

# BALKON MODERNISIERUNG

Praxistipps für Bauherren und  
Wohnungsgenossenschaften

# Willkommen im Ratgeber für Balkon Modernisierung

Unser geliebter Balkon – er steht auf der Wunschliste von Wohnungssuchenden stets ganz oben. Gerade in Städten ist der Wert eines Balkons für Mieter wie für Immobilienbesitzer und Wohnungsgenossenschaften unbezahlbar. Kein Wunder also, dass immer mehr Eigentümer ihre Häuser entsprechend nachrüsten bzw. „aufrüsten“, im Rahmen der kompletten Modernisierung des Wohngebäudes oder als Einzelmaßnahme.

Als Kühlschrank und Raucher-Rampe, als Zusatzwohnfläche, zum Wäschetrocknen und hin und wieder als Siegertreppchen und Fanmeile genutzt, ragt der typische Balkon aus der Fassade heraus und stellt sich der Witterung entgegen. Heut zu Tage ist eine Wohnung, besonders für Familien, ohne Balkon nur schwer zu vermieten. Der Austritt ins Freie, die kleine private Wohlfühloase steht für absolute Wohnqualität, auf das wir nicht verzichten möchten.

## **Damit gehört der Balkon durchaus zur wertsteigernden Ausstattung Ihrer Immobilien.**

Doch gilt der Balkon als eines der größten Sorgenkinder von Hausbesitzern und Genossenschaften, denn ältere Balkone sind stark sanierungsbedürftig und halten heutigen energetischen Verordnungen oft nicht mehr Stand, so dass sich ein nachträglicher bzw. neuer Balkonanbau auf lange Sicht hin lohnt.

Im folgenden Ratgeber erfahren Sie als Immobilienbesitzer, Wohnungsverein oder Wohnungsgenossenschaft, worauf es bei Ihrer Balkon Modernisierung ankommt, wann der richtige Zeitpunkt für Sanierungsmaßnahmen ist, wie Sie richtig Modernisieren, welche rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen sind, was Sie für Ihren Energieausweis wissen sollten und wie Sie sich und Ihre Mieter langfristig glücklich machen.



# Unsere Praxistipps für Ihre Balkon Modernisierung

## Es stellt sich immer erst die gleiche Frage:

Ist das Entfernen vom alten Balkon eigentlich die optimale Lösung, oder reicht eine aufwändige Sanierung?

Der Trend hin zur Urbanisierung ist ungebrochen. Aber an einen modernen Balkon werden hohe Ansprüche gestellt, bei denen ein alter Balkon meist nicht mehr mithalten kann. Die Sanierung oder Erweiterung eines alten Balkons ist durchaus eine Option, jedoch zeigte sich in den vergangenen Jahren immer wieder, dass die Rechnung nicht aufgeht. Sanierungsmaßnahmen sind Zeit- und kostenintensiv. Der Tenor der Wohnungsbaubranche: „Es ist kostenbewusster, die alten Wärmebrücken zu entfernen und sich für das vollständige Nachrüsten eines neuen Balkons zu entscheiden“.

## Wieso soll ich den Kragerbalkon komplett entfernen, wann ist der richtige Zeitpunkt das zu tun?

Lange Zeit wurde dem auskragenden Balkon keine besondere Bedeutung beigemessen, was zum Beispiel die Wärmedämmung einer Fassade angeht. Inzwischen ist aber klar, dass hier eine massive Wärmebrücke entstehen kann. Durch die Verlängerung der Geschossdecke geht zum einen Heizenergie verloren. Zum anderen führt das kalte Bauteil ebenfalls zu kühlen Stellen an Wänden und Decken

angrenzender Räume. Dies führt nicht nur zu einem deutlichen Wärmeverlust, durch das Verlagern des relativen Kondensationspunktes nach innen besteht auch hier eine besonders hohe Gefahr der Baufeuchte durch Schwitzwasser mit all seinen möglichen Folgeschäden. Durch die stetigen Witterungsveränderungen von Wärme, Kälte, Eis und Feuchtigkeit, wird die Grundsubstanz des Balkons stark beansprucht. Nicht selten müssen Bodenbelag, Putz und Balkonbrüstung dadurch erneuert werden. Risse in der Balkonplatte, geplatzte Fliesen oder Rostflecken unterhalb der Balkondecke sind die ersten Indizien. Weil für die Balkondämmung, Abfluss, Boden, Geländer und Schönheitsreparaturen einiges an Kosten zusammenkommen können, empfiehlt die Verbraucherzentrale NRW Balkonbesitzern und Vermietern auch einen kompletten Balkonabriss in Erwägung zu ziehen.

Die Gesamtkosten können dann insgesamt geringer ausfallen, als nach und nach den Balkon schrittweise zu sanieren. Denn neue Balkone werden so angebracht, dass keine Wärmebrücken entstehen und können innen und außen schwellenfrei und komfortabel gestaltet werden. Aufwändige Sanierungen haben ein Ende und Folgekosten sind nicht in Sicht.



# Wann ist der richtige Zeitpunkt für eine Balkon Modernisierung

Letztendlich stellt sich nur noch die Frage, wann das Abschneiden und Ersetzen der alten Balkone am ehesten lohnt. Meistens ist es ein idealer Zeitpunkt, seine Balkone zu erneuern, wenn ohnehin die Durchführung der Fassaden-dämmung ansteht. Gerade an Bestands- und Altbauten werden meist Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS) angebracht, die bis zu 50 cm auftragen.

## So werden Sie Ihre alten „Kostenfresser“ los.

Das Abtrennen der Balkone ist relativ unspektakulär. Mithilfe einer Betonsäge werden Ihre Balkone schlicht und einfach absägt. Dennoch müssen Sie in den meisten Fällen ein darauf spezialisiertes Unternehmen beauftragen, denn der alte Balkon muss vor dem Abschneiden entsprechend gegen einen unkontrollierten Absturz gesichert werden.



## TIPP

Aufgrund der genannten Vor- und Nachteile sollten Sie vor dem Sanieren gut überlegen, ob es nicht langfristig preiswerter und effizienter ist, gleich den gesamten Balkon zu erneuern.

# Vier Möglichkeiten für einen Neuen Balkonbau

## 1. Der Anbaubalkon

Der Anbaubalkon wird direkt mit dem Gebäude durch rostfreie Verankerungen verbunden. Hierbei übernimmt das Gebäude die wandseitige Traglast des neuen Balkons. Im vorderen Bereich werden Stützen montiert, die auf Punktfundamenten im Erdreich gründen. Dieses System ermöglicht es, selbst bei nicht vorgesehenen Balkonen nachträgliche Freiräume und neue Wohlfühloase zu schaffen.



## 2. Der Vorsatzbalkon bzw. Vorstellbalkon

Der Vorsatzbalkon, auch Vorstellbalkon genannt, ist eine Variante die oft bei Wohn- und Bausanierungen zum Einsatz kommt. Hier steht der Balkon komplett auf Stützen, die vor dem Gebäude ins Erdreich auf Fundamenten gestellt werden. Die Vielfalt ermöglicht es, Einzel-, Doppel- und Mehrfachanlagen zu erstellen und ins Gesamtbild der neuen Fassadengestaltung zu integrieren. Der Vorsatzbalkon ist auch die erste Wahl, wenn Sie einen Balkon nachrüsten wollen. Beim Verlängern oder Erweitern eines bestehenden Balkons bieten sich darüber hinaus andere technische Möglichkeiten an.



## 3. Der Hängende Balkon bzw. Freitragende Balkon

Der freitragende, hängende Balkon ist eine intelligente Variante, die direkt am Gebäude aufgehängt und lediglich von unten gestützt oder von oben durch Zugstangenverankerungen gehalten wird. So kann auf vertikale Stützen komplett verzichtet werden. Dieses System bietet sich besonders bei Balkonen an, die an der Straßenseite Ihrer Immobilien anzubringen sind. Der Vorteil dieser Konstruktionsart ist, dass die Träger gut zu kaschieren und damit kaum sichtbar sind.



## 4. Der Nischenbalkon

Der Nischenbalkon kann sowohl als ein Vorstell- oder Anbau- bzw. als freitragende Balkonlösung in das architektonische Gesamtbild Ihrer Wohngebäude integriert werden. Harmonische Nischen, die das Gefühl von Geborgenheit geben, machen ihn einzigartig. Die Nische kann als Eck-System oder als komplett integriertes System konstruiert werden.



# Energieeinsparverordnung EnEV 2014

## So halten Sie sich an die Regeln

Wenn Sie als Hausbesitzer oder Wohnungsbaugenossenschaft eine Sanierung planen, kommen sie an der Energieeinsparverordnung (kurz EnEV) nicht vorbei. Die EnEV 2014 soll dafür sorgen, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser bei bestehenden Gebäuden deutlich sinken. Denn gerade in Altbauten wird viel teure Energie verschwendet. Deshalb ist in der EnEV 2014 nicht nur geregelt, wann Hausbesitzer einen Energieausweis benötigen und wer diesen ausstellt, sondern auch, welchen Energiestandard das Haus (beziehungsweise Teile des Hauses wie Dach, Fassade, Fenster oder die Schwachstellen der Balkone) nach einer Sanierung erreichen muss.

### **Balkonanschluss ist oft eine Schwachstelle**

Der Balkon bietet Mietern nach wie vor pure Lebensqualität auch die sie nicht verzichten möchten. Für Immobilienbesitzer ist der Balkon ein Pluspunkt wenn es um die Vermietung und den Mietpreis geht.

Energetisch betrachtet ist ein alter Balkon jedoch in den meisten Fällen eine Schwachstelle. Oft läuft für den Balkonanschluss die Deckenplatte durch die Außenwand und bildet die bereits genannte Wärmebrücke (oft auch Kältebrücke genannt). An dieser Stelle geht über die Außenwand deutlich mehr Energie und Wärme verloren, als an der restlichen Wand. Die Folge: hohe Heizkosten, Gefahr von Tauwasserausfall und damit auch ein erhöhtes Schimmel- und Bauschaden-Risiko.

Bei der Balkonsanierung ist eine thermische Trennung zwischen Fassade und Balkon optimal. Dem Balkonanschluss sollte bei einer Fassadendämmung also besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Im Rahmen einer ganzheitlichen Sanierung ist auch die thermische Trennung des Balkons möglich. Das heißt, dass die Schwachstelle der durchlaufenden Deckenplatte beseitigt wird. Dafür sind spezielle Systeme für den Balkonanschluss erhältlich, die das Risiko von Wärmebrücken und damit auch der Schimmelbildung minimieren. Diese Systeme eignen sich auch für die Nachrüstung einer Balkonanlage an Ihren Immobilien.

### **Möglichkeiten der Balkonsanierung und Förderung**

Um den Balkon energieeffizient an die Fassade anzuschließen, gibt es verschiedene Möglichkeiten. Doch egal ob 2-Stützen-System, 4-Stützen-System oder frei auskragend - A und O ist die thermische Trennung von Balkon und Fassade. Bester Zeitpunkt für eine Balkonsanierung ist die Fassadendämmung. Denn wer im Zuge der Dämmung auch Wärmebrücken am Balkon reduziert, erhält eine KfW-Förderung für die Balkonsanierung. Wird die Förderung nicht in Anspruch genommen, haben Hausbesitzer die Möglichkeit, ihre Handwerkerrechnungen von der Steuer abzusetzen.

[www.energie-fachberater.de/fassade/balkon/](http://www.energie-fachberater.de/fassade/balkon/)

# Mieterhöhung nach Modernisierung: Rechtliche Grundlage für einen neuen Balkon



## Mieterhöhung nach Modernisierung: Rechtliche Grundlage für einen neuen Balkon

Grundvoraussetzung: Es muss eine Modernisierung vorliegen.

### Was ist eine Modernisierung?

Zu einer „Modernisierung“ zählen Maßnahmen, die zur Einsparung von Energie oder zu einer Verbesserung der Wohnqualität führen, wie es zum Beispiel der Fall für einen neuen Balkon ist. Diese Maßnahme berechtigen Vermieter & Genossenschaften zur Mieterhöhung.

**Hinweis:** Eine Instandhaltung bzw. Instandsetzung zum Beispiel für einen neuen Hausfassadenputz, Austausch durchgerosteter Heißwasserboiler oder ein neuer farblichen Anstrich sind keine Modernisierungsmaßnahmen und berechtigen Vermieter nicht zur Mieterhöhung! Im Gegensatz zu vielen Modernisierungsmaßnahmen sind „Instandsetzungen“ für Sie als Vermieter verpflichtend.

## Kündigen Sie Ihre Balkon Modernisierung vorher an

Vermieter sind dazu verpflichtet, Mieter drei Monate vor der geplanten Modernisierung über die Maßnahmen im Einzelnen zu informieren. Die Ankündigung muss detailliert darlegen:

- Was ist geplant?
- Wann geht es voraussichtlich los?
- Wie lange dauert es voraussichtlich?
- Um wie viel steigt die Miete nach der Modernisierung voraussichtlich?

### TIPP

Seit dem 1. Mai 2013 müssen Vermieter bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr im Detail vorrechnen, welche Einsparmöglichkeiten sich für ihre Mieter eröffnen. Er kann sich stattdessen auf anerkannte Pauschalwerte berufen. Wenn der Vermieter die Ankündigungsfrist nicht einhält, muss die Modernisierung auch nicht geduldet, Handwerker müssen auch nicht in die Wohnung gelassen werden.

## **Berechtigt eine Modernisierung den Vermieter zu Mieterhöhung?**

Eine Mieterhöhung ist dann möglich, wenn die baulichen Maßnahmen dazu führen, dass der Gebrauch der Mietsache erhöht ist oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken, was bei einem Balkonbau in Form eines Anbaubalkons deutlich gegeben ist. Mit der Balkon Modernisierung sorgen Sie für eine bessere Dämmung des gesamten Gebäudes, also somit zu einer Energieeinsparung und zweiten bieten Sie Ihren Mietern i.d.R. eine Größeren Balkon, also eine deutliche Aufwertung der Wohnqualität. In diesem Fall können elf Prozent der anteiligen Kosten der Baumaßnahme auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Wichtig: Instandsetzungskosten müssen abgezogen werden. Auch staatliche Fördergelder muss der Vermieter aus den Modernisierungskosten herausrechnen.

Beachten Sie jedoch, dass die Mieterhöhungserklärung dem Mieter schriftlich oder in Textform zu gestellt werden muss, die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten darin berechnet und nachvollziehbar erläutert sein. Die erhöhte Miete ist ab dem 3. Monat nach Zugang der Erklärung vom Mieter zu zahlen, vorausgesetzt die Arbeiten sind abgeschlossen.

## TIPP

Wenn die Fassade des Gebäudes im Rahmen von Baumaßnahmen eingerüstet wird, muss die Hausratsversicherung des Mieters darüber informiert werden – andernfalls können Mieter den Versicherungsschutz verlieren.



**G&S die balkonbauer GmbH & Co. KG**

Kruppstraße 34

59227 Ahlen

Telefon: +49 (0) 2382 989730

Telefax: +49 (0) 2382 9897329

E-Mail: [info@diebalkonbauer.de](mailto:info@diebalkonbauer.de)

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