



GUTACHTER
STEINBACH

Gratis
PDF
RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR EIGENTÜMER UND KÄUFER

Altbau modernisieren: die richtige Reihenfolge

Dach, Fassade, Fenster, Heizung: Wie Sie sinnvoll planen, Folgeschäden vermeiden und kein Geld doppelt ausgeben.

- ✓ 6 Schritte in der richtigen Reihenfolge
- ✓ Typische Fehler bei der Modernisierung
- ✓ Neues Gebäudemodernisierungsgesetz
- ✓ Checkliste zur Planung

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

★★★★★ 4,9 von 5
www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Wer in der falschen Reihenfolge modernisiert, zahlt doppelt.

Neue Fenster, eine neue Heizung, die Fassade dämmen: Bei älteren Häusern steht oft vieles auf einmal an. Das Budget reicht selten für alles gleichzeitig, also wird Schritt für Schritt modernisiert.

In meiner Praxis sehe ich immer wieder, was passiert, wenn die Reihenfolge nicht stimmt. Neue, dichte Fenster in ungedämmten Wänden führen zu Schimmel. Eine Heizung, die vor der Dämmung eingebaut wurde, ist danach zu groß. Eine frisch gedämmte Fassade muss wieder geöffnet werden, weil das Dach erst später kommt.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen eine sinnvolle Reihenfolge, die typischen Fehler und was das neue Gebäudemodernisierungsgesetz für Eigentümer bedeutet.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

Schäden vor Schönheit

Feuchtigkeit, statische Probleme und Schadstoffe werden zuerst geklärt. Alles andere baut darauf auf.

Was zusammengehört, zusammen

Fenster und Fassade, Dach und Dachrinne, Elektrik und Innenputz. Jede Schnittstelle, die zweimal angefasst wird, kostet Geld.

Hülle vor Technik

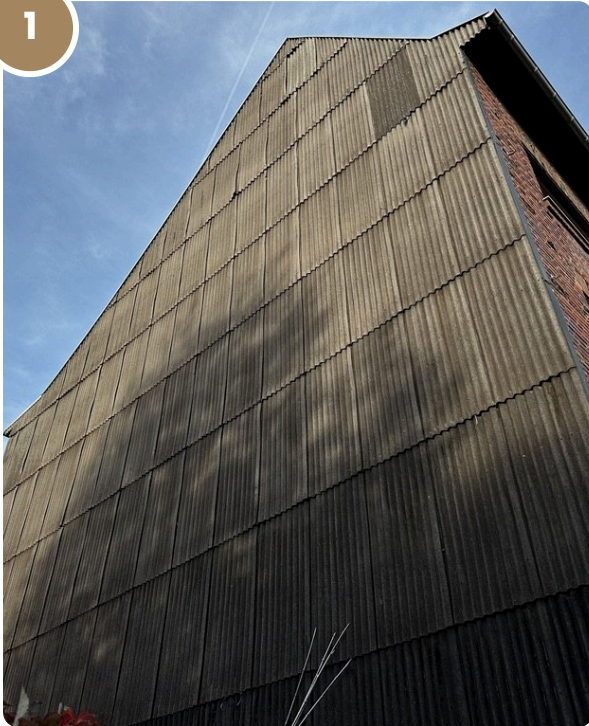
Erst Dach, Fassade und Fenster, dann die Heizung. So wird sie passend zum neuen, geringeren Wärmebedarf ausgelegt.

Von oben nach unten

Dach und Obergeschoss vor den unteren Etagen, Leitungen vor Oberflächen. So bleibt Fertiges unbeschädigt.

DIE SINNVOLLE REIHENFOLGE

1



Bestandsaufnahme und Schäden zuerst

WAS DAZUGEHÖRT

Feuchtigkeit in Keller und Wänden, Risse, Zustand von Dachstuhl und Holzbauteilen, Schadstoffe wie Asbestzementplatten auf diesem Foto, alte Holzschutzmittel oder teerhaltige Kleber.

WARUM ZUERST

Wer auf eine feuchte Wand dämmt oder über Asbest neu verkleidet, schließt das Problem ein. Die Sanierung danach wird teurer als vorher.

Tipp: Ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) durch einen Energieberater ordnet die Maßnahmen und ist oft Voraussetzung für bessere Förderkonditionen.

2



Dach und oberste Geschossdecke

WAS DAZUGEHÖRT

Eindeckung, Unterspannbahn, Dämmung zwischen oder auf den Sparren, alternativ die Dämmung der obersten Geschossdecke bei unbeheiztem Dachboden. Dachrinnen und Anschlüsse gleich mit.

WARUM FRÜH

Über das Dach geht viel Wärme verloren, und ein dichtes Dach schützt alles darunter. Der Dachüberstand muss zur späteren Fassadendämmung passen.

Tipp: Planen Sie den Dachüberstand gleich so, dass eine spätere Fassadendämmung darunter Platz findet.

3



Fassade und Fenster gemeinsam

WAS DAZUGEHÖRT

Wärmedämmung der Außenwände, neue Fenster und Außentüren, Rollladenkästen und Fensterbänke. Die Fenster sitzen idealerweise in der Dämmebene.

WARUM ZUSAMMEN

Neue, dichte Fenster in ungedämmten Wänden verlagern die kälteste Stelle auf die Laibung. Dort bildet sich dann Schimmel. Werden Fassade und Fenster gemeinsam geplant, stimmen Anschlüsse und Wärmeschutz.

Tipp: Müssen die Fenster vorgezogen werden, gleich den späteren Dämmanschluss einplanen und anschließend bewusst lüften.

4



Sockel, Keller und Perimeter

WAS DAZUGEHÖRT

Feuchteschutz und Dämmung im Sockelbereich, Abdichtung erdberührter Wände, Dämmung der Kellerdecke von unten.

WORAUF ACHTEN

Im Spritzwasserbereich sind feuchteunempfindliche Sockeldämmplatten und ein sauberer Abschluss nötig. Auf dem Foto endet die Dämmung ohne Sockelausbildung direkt über dem Pflaster, ein typischer Schwachpunkt.

Tipp: Die Kellerdecke von unten zu dämmen ist oft eine der günstigsten Maßnahmen mit spürbarer Wirkung.

5



Heizung passend zum neuen Bedarf

WAS DAZUGEHÖRT

Wärmeerzeuger, hydraulischer Abgleich, Heizkörper oder Flächenheizung, Warmwasser. Bei Wärmepumpen spielen Vorlauftemperatur und Heizflächen eine große Rolle.

WARUM SPÄTER

Nach der Dämmung braucht das Haus deutlich weniger Wärme. Eine vorher eingebaute Heizung ist dann oft überdimensioniert und arbeitet ineffizient.

Tipp: Fällt die alte Heizung vorher aus, eine Übergangslösung prüfen oder die neue Anlage bewusst auf den späteren Bedarf auslegen lassen.

6



Elektrik, Leitungen und Innenausbau

WAS DAZUGEHÖRT

Elektroinstallation und Zählerplatz, Wasser- und Abwasserleitungen, Bäder, danach Putz, Böden und Anstrich.

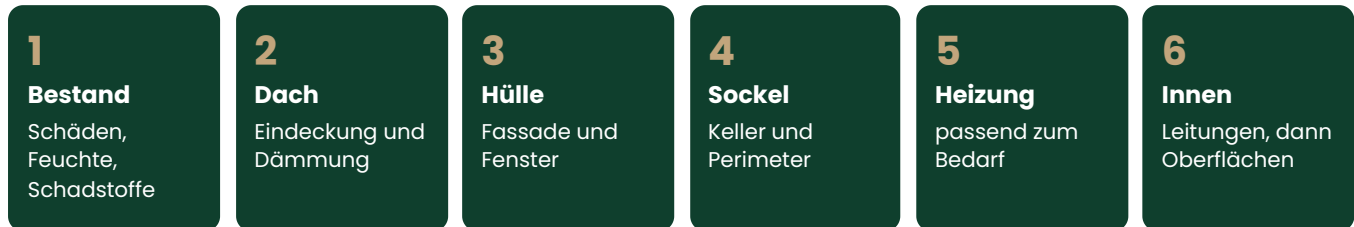
WARUM ZULETZT

Leitungen kommen vor die Oberflächen. Wer erst renoviert und später Leitungen erneuert, stemmt die frischen Wände wieder auf.

Tipp: Denken Sie bei der Elektrik an künftigen Bedarf: Wärmepumpe, Photovoltaik und Wallbox brauchen einen passenden Zählerplatz.

AUF EINEN BLICK

Die Reihenfolge im Überblick



Die häufigsten Fehler

FEHLER	FOLGE
Neue Fenster ohne Fassadendämmung	Kalte Laibungen, Schimmel, Streit um das Lüften
Heizung vor der Dämmung erneuert	Überdimensionierte Anlage, höhere Kosten, Taktbetrieb
Dämmung auf feuchtem Mauerwerk	Feuchte wird eingeschlossen, Schäden hinter der Dämmung
Fassade vor dem Dach	Dachüberstand passt nicht, Anschlüsse müssen neu gemacht werden
Renoviert, dann Leitungen erneuert	Neue Oberflächen werden wieder aufgestemmt
Keine Abnahme der Arbeiten	Mängel fallen erst nach Ablauf der Gewährleistung auf

Vermeiden Sie

- Einzelmaßnahmen ohne Gesamtplan
- Angebote ohne klare Leistungsbeschreibung
- Arbeiten ohne Kontrolle vor dem Verschließen

Besser so

- Bestandsaufnahme vor der Planung
- Sanierungsfahrplan für mehrere Jahre
- Abnahme jeder größeren Maßnahme



STAND OKTOBER 2026

Gesetz und Förderung

Gebäudemodernisierungsgesetz

Seit dem 29.07.2026 gilt das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) anstelle des bisherigen Gebäudeenergiegesetzes. Die Pflicht, neue Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben, ist entfallen. Eigentümer können die Heizungsart grundsätzlich wieder frei wählen.

Brennstoffe

Für Gas und Öl ist eine schrittweise steigende Beimischung klimafreundlicher Brennstoffe vorgesehen, ab 2029 als sogenannte Biotreppe. Ab 2045 sollen Brennstoffe vollständig klimaneutral sein. Das beeinflusst die künftigen Betriebskosten.

Heizungsförderung

Die Förderung für neue Heizungen läuft weiter, wurde aber zum 21.07.2026 angepasst: 30 Prozent Grundförderung, ein einkommensabhängiger Bonus und ein Klimageschwindigkeitsbonus, der schrittweise sinkt. Die förderfähigen Kosten sinken ab 2027 halbjährlich.

Gebäudehülle

Auch Maßnahmen an Dach, Fassade und Fenstern werden gefördert. Ein individueller Sanierungsfahrplan kann die Förderung verbessern. Anträge müssen in der Regel vor Beginn der Arbeiten gestellt werden.

EINORDNUNG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Gesetz und Förderbedingungen haben sich 2026 mehrfach geändert und werden voraussichtlich weiter angepasst. Prüfen Sie vor jeder Maßnahme die aktuellen Bedingungen bei KfW und BAFA und lassen Sie sich von einem Energieeffizienz-Experten beraten. Bei vermieteten Objekten sind zusätzlich die Regeln zur Modernisierungsumlage und zur CO₂-Kostenaufteilung zu beachten.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine Energie-, Förder-, Steuer- oder Rechtsberatung.

[ZUM AUSDRUCKEN](#)

Checkliste für Ihre Modernisierung

Mit dieser Liste behalten Sie den Überblick von der Planung bis zur Abnahme.

Vor der Planung

- ☐ Zustand vom Keller bis zum Dach erfassen
- ☐ Feuchte, Risse und Schadstoffe klären
- ☐ Unterlagen und Baupläne zusammentragen
- ☐ Budget für mehrere Jahre festlegen

Planung

- ☐ Energieberatung, Sanierungsfahrplan
- ☐ Reihenfolge der Maßnahmen festlegen
- ☐ Förderung vor Auftragsvergabe beantragen
- ☐ Angebote mit gleicher Leistung vergleichen

Während der Arbeiten

- ☐ Anschlüsse vor dem Verschließen prüfen
- ☐ Fotos von verdeckten Bauteilen machen
- ☐ Abweichungen schriftlich festhalten
- ☐ Lüften während der Trocknungsphase

Nach den Arbeiten

- ☐ Förmliche Abnahme mit Protokoll
- ☐ Mängel vorbehalten
- ☐ Rechnungen und Nachweise aufbewahren
- ☐ Gewährleistungsfristen notieren

Sie möchten wissen, wo Ihr Haus steht?
Eine Bestandsaufnahme ist der beste Start.

[Jetzt anfragen →](#)

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Erst wissen, dann investieren.



Bevor Sie Geld in die Modernisierung stecken, sollten Sie den Zustand Ihres Hauses kennen. Ich nehme das Gebäude vom Keller bis zum Dach auf, zeige Schäden und Schwachstellen und helfe Ihnen, die Maßnahmen richtig einzuordnen. Nach den Arbeiten prüfe ich die Ausführung bei der Abnahme.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie schildern mir Haus und Vorhaben. Ich sage Ihnen, wie ich vorgehen würde.

2

Bestandsaufnahme vor Ort

Zustand, Feuchte, Schäden und Schwachstellen mit Fotodokumentation.

3

Abnahme der Arbeiten

Prüfung der Ausführung, bevor Sie die Arbeiten abnehmen.

Modernisieren mit Plan statt mit Überraschungen.

Ein kurzes Gespräch klärt, was für Ihr Haus sinnvoll ist.

Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →

Anrufen: 0228 30402970

Bonn

0228 30402970

Essen

0201 56574868

Hamburg

040 228972049

Info@gutachtersteinbach.de | www.gutachtersteinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand Oktober 2026. Er ersetzt keine Untersuchung des konkreten Objekts, keine Energieberatung und keine Rechts- oder Förderberatung. Förderbedingungen ändern sich häufig, maßgeblich sind die aktuellen Richtlinien von KfW und BAFA. **Grundlagen:** Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), verkündet am 28.07.2026; Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), Stand 21.07.2026; DIN 4108 (Wärmeschutz); DIN 18533 (Abdichtung erdberührter Bauteile); Gefahrstoffverordnung und TRGS 519 (Asbest). Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.