



GUTACHTER
STEINBACH

Gratis
PDF
RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR EIGENTÜMER UND KÄUFER

Haus energetisch sanieren: Wo fange ich an?

Dach, Fassade, Fenster, Keller: Welche Maßnahmen am meisten bringen, welche Pflichten gelten und wie Sie Bauschäden durch die Sanierung vermeiden.

- ✓ 6 Bauteile mit Fotos aus der Praxis
- ✓ Nachrüstpflichten nach dem GModG
- ✓ Förderung und Sanierungsfahrplan
- ✓ Checkliste zur Planung

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

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

VORWORT

Energie sparen, ohne neue Schäden zu bauen.

Eine energetische Sanierung senkt Heizkosten und steigert den Wert der Immobilie. Sie verändert aber auch, wie sich Wärme und Feuchtigkeit im Haus verteilen.

Als Bausachverständiger werde ich oft gerufen, wenn nach einer Sanierung plötzlich Schimmel in den Ecken steht, die Dämmung unter dem Dach feucht ist oder die neuen Fenster beschlagen. Die Ursache ist fast immer dieselbe: Ein Bauteil wurde verbessert, ohne das Ganze zu betrachten.

Dieser Ratgeber zeigt die sechs Bauteile, um die es bei einer energetischen Sanierung geht, worauf Sie jeweils achten sollten und welche Pflichten und Förderungen aktuell gelten.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

Wo ein unsaniertes Haus Wärme verliert

Wände

oft der größte
Anteil, wegen der
großen Fläche

Dach

warme Luft steigt
nach oben

Fenster

alte Verglasung
und undichte
Fugen

Lüftung

Undichtheiten und
Fensterlüftung

Keller

ungedämmte
Kellerdecke, kalte
Böden

Die Verteilung ist von Haus zu Haus sehr unterschiedlich. Erst eine Bestandsaufnahme zeigt, wo bei Ihrem Gebäude das größte Potenzial liegt.

AUS DER PRAXIS

1



Dach und oberste Geschossdecke

WAS ICH SEHE

Ungedämmte Dachböden, lose verlegte Matten oder Folien mit offenen Stößen. Hier liegt häufig das günstigste Einsparpotenzial im ganzen Haus.

DARAUF ACHTEN

Wird der Dachboden nicht genutzt, reicht oft die Dämmung der obersten Geschossdecke. Bei ausgebautem Dach müssen Dämmung, Dampfbremse und Anschlüsse zusammenpassen.

Pflicht: Eine ungedämmte oberste Geschossdecke muss in vielen Fällen nachgerüstet werden. Details auf Seite 6.

2



Fassade

WAS ICH SEHE

Gedämmte Fassaden, bei denen die Fenster in der alten Ebene bleiben. Die Laibungen werden nur dünn gedämmt, die Fensterbank reicht nicht mehr über die Dämmung.

DARAUF ACHTEN

Fassade und Fenster gehören in eine Planung. Ideal ist es, die neuen Fenster in die Dämmebene zu setzen. Dachüberstand und Sockel müssen mitgedacht werden.

Tipp: Mehr zum Thema im Ratgeber „Fassade dämmen: Was ein gutes WDVS ausmacht“ im Downloadcenter.

3



Fenster und Anschlüsse

WAS ICH SEHE

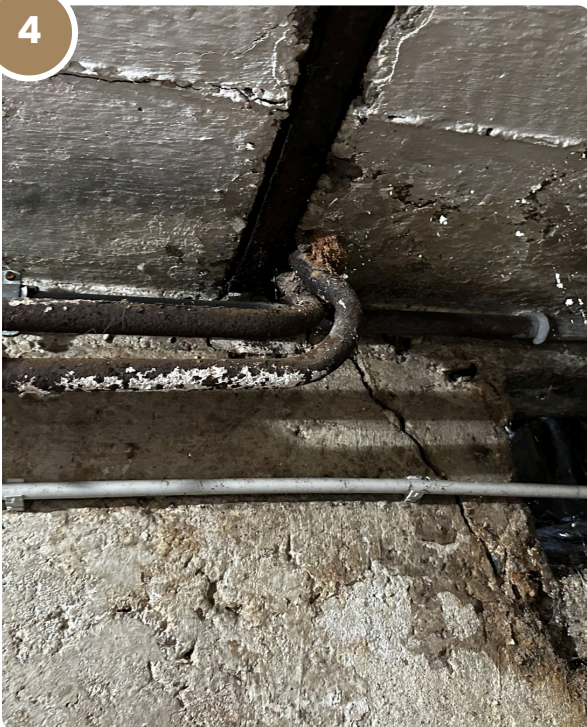
Neue Fenster, eingebaut mit Bauschaum, aber ohne Dichtbänder. Die Fuge zwischen Rahmen und Dämmung ist nicht dauerhaft dicht.

DARAUF ACHTEN

Gute Fenster bringen nur mit gutem Einbau etwas. Innen luftdicht, außen schlagregendicht und dazwischen gedämmt, so sieht ein fachgerechter Anschluss aus.

Wichtig: Neue, dichte Fenster in ungedämmten Wänden erhöhen das Schimmelrisiko. Ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 klärt, wie ausreichend gelüftet wird.

4



Kellerdecke und Leitungen

WAS ICH SEHE

Ungedämmte Kellerdecken mit freiliegenden Heizungs- und Wasserleitungen. Die Räume darüber haben kalte Fußböden.

DARAUF ACHTEN

Die Dämmung der Kellerdecke von unten ist eine der einfachsten Maßnahmen. Vorher sollten Feuchte im Keller und der Verlauf der Leitungen geklärt sein.

Pflicht: Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt sein (§ 69 GModG).

5



Wärmebrücken

WAS ICH SEHE

Dunkle Verfärbungen in Raumecken, an Deckenanschlüssen, an Rollladenkästen und hinter Schränken an Außenwänden.

DARAUF ACHTEN

An Wärmebrücken kühlt die Oberfläche stärker ab, Feuchtigkeit aus der Raumluft schlägt sich nieder. Wird nur ein Teil des Hauses gedämmt, können sich solche Stellen sogar verschieben.

Tipp: Anschlüsse wie Balkonplatten, Fensterstürze und Rollladenkästen gezielt planen. Eine Thermografie im Winter zeigt kritische Stellen.

6



Luftdichtheit und Dampfbremse

WAS ICH SEHE

Dampfbremsen im Dach, die an Durchdringungen, Stützen und Anschlüssen nicht verklebt sind. Hier strömt warme, feuchte Luft in die Konstruktion.

DARAUF ACHTEN

Schon kleine Undichtheiten können große Mengen Feuchtigkeit in die Dämmung tragen. Folgen sind feuchte Dämmung, Schimmel und Schäden am Holz.

Tipp: Ein Luftdichtheitstest (Blower-Door) vor dem Verkleiden findet Leckagen, solange sie noch leicht zu beheben sind.

AUF EINEN BLICK

Maßnahmen und typische Fehler

MASSNAHME	WIRKUNG	TYPISCHER FEHLER
Oberste Geschossdecke	hoch bei geringen Kosten	Dämmung ohne Luftdichtung, Lücken an Rändern
Dach von innen	hoch, Wohnraum wird nutzbar	undichte Dampfbremse, falsche Folienwahl
Fassade	hoch, große Fläche	Fenster bleiben in alter Ebene, Sockel vergessen
Fenster	mittel, mehr Komfort	Einbau ohne Dichtbänder, kein Lüftungskonzept
Kellerdecke	mittel, wärmere Böden	Leitungen nicht gedämmt, Feuchte im Keller übersehen
Heizung	hoch, wenn zuletzt geplant	Heizung vor der Dämmung, danach überdimensioniert

NACHRÜSTPFLICHTEN NACH DEM GModG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Auch nach dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz gelten Nachrüstpflichten. Eine ungedämmte oberste Geschossdecke über beheizten Räumen muss so gedämmt werden, dass ein U-Wert von $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ nicht überschritten wird, alternativ kann das Dach gedämmt werden (§ 35 GModG, bisher § 47 GEG). Ungedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen sind zu dämmen (§ 69 GModG). Bei selbstgenutzten Häusern mit höchstens zwei Wohnungen gelten die Pflichten erst nach einem Eigentümerwechsel, der neue Eigentümer hat dann zwei Jahre Zeit. Wer schon vor dem 01.02.2002 selbst dort gewohnt hat, ist ausgenommen. Werden Bauteile wie Fassade oder Dach erneuert, sind zudem Mindestanforderungen an den Wärmeschutz einzuhalten.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine Rechts- oder Energieberatung.



PLANUNG UND FÖRDERUNG

Mit Fahrplan statt Stückwerk

Wer nicht alles auf einmal sanieren kann, sollte die Schritte trotzdem gemeinsam planen. Ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) eines Energieberaters legt die Reihenfolge fest und sichert in bestimmten Fällen eine höhere Förderung.

Zuschuss Gebäudehülle

15 % der förderfähigen Kosten für Dämmung, Fenster und Türen über das BAFA, seit 21.07.2026.

Bonus mit iSFP

5 Prozentpunkte mehr, aber nur auf den Teil der Kosten über 30.000 €. Förderfähig sind dann bis 60.000 € statt 30.000 € je Wohnung.

Heizung

Eigene Förderung über die KfW. Details im Ratgeber „Heizung tauschen: Was gilt jetzt?“.

Steuer statt Zuschuss

20 % der Kosten über drei Jahre nach § 35c EStG, bei selbstgenutzten Häusern älter als zehn Jahre. Nicht mit BAFA oder KfW kombinierbar.

Reihenfolge

Erst Hülle, dann Heizung. So wird die neue Heizung nicht zu groß geplant.

Antrag zuerst

Förderantrag vor Beginn der Arbeiten. Verträge mit einer Bedingung für die Förderzusage schließen.

GEWÄHRLEISTUNG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Für Sanierungsarbeiten an einem Gebäude beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche in der Regel fünf Jahre ab Abnahme (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB), bei vereinbarter VOB/B meist vier Jahre (§ 13 Abs. 4 VOB/B). Bekannte Mängel sollten im Abnahmeprotokoll vorbehalten werden. Fotos von verdeckten Bauteilen erleichtern später den Nachweis.

Förderbedingungen ändern sich häufig, maßgeblich sind die aktuellen Richtlinien von BAFA und KfW. Diese Einschätzung ersetzt keine Förder-, Steuer- oder Rechtsberatung.

[ZUM AUSDRUCKEN](#)

Checkliste energetische Sanierung

Diese Punkte sollten Sie vor, während und nach der Sanierung im Blick behalten.

Bestand

- ☐ Zustand vom Keller bis zum Dach erfasst
- ☐ Feuchte und Schimmel geklärt
- ☐ Nachrüstpflichten geprüft
- ☐ Energieausweis und Verbräuche gesichtet

Planung

- ☐ Sanierungsfahrplan oder Gesamtkonzept
- ☐ Reihenfolge: Hülle vor Heizung
- ☐ Lüftungskonzept bei neuen Fenstern
- ☐ Förderantrag vor Auftragsvergabe

Während der Arbeiten

- ☐ Anschlüsse vor dem Verkleiden prüfen
- ☐ Dampfbremse verklebt, Blower-Door-Test
- ☐ Fotos von verdeckten Bauteilen
- ☐ Abweichungen schriftlich festhalten

Nach den Arbeiten

- ☐ Förmliche Abnahme mit Protokoll
- ☐ Mängel vorbehalten
- ☐ Lüftungsverhalten anpassen
- ☐ Nachweise und Rechnungen aufbewahren

Sie möchten wissen, wo Sie anfangen sollten?

Eine Bestandsaufnahme ist der beste Start.

[Jetzt anfragen →](#)

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Erst wissen, dann sanieren.



Bevor Sie in Dämmung, Fenster oder Heizung investieren, sollten Sie den Zustand Ihres Hauses kennen. Ich nehme das Gebäude vom Keller bis zum Dach auf, messe Feuchte, zeige Schwachstellen und Schäden und helfe Ihnen, die Maßnahmen richtig einzuordnen. Während und nach den Arbeiten prüfe ich die Ausführung.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

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

2

Bestandsaufnahme vor Ort

Zustand, Feuchte, Wärmebrücken und Schäden mit Fotodokumentation.

3

Kontrolle und Abnahme

Prüfung der Ausführung, bevor alles verkleidet ist.

Sanieren mit Plan statt mit Folgeschäden.

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-, Steuer- oder Förderberatung. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), insbesondere §§ 35, 69; Bundesförderung für effiziente Gebäude, Einzelmaßnahmen, Stand 21.07.2026; § 35c EStG; §§ 634a BGB, 13 VOB/B; DIN 4108 (Wärmeschutz); DIN 1946-6 (Lüftung von Wohnungen). Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.