Energetische Sanierung und Heizungstausch in WEGs

Wie Verwalter Projekte erfolgreich auf den Weg bringen

Wer bin ich?



Tel: +49 (0) 162 413 35 02
mail@energieberatung-steinhaus.de
www.energieberatung-steinhaus.de

Dipl. Wirtsch.-Ing. 12 Jahre Automotive technische Entwicklung & Risikomanagement; Selbständig seit 2025

45 J., verheiratet
2 Kinder 6 & 8 J.

Leidenschaftlicher Tennisspieler und Vorsitzender TK Raunheim



Bilder mit mir © MB Photodesign – Melanie Bauer und alle anderen KI generiert

Agenda (Richtfragen)



1. Was sind typische Fehler bei Heizungsprojekten in WEGs?
2. Was ist der richtige Weg zur Heizungsentscheidung?
3. Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) als Werkzeug für Verwalter?
4. Fördermittel 2026 – Was Verwalter wirklich wissen müssen?
5. Eigentümer überzeugen – Kommunikation in der WEG?
6. Was Hausverwalter morgen konkret machen können?

Unsere WEG: Irgendwann trifft es jeden…

- Mehrfamilienhaus, Baujahr 1966
- 12 Wohneinheiten
- WEG gemischt aus Selbstnutzern und Vermietern
- 24 Jahre alte Gaszentralheizung

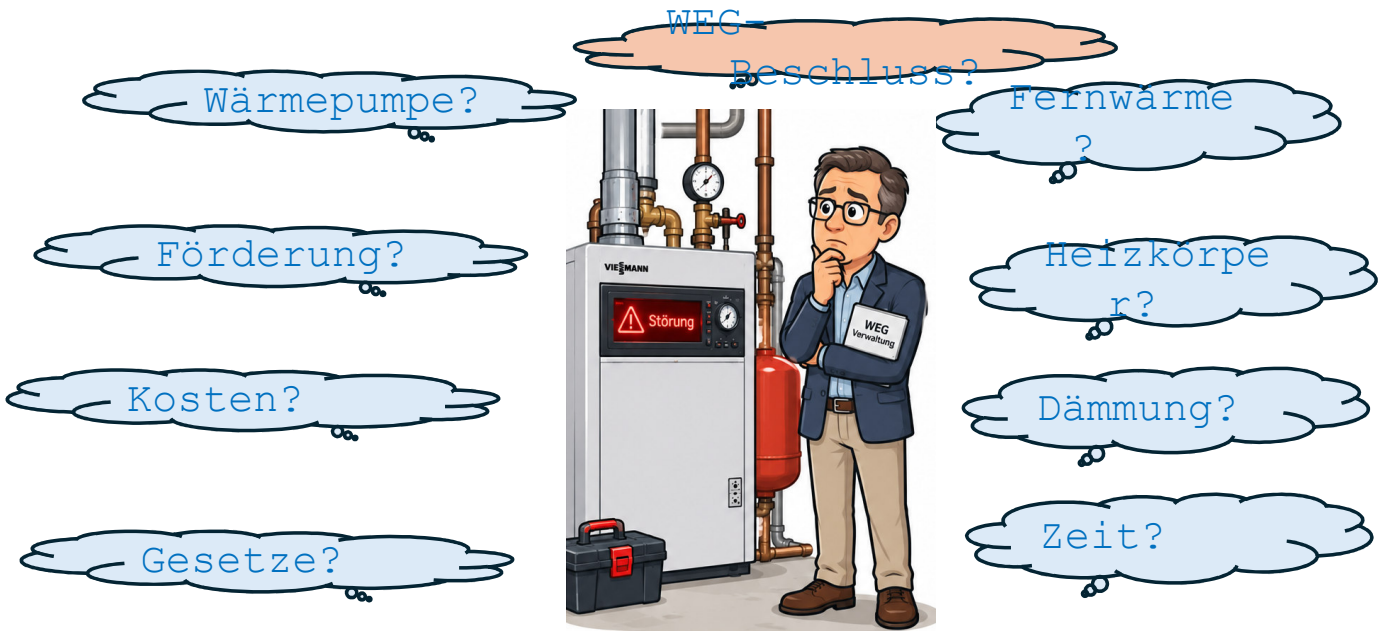








…mit viele offenen Fragen …





- **Ein Heizungstausch ist heute keine schnelle Entscheidung, sondern eine individuelle Systementscheidung von Gebäude, Nutzern und gesetzlichen Rahmenbedingungen.**

…und viele Meinungen…



Herr Becker, 72
Rentner



Herr Schneider, 58
Skeptiker



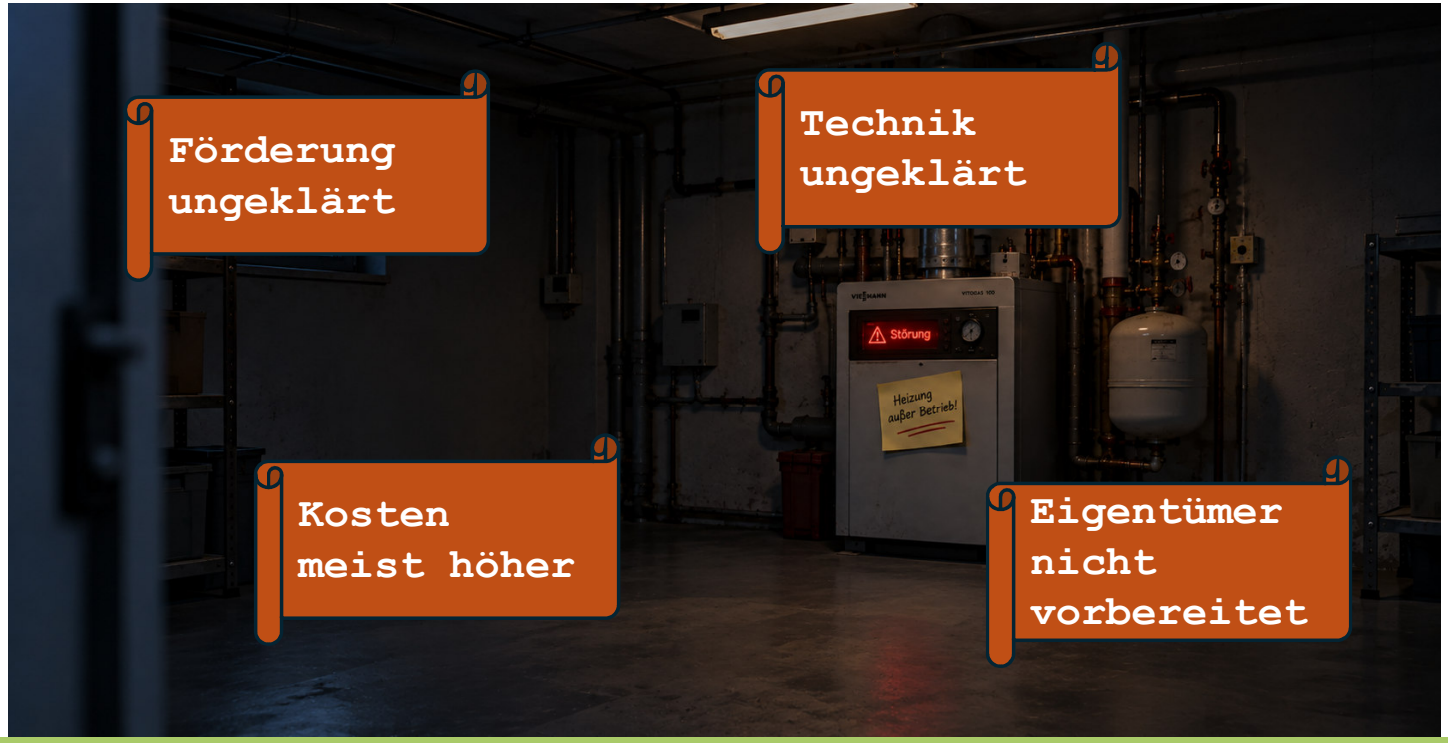
Familie Yilmaz, 35
Umweltliebhaber



Frau Wagner, 48
Vermieterin



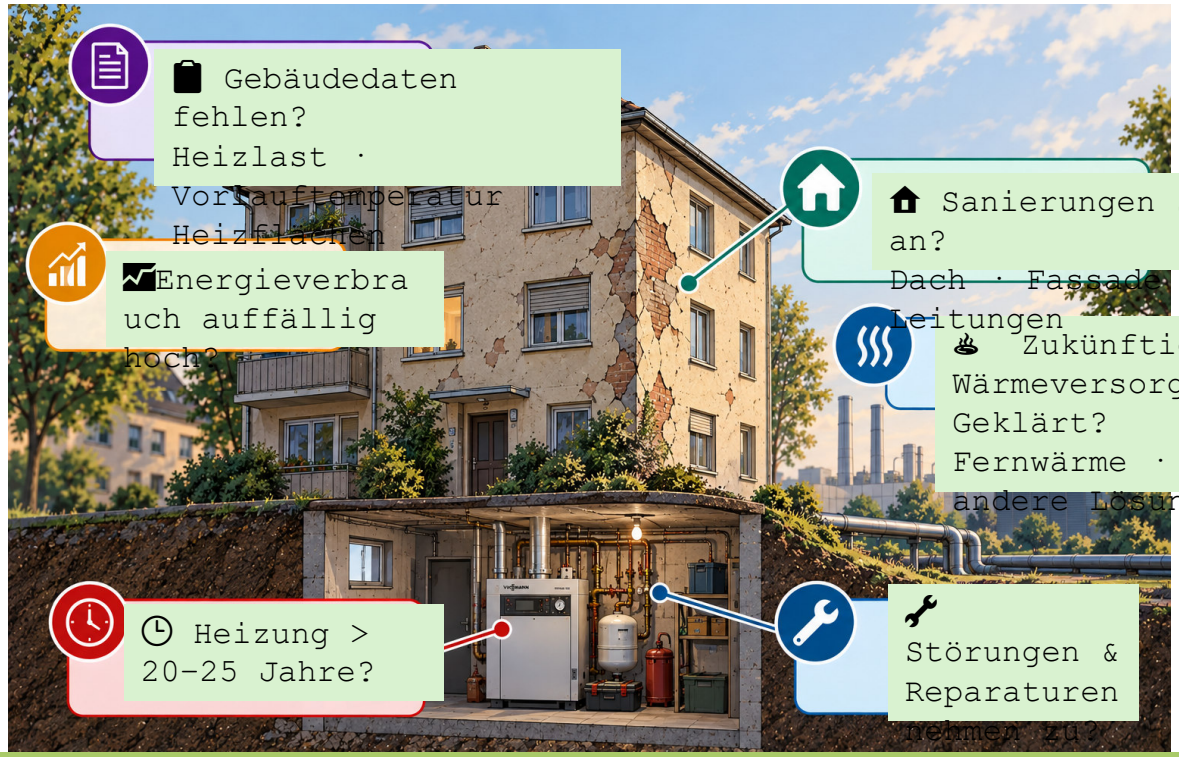
…und der Heizungstausch ist unvorbereitet…

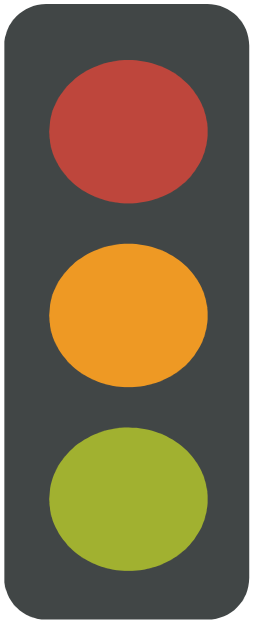


➢ **„Tauschen wir kontrolliert – oder unter Zeitdruck?“**

…Ende der Realität

... jetzt wird geträumt…2 Jahre zuvor…





➢ **Mehrere Punkte gelb oder rot? → Jetzt Planung starten – nicht erst beim nächsten Ausfall**

…mit einem Exkurs zum GModG 2026…

Thema / §	Für wen relevant?	Was ist zu tun?
Oberste Geschossdecke – § 35 GModG	1. Oberste Geschossdecke zu unbeheiztem Dachraum Mindestwärmeschutz nicht erfüllt · 2. Dach erfüllt Mindestwärmeschutz ebenfalls nicht bzw. ist nicht entsprechend gedämmt	Geschossdecke auf U ≤ 0,24 W/(m²K) dä… oder Dach entsprechend dämmen.
Heizungs-/Warmwasserleitungen – § 69 GModG	1. Leitung bisher ungedämmt · 2. zugänglich · 3. außerhalb beheizter Räume. Auch bei erstmaligem Einbau/Ersatz von Leitungen und Armaturen	Wärmeabgabe durch Dämmung nach Anlage 8 begrenzen.
Heizungsprüfung – § 60b GModG	1. ≥ 6 WE · 2. wassergeführte Heizung · 3. keine WP · 4. vor 01.10.2009 eingebaut und 15 Jahre alt	**bis 30.09.2027:** Prüfen: Anlageneinstellungen/Effizienz, Heizungspumpe, Rohr-/Armaturendämmung und Möglichkeiten zur Absenkung der Vorlauftemperatur. Ergebnis + Optimierungsbedarf dokumentieren.
Optimierung nach Heizungsprüfung – § 60b Abs. 5 GModG	Bei Heizungsprüfung (Punkt zuvor) wird Optimierungsbedarf bei den einstellbaren technischen Parametern festgestellt	Innerhalb 1 Jahres optimieren, z. B. Heizkurve/Vorlauftemperatur, Nachtabsenkung, Zirkulation, Pumpeneinstellung, Warmwasser- und Heizgrenztemperatur; Durchführung dokumentieren.
Hydraulischer Abgleich – § 60c	BEI NEUER HEIZUNGSANLAGE: 1. ≥ 6 WE · 2. wassergeführtes System · 3. Heizungsanlage neu	Hydraulischer Abgleich nach Verfahren B oder gleichwertig, inkl. raumweiser Heizlast, Heizflächenprüfung und

Hinweis: Vereinfachte Übersicht, Stand 09/2026. Kein Anspruch auf Vollständigkeit. Übergangsregelungen, Ausnahmen und Anforderungen sind im konkreten Einzelfall anhand der jeweils geltenden Rechtslage zu prüfen. Keine Rechtsberatung.

…und weiter von typischen Mythen…



➢ **Pauschale Antworten helfen nicht – entscheidend ist das Gebäude als System.**

…zu: „Was müssen wir verstehen?“…

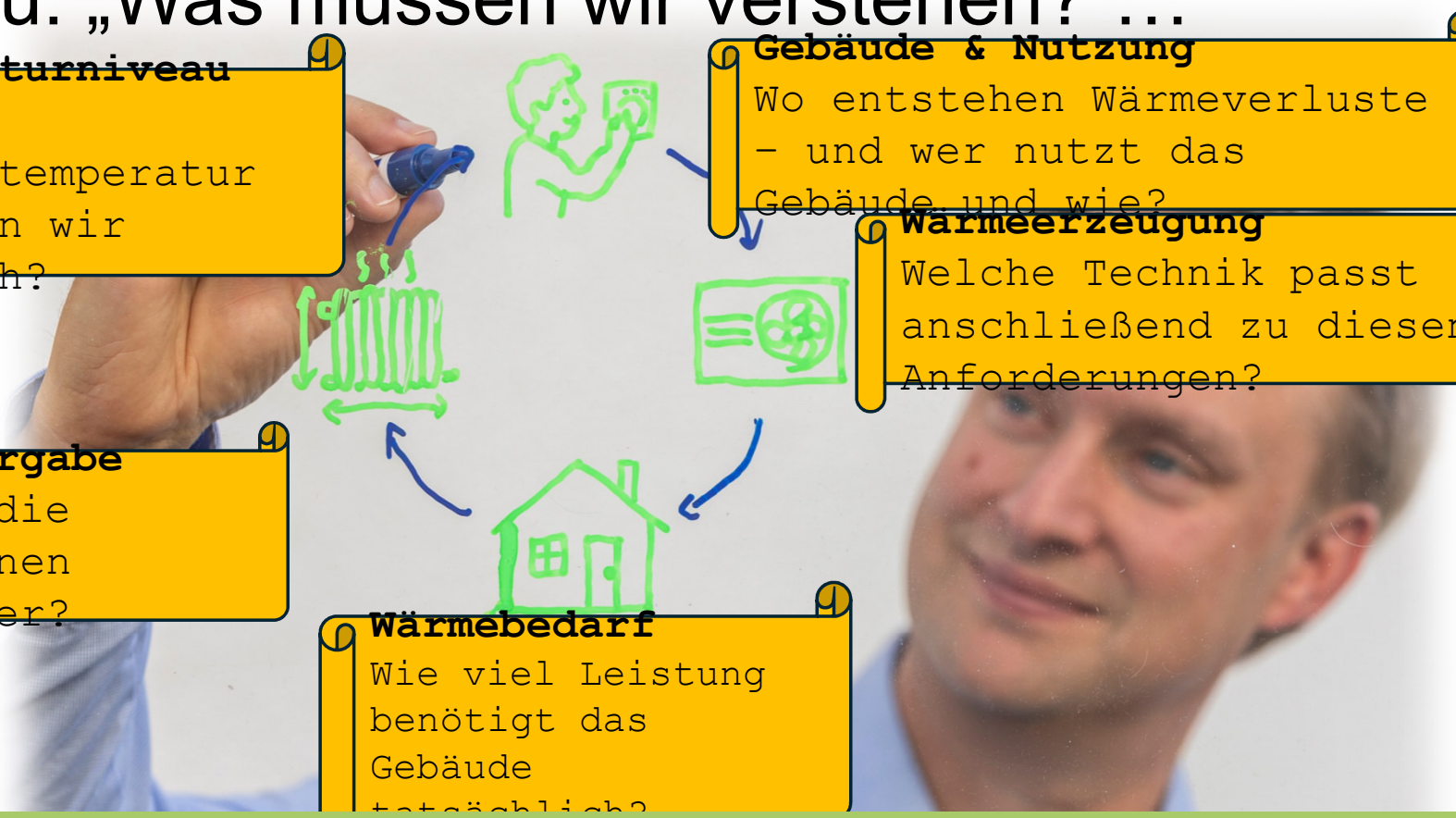
Temperaturniveau
Welche Vorlauftemperatur brauchen wir wirklich?

Gebäude & Nutzung
Wo entstehen Wärmeverluste – und wer nutzt das Gebäude und wie?

Wärmeerzeugung
Welche Technik passt anschließend zu diesen Anforderungen?

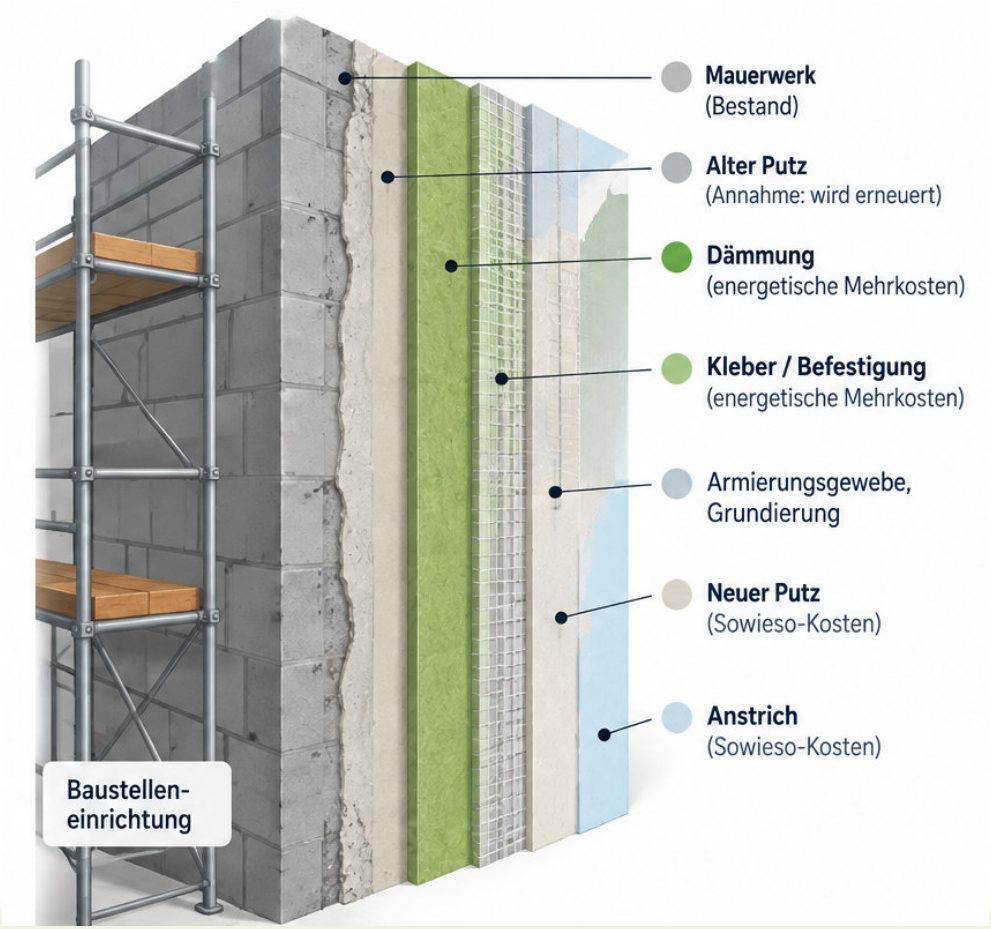
Wärmeübergabe
Reichen die vorhandenen Heizkörper?

Wärmebedarf
Wie viel Leistung benötigt das Gebäude tatsächlich?



➢ **Erst verstehen → dann dimensionieren und die Technologie auswählen**

…bzw. wann dämmen sinnvoll sein kann…



Kostenbeispiel Fassadensanierung

(vereinfachtes Beispiel)

Gesamtkosten: 100.000 €

80.000 € (80 %)	20.000 € (20 %)

Sowieso-Kosten

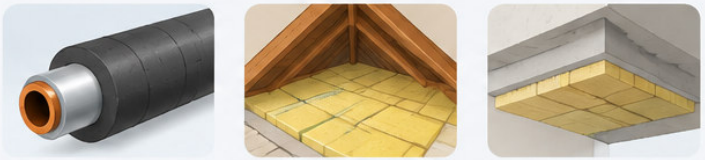
- Gerüst
- Putz / Fassadenarbeiten
- Anstrich
- Baustelleneinrichtung
- …

Energetische Mehrkosten

- Dämmung
- Kleber / Befestigung
- Dämmungsbedingter Mehraufwand
- …

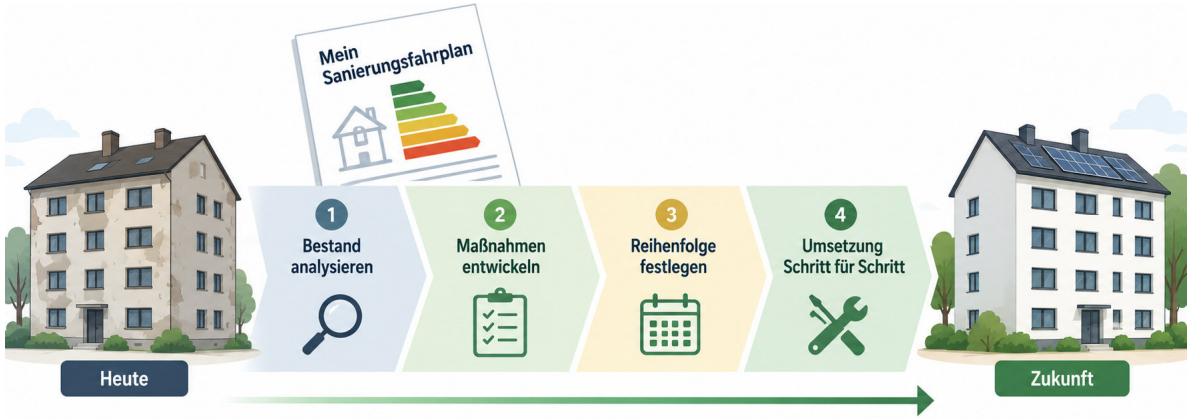
Für die Wirtschaftlichkeit der Dämmung sind im Beispiel nicht 100.000 €, sondern die 20.000 € Mehrkosten entscheidend.

Vergleichsweise kostengünstige Maßnahmen

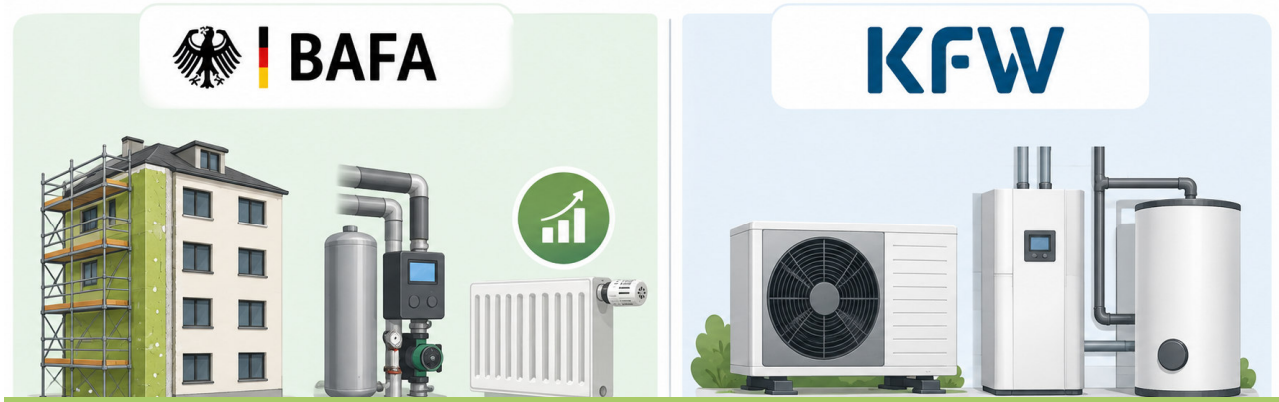


Rohrleitungen | Oberste Geschossdecke | Kellerdecke

… und dem zugehörigen Werkzeug: dem iSFP.



- iSFP 50% bis 850€ gefördert für MFH ab 3 WE + 250€ Erläuterung auf Eigentümerversammlung
- +5 % iSFP-Bonus ab 30.000 € förderfähigen Ausgaben
- Förderfähige Ausgaben: 30.000 € → 60.000 € je WE



- Ab 2027: +5 % WPB-Bonus ab Energieeffizienzklasse H
- Ab 02/2027: Klimageschwindigkeitsbonus -4 %-Punkte (danach halbjährlich weitere -4 %-Punkte)

- **Früh planen kann sich doppelt lohnen: bessere Entscheidungen + höhere Förderung**

Welche Heizlösung passt zum Gebäude und seinen Bewohnern?

Kommunale Wärmeplanung



Welche Perspektive gibt es am Standort?
- Bsp. Rüsselsheim:
- Status: in Bearbeitung
- Aktuell: Bestands- & Potenzialanalyse
- Ergebnisvorstellung 29.10.2026

Örtliche Gegebenheiten



- Aufstellflächen
- Lagerflächen
- Stromanschluss
- …

Auswirkungen auf Nachbarn



- Schall
- Abstände
- Anbau / Optik
- …

Warmwasser im MFH



- Im MFH wesentlich relevanter als im EFH

A Gas



- bestehende Technik
- geringe Investition
- steigende variable Kosten

B Wärmepumpe



- effizienteste Technik
- hohe Investitior
- Netzanbieter Kapazität vorhanden?

C Fernwärme



- lokale Verfügbarkeit
- variable Kosten abhängig vom Anbieter (Monopol)
- Anschlussmöglichkeiten prüfen

D Hybrid



- Kombitechnik
- höhere Investitionskosten
- höhere Wartungskosten
- komplexere Regelung

E Pelletheizung



- Lagerflächen erforderlich
- höhere Investition
- Wartungsaufwand
- Emissionen

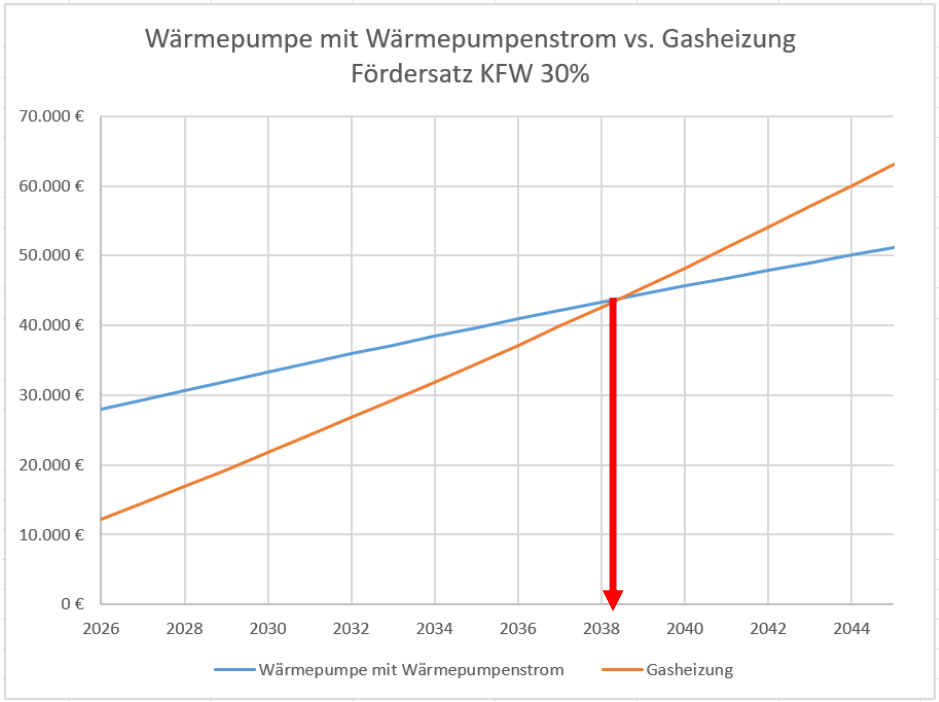
F Etagen-Wärmepumpe

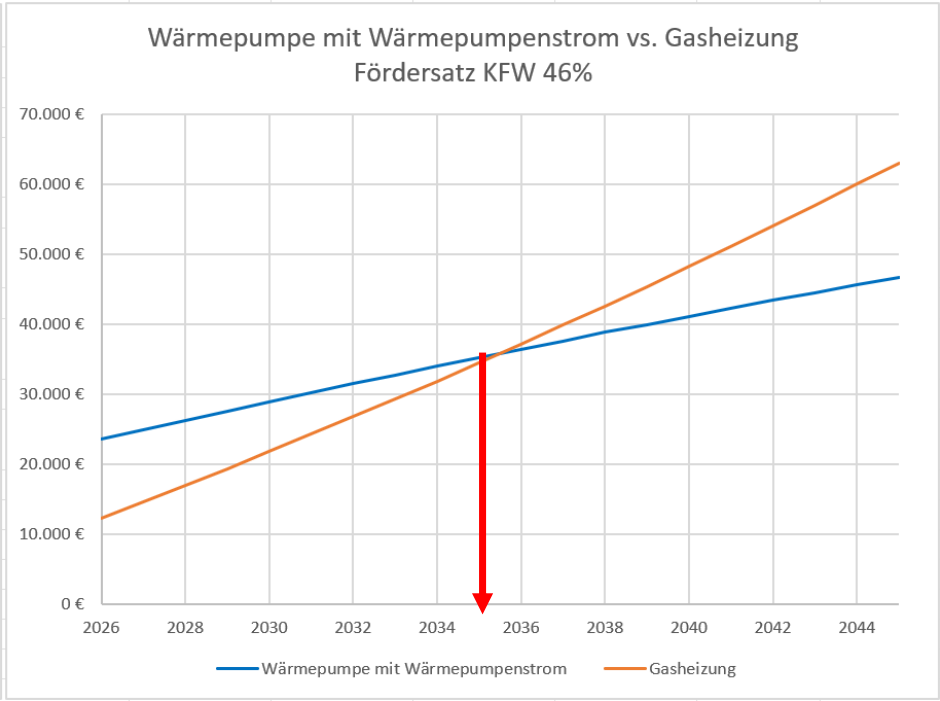


- wohnungsweise Lösung
- Siehe z. B. heatpump23

„Nicht die Technik entscheidet – sondern ihre Eignung für Gebäude, Standort und Bewohner, wenn die bestehende Anlage

Wärmepumpe vs. Gas – eine Beispielrechnung



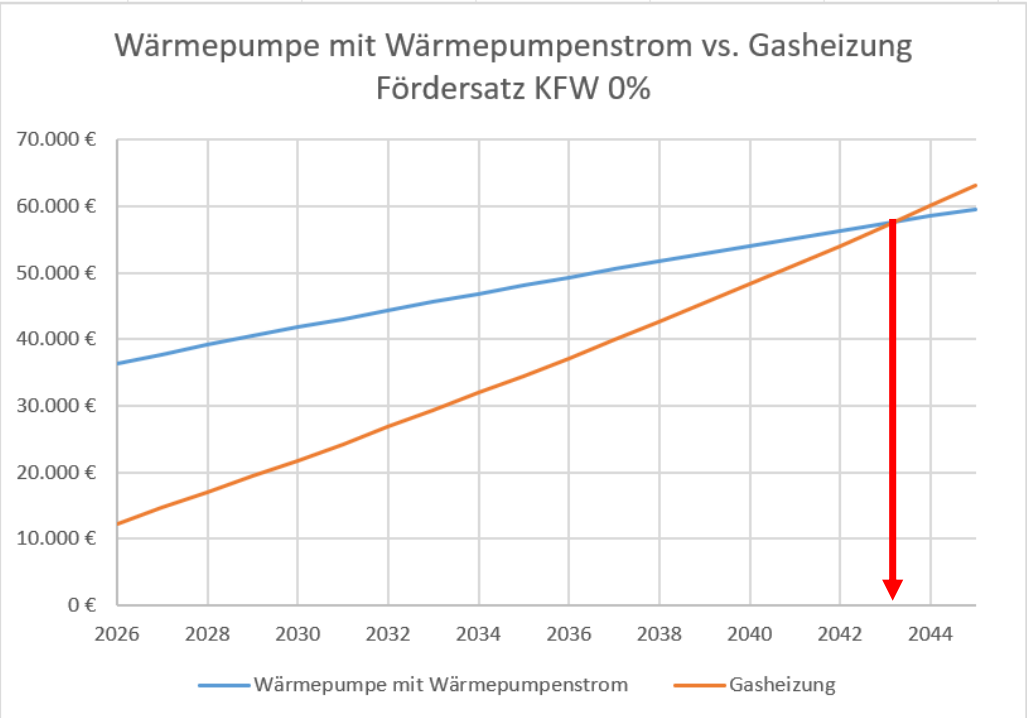


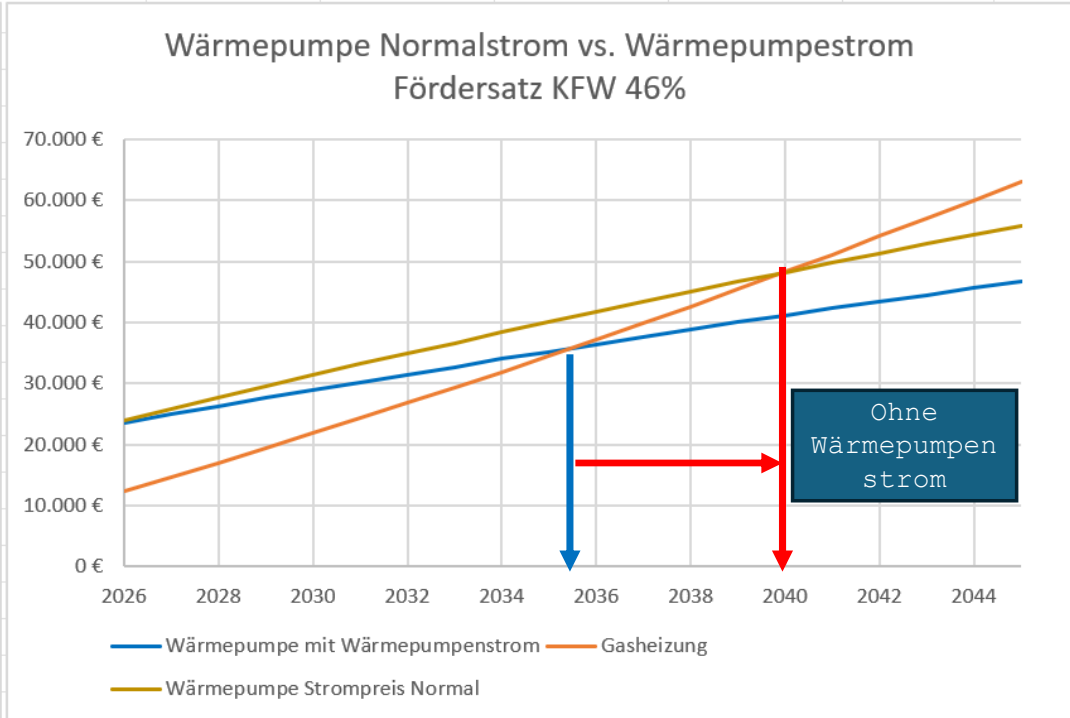
Randbedingungen	Wärmepumpe Kosten Total	Gasheizung tauschen Kosten	Förderfähige Gesamtkosten	WG Einheiten	Wohnfläche [qm]	Verbrauch [kWh pro qm]
Investitionkosten	35.000,00 €	10.000,00 €	28000	1	120	150

Endenergieverbrauch [kWh]	18000
JAZ Wärmepumpe	3,5
Stromverbrauch Wärmepumpe [kWh]	5143
Strompreis Wärmepumpe [€]*	0,27
Strompreis [€] Normal*	0,37
Gaspreis [€]*	0,13
Wärmepumpenstrompreis Veränderung *	-1,30%
Gaspreis Veränderung*	1,55%
Netzstrom Haushalt Veränderung*	-0,60%

*Quelle für Energiepreise und Preissteigerungen: Umweltbundesamt, „Rahmendaten und Endverbrauchspreise für die Treibhausgas-Projektionen 2026", 3. Auflage, 2026. Offizielle UBA-Publikation

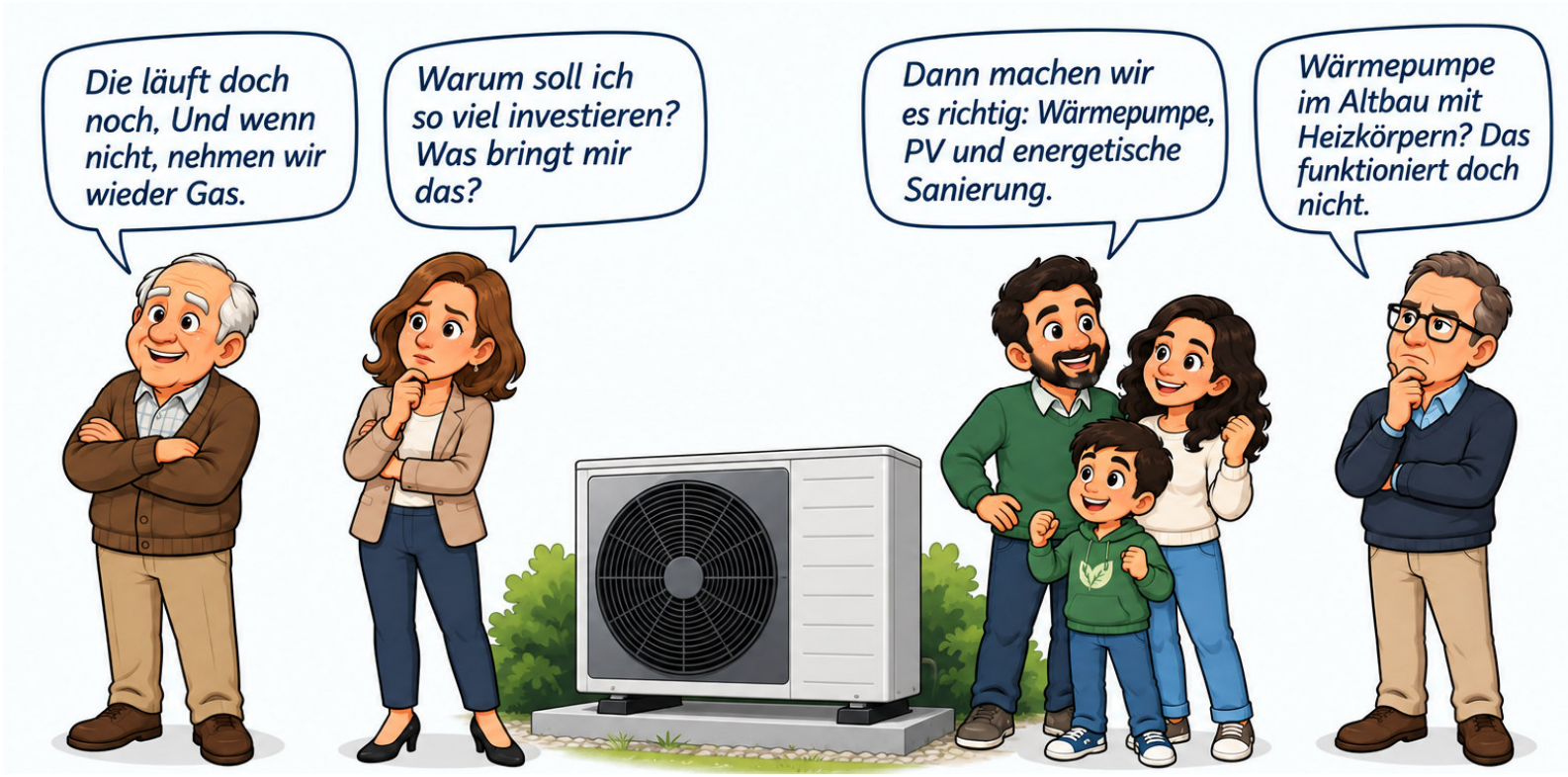
Wärmepumpe vs. Gas – Fortsetzung





- **Wärmepumpenstrom vorsehen (lokale Verfügbarkeit prüfen!)**
- **Wärmepumpe amortisiert sich langfristig**

Technisch und wirtschaftlich sinnvoll, aber dennoch schwierig einen Beschluss zu bekommen…



…das geht nur mit Zusammenarbeit und guter Vorbereitung…

Hausverwaltung

- kennt Gebäude, Eigentümer & Historie
- stellt Unterlagen und Verbrauchsdaten bereit
- kennt anstehende Maßnahmen und Beschlüsse
- organisiert den Entscheidungsprozess



Energieberater

- bewertet Gebäude & Heizsystem
- entwickelt technisch sinnvolle Varianten
- vergleicht Wirtschaftlichkeit & Förderung
- bereitet Ergebnisse verständlich für die WEG auf
- kann die Varianten in der Eigentümerversammlung vorstellen

…und auf die Eigentümer zugeschnitten…



Investition planbar machen
Sowieso-Kosten vom energetischen Mehraufwand trennen

Förderung ausschöpfen
Basisantrag über die WEG + **mögliche Zusatzanträge für Selbstnutzer, z. B.**

Künftige Kosten einschätzen
Investition + Energie + Wartung + CO_2-Kosten gemeinsam betrachten

Versorgungssicherheit schaffen
Geplanter Austausch statt Heizungsausfall und Notlösung

Werterhalt sichern
Zukunftsfähige Wärmeversorgung statt alternder Infrastruktur

„Ich weiß, was auf mich zukommt, welche Förderung ich nutzen kann und wofür ich investiere."



Sinnvoll sanieren
Maßnahmen in **der richtigen Reihenfolge** statt alles auf einmal.

Einfache Maßnahmen zuerst
Oberste Geschossdecke · Kellerdecke · Rohrleitungsdämmung

Sowieso-Kosten nutzen
Energetische Maßnahmen mit ohnehin anstehenden Sanierungen koppeln.

Nicht überinvestieren
Nur Maßnahmen umsetzen, die technisch erforderlich bzw. wirtschaftlich sinnvoll sind.

Langfristig denken
Einzelmaßnahmen auf ein schlüssiges Gesamtkonzept für das Gebäude abstimmen.

„Ich muss nicht alles auf einmal machen – sondern Schritt für Schritt das, was technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist."



Heizlast statt Bauchgefühl
Raumweise Heizlast zeigt den tatsächlichen Wärmebedarf.

Vorlauftemperatur prüfen
Entscheidend für Effizienz und Eignung der Wärmepumpe

Heizkörper nachrechnen
Prüfen, ob vorhandene Heizflächen ausreichen – gezielter Tausch statt

System richtig auslegen
nach dem tatsächlichen Bedarf, nicht nach der Leistung der alten Heizung

Technik mit Fakten belegen
Berechnung + Bestandsdaten + Messwerte schaffen eine belastbare Entscheidungsgrundlage..

„Ich muss nicht glauben, dass es funktioniert – die Planung kann mir zeigen, ob es funktioniert."



Heizungsmodernisierung

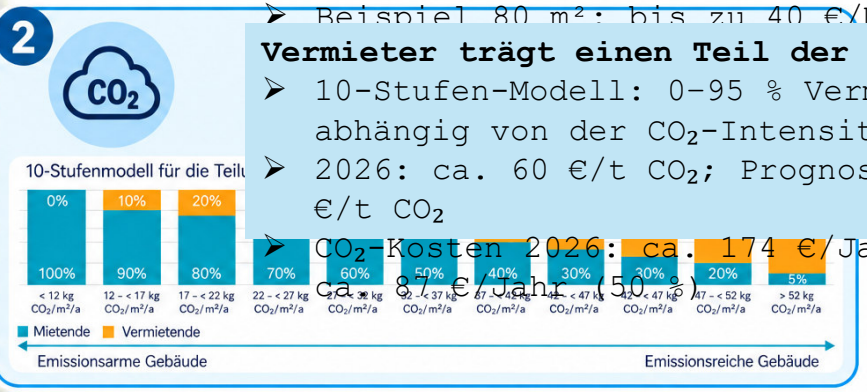
- 10 % Mieterhöhung p. a. max. 0,50 €/m² pro Monat nach § 559e BGB*

(Bedingungen § 559e BGB müssen im Detail geprüft werden!)

- Beispiel 80 m²: bis zu 40 €/Monat

Vermieter trägt einen Teil der CO_2-Kosten

- 10-Stufen-Modell: 0–95 % Vermieteranteil; Anteil abhängig von der CO_2-Intensität des Gebäudes
- 2026: ca. 60 €/t CO_2; Prognose/Szenario 2045[1]: > 200 €/t CO_2
- CO_2-Kosten 2026: ca. 174 €/Jahr, davon Vermieter: ca. 87 €/Jahr (50 %)



Beispiel: 80 m² · Altbau 60er · 14.400 kWh Gas/Jahr

[1] Quelle für Energiepreise und Preissteigerungen: Umweltbundesamt, „Rahmendaten und Endverbrauchspreise für die Treibhausgas-Projektionen 2026“, 3. Auflage, 2026. Offizielle [illegible]

Absetzbarkeit der Investition und Vermietbarkeit erhöhen

- Steuerliche Berücksichtigung der Investition (zu prüfen Werbungskosten bzw. AfA abhängig von Maßnahme und Förderung); Förderung reduziert den eigenen Kapitaleinsatz
- moderne Wärmeversorgung, Komfort und energetischer Standard erhöhen die Attraktivität der Wohnung

„Ich sehe nicht nur die Investition heute, sondern was mich die Entscheidung langfristig kostet und was sie mir bringt.“

…noch ein kleines Paradebeispiel…



… zurück vom Traum zur ?neuen? Realität…



…dann kann der nächste Heizungsausfall kann kommen…

Was können Sie morgen tun?

- **Folie 8 – check machen**

- **Bei Bedarf mit Eigentümern nächste Schritte beschließen**

…und wir sind am Ende der Präsentation angelangt.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit …
…gerne jetzt Fragen stellen…

Ich biete gerne an, eine angepasste Kurzversion (kostenlos) auf EV vorzustellen

Tel: +49 (0) 162 413 35 02
mail@energieberatung-steinhaus.de
www.energieberatung-steinhaus.de

…und ich freue mich auf gute Gespräche und Erfahrungsaustausch!