor dem Verschließen eventueller Bekleidungen.

Die technische Einweisung des Eigentümers in die neue Haus- und Regelungstechnik, sofern anlagentechnische Komponenten (wie etwa Lüftungs- oder Heizungsanlagen) eingebaut oder erneuert werden.

Der Antrag auf Förderung der Baubegleitung wird erst nach Durchführung der Maßnahmen gestellt, muss aber spätestens drei Monate nach Abschluss des Vorhabens bei der KfW vorliegen. Ausschlaggebend ist das Datum der Rechnungsstellung.

Wer sanieren möchte, der sollte also in jedem Fall einen unabhängigen Sachverständigen mit der Baubegleitung beauftragen. Nur so hat er die Gewähr, dass die Sanierungsplanung technisch korrekt umgesetzt und die errechnete Energieeinsparung auch tatsächlich erreicht wird. Fragen zu einzelnen Förderprogrammen und baufachlichen Details beantworten alle VPB-Sachverständigen. Sanierungswillige Bauherren finden den für sie zuständigen Experten unter dem Stichwort »Berater finden« auf der Website www.vpb.de.

Förderbedingung: Sachverständiger muss helfen

Eine professionelle Beratung wird von der KfW bei umfangreichen energetischen Sanierungen grundsätzlich empfohlen. Seit 1.7.2010 ist sie in einigen Förderprogrammen sogar vorgeschrieben. Wer als Sanierungsziel ein Effizienzhaus im Sinne der KfW-Förderbedingungen anstrebt, muss zwingend einen Sachverständigen hinzuziehen, der mit Antragsstellung die Maßnahmen und das Effizienzhausniveau und nach Abschluss des Baus die ordnungsgemäße Durchführung bestätigt. Alle VPB-Berater können diese Bescheinigungen ausstellen. Die Kosten dafür werden jedoch nicht bezuschusst. Beim Sanierungsziel Effizienzhaus 55 sind zudem Planung und Baubegleitung durch Sachverständige nachzuweisen! Das Gleiche gilt übrigens auch für einen Effizienzhaus-Neubau, wobei die weitergehende Sachverständigenbetreuung hier auch für das Effizienzhaus 40 und das KfW-Passivhaus Förderbedingung ist!