Gut zu Wissen

Heizungssanierung – Grundlagen, Pflichten und Förderung

Dieses Merkblatt gibt einen Überblick über die wichtigsten Rahmenbedingungen für eine Heizungssanierung in einer Wohnanlage – insbesondere nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

1) Was gilt grundsätzlich nach dem GEG?
65 %-Erneuerbaren-Anteil bei neuer Heizung
Seit 01.01.2024 gelten neue Vorgaben zum „erneuerbaren Heizen" im GEG. Beim **Einbau einer neuen Heizungsanlage** ist – unter Berücksichtigung von **Fristen und Ausnahmen** – grundsätzlich sicherzustellen, dass die Anlage **mindestens 65 % Erneuerbare Energien** (oder unvermeidbare Abwärme) für die bereitgestellte Wärme nutzt.

Übergangsfristen / kommunale Wärmeplanung
Für **Bestandsgebäude** greifen Anforderungen schrittweise – insbesondere abhängig davon, ob eine Kommune ein **Wärmeplan-Gebiet** (z. B. Fernwärme-Ausbaugebiet) ausweist. Die Bundesregierung beschreibt hierzu ausdrücklich **Übergangsfristen** außerhalb des Neubaus.

Wichtig: „Einbaupflicht" ≠ „Betriebsverbot"
In der Praxis entscheidend: Das GEG setzt vor allem beim **Einbau/ Austausch** an. Bestehende Anlagen dürfen grundsätzlich weiterbetrieben werden, solange keine Austauschpflicht greift oder die Anlage irreparabel ausfällt (Details immer objektbezogen prüfen). Orientierung bietet das GEG-Infoportal

2) Typische technische Optionen, um die 65 % zu erfüllen (Beispiele)
Je nach Gebäude, Platz, Schallschutz, Stromanschluss, Heizflächen und Energiekosten kommen häufig in Betracht:

- **Wärmepumpe** (z. B. Luft/Wasser, ggf. Hybrid/Spitzenlast)
- **Anschluss an Wärmenetz/Fernwärme** (falls verfügbar oder geplant)
- **Biomasse** (Pellet/Hackschnitzel – Emissionen/Logistik beachten)
- **Gasheizung als Hybridlösung** (z. B. mit Wärmepumpe/Solarthermie) oder **H2-ready** nur unter engen Voraussetzungen/Planungssicherheit (objektabhängig)



Welche Erfüllungsoptionen zulässig/sinnvoll sind, hängt stark von der Wohnanlage ab (Heizlast, Vorlauftemperaturen, Platz/Statik, Schallschutz, Brandschutz, Netzanschluss, Wärmeplan der Kommune).

H3 Immobilien Management GmbH
Registergericht: ULM HRB 733353
Karlstrasse 12
88212 Ravensburg
Tel. 0751 9778 65-01
Geschäftsführer: Richard J. Spinnenhirn
Steuer Nr.: 77025/08325
USt.–ID: DE305627489

3) Vorgehen in der Wohnanlage (WEG/Mehrfamilienhaus) – praxisnah

Schritt 1: Bestandsaufnahme

- Wärmeerzeuger (Alter, Zustand, Leistung, Effizienz), Wärmeverteilung, Hydraulik, Warmwasserbereitung
- Verbrauchsdaten, Heizkurve, Vorlauftemperaturen, ggf. Schwachstellen (Dämmung, Heizkörper, Strangregulierung)

Schritt 2: Rahmenbedingungen klären

- Gibt es/kommt ein Wärmenetz? Was sagt die kommunale Planung? (relevant für Strategie/Übergang)
- Technische Restriktionen: Aufstellflächen, Schall, Brandschutz, Stromanschluss, Abgasführung, Lagerflächen (Biomasse)

Schritt 3: Variantenvergleich

- mind. 2–3 technisch realistische Varianten mit Invest/ Betrieb/ CO_2/ Risiken (z. B. Wärmepumpe vs. Fernwärme vs. Hybrid)
- Einplanung eines **Planers/Energieeffizienz-Experten** ist meist sinnvoll (auch für Förderung).

Schritt 4: Beschluss & Umsetzung

- Planung, Förderantrag (vor Beauftragung!), Ausschreibung/Vergabe, Bauüberwachung, Inbetriebnahme, Einregulierung/Optimierung.

4) Förderung – welche Töpfe sind typisch?

A) Heizungsförderung (Zuschuss) über die KfW

Für den Austausch zu klimafreundlichen Heizungen gibt es eine **KfW-Heizungsförderung** für Privatpersonen (Wohngebäude). Die KfW stellt Programm und Konditionen bereit.

Hinweis für Wohnanlagen/WEG: Ob und wie eine WEG/Mehrfamilienhaus-Konstellation konkret antragsberechtigt ist, hängt von Antragstellerkreis und Programmlogik ab (z. B. vermietend/ selbstnutzend, Maßnahmenart). Das sollte vorab projektbezogen geprüft werden.

B) BEG Einzelmaßnahmen – BAFA vs. KfW (Aufteilung)

Die **Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)** wurde angepasst:

- **BAFA:** weiterhin z. B. Gebäudehülle, Anlagentechnik (außer Heizung), Heizungsoptimierung sowie (wichtig für Wohnanlagen) Errichtung/Umbau/Erweiterung von Gebäudenetzen.
- **KfW:** „restliche Anlagen zur Wärmeerzeugung“ (Heizungstausch).

C) Typische Zusatzförderungen/Ergänzungen

- Förderfähige **Heizungsoptimierung** (hydraulischer Abgleich, Pumpen, Regelungstechnik) läuft typischerweise über BAFA/BEG EM (je nach Maßnahme).
- Einzelmaßnahmen können oft mit **Fachplanung/Baubegleitung** kombiniert werden (programmspezifische Regeln beachten).

Wichtige Grundregel (fast immer): Förderung vor **Auftrag/Beauftragung** beantragen – sonst droht Förderverlust. (Details stehen in den jeweiligen Förderbedingungen der KfW/BAFA).

5) Was wir als Hausverwaltung typischerweise organisieren

- Einholen/Koordinieren von Bestandsunter- lagen, Verbrauchsdaten, Ortsbegehung
- Unterstützung bei Auswahl von Fach-planern und Einholung von Vergleichs-angeboten
- Vorbereitung von Beschlussgrundlagen (Varianten, Kostenrahmen, Zeitplan)
- Koordination der Umsetzung und Kommunikation mit Eigentümern/Nutzern