

immoGenio

No. 04
Oktober 2026

SANIERUNG

Energetische Gesamtsanierung vs. Einzelmaßnahmen: Wann sich der Effizienzhaus-Standard wirklich lohnt

Vollsanierung zum Effizienzhaus oder Einzelmaßnahmen? Welche Kriterien — Förderung, GEG, Liquidität, CO2-Pfad

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
30. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Definitionen: GModG-Niveau, Effizienzhaus 85/70/55/40, EE-Klasse

02 Vollsanierung: Investitionssumme, Förderhöhe, CO_2-Reduktion

03 Einzelmaßnahmen: Heizungstausch, Dämmung, Fenster – Sequenz und Wechselwirkungen

04 Wirtschaftlichkeitsvergleich: Amortisation, Mietausfallrisiko, Wertstabilität

05 Entscheidung in der Versammlung: Beschluss-Inhalte, Quoren, Anfechtungsrisiken

06 Take-aways

Stellen Sie sich ein typisches Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1970 vor, achtzehn Wohneinheiten, ungedämmte Klinkerfassade, Doppelkastenfenster aus den späten Achtzigern und ein Gas-Niedertemperaturkessel von 2008. Der Energieausweis weist Effizienzklasse F mit rund 195 kWh/m²a Endenergie aus, die Heizkostenabrechnung verteuert sich Jahr für Jahr, und der Verwaltungsbeirat hat den Auftrag, der Versammlung eine Strategie vorzulegen. Zwei Optionen stehen im Raum: die energetische Gesamtsanierung zum Effizienzhaus-Standard innerhalb eines Bauabschnitts oder eine Sequenz von Einzelmaßnahmen, die sich über zehn bis fünfzehn Jahre erstreckt.

Beide Wege verbessern formal den Energiebedarf, aber sie unterscheiden sich in Investitionsvolumen, Förderhöhe, Mietausfallrisiko, CO_2-Pfad und in den Beschlussanforderungen. Wer als Verwalter die Entscheidung vorbereitet, liefert keinen Bauchgefühl-Vorschlag, sondern eine belastbare Gegenüberstellung. Die Zahlen in diesem Beitrag zur Förderung geben den Stand vom 13.11.2026 nach den Programmseiten von KfW und BAFA wieder; die Zahlen im Rechenbeispiel sind Annahmen.

Definitionen: GModG-Niveau, Effizienzhaus 85/70/55/40, EE-Klasse

Das Gebäudeenergiegesetz heißt seit der Änderung vom 23.07.2026 Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG); bis Juli 2026 wurde es als GEG bezeichnet. Es legt die ordnungsrechtliche Untergrenze fest. Für Bestandsgebäude sind insbesondere folgende Regeln maßgeblich:

- **§ 35 GModG** (Nachrüstung): Oberste Geschossdecken, die den Mindestwärmeschutz nicht erfüllen, müssen so gedämmt sein, dass der Wärmedurchgangskoeffizient 0,24 W/(m²·K) nicht überschreitet; die Pflicht gilt auch als erfüllt, wenn das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist. Die frühere Regelung in § 47 ist weggefallen.
- **§ 69 Abs. 2 GModG:** Bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen außerhalb beheizter Räume sind zu dämmen.
- **§ 42 und § 43 GModG** (Heizungsersatz): Die frühere 65-Prozent-Regel des § 71 ist weggefallen. § 42 Abs. 2 nennt die Optionen für den Ersatz einer Heizungsanlage, darunter die elektrisch angetriebene Wärmepumpe, die Hausübergabestation für ein Wärmenetz und die Gasheizung. Wird nach dem 29.07.2026 eine Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung in ein Bestandsgebäude eingebaut, muss nach § 43 ab 2029 ein steigender Anteil der Wärme aus Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas oder Wasserstoff stammen: mindestens 10 Prozent ab 2029, 15 Prozent ab 2030, 30 Prozent ab 2035 und 60 Prozent ab 2040.
- **§ 60c GModG:** In Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen ist das Heizungssystem nach dem Einbau einer Heizungsanlage hydraulisch abzugleichen.
- **Energieausweis:** Ausstellung und Verwendung regelt § 80 GModG.

Die kommunale Wärmeplanung ist davon getrennt geregelt: Nach § 4 Abs. 2 Wärmeplanungsgesetz müssen die Länder sicherstellen, dass Wärmepläne für Gemeindegebiete mit mehr als 100.000 Einwohnern bis zum 30.06.2026 und für kleinere Gemeindegebiete bis zum 30.06.2028 erstellt werden. Das ist eine Pflicht der Länder; eine unmittelbare Folge für den Heizungstausch des einzelnen Eigentümers knüpft das GModG daran seit der Änderung nicht mehr.

Die Effizienzhaus-Stufen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gehen darüber hinaus. Nach der KfW geben sie an, wie energieeffizient ein Gebäude im Vergleich zu einem Referenzgebäude ist; je niedriger die Zahl, desto effizienter. Das Programm 261 kennt EH 40, EH 55, EH 70, EH 85 und EH Denkmal, jeweils mit der Bedingung Erneuerbare-Energien (EE: mindestens 65 Prozent des Wärme- und Kältebedarfs aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme) oder Nachhaltigkeits-Klasse (NH).

Wichtig: Die Effizienzhaus-Stufen beziehen sich auf den Primärenergiebedarf, also den Endenergiebedarf multipliziert mit dem Primärenergiefaktor des Energieträgers (Anlage 4 zu § 22 Abs. 1 GModG). Wärmepumpenstrom hat einen niedrigeren Faktor als Heizöl. Allein der Heizungstausch kann deshalb rechnerisch eine Effizienzhaus-Stufe verbessern, ohne dass sich an der Gebäudehülle etwas ändert. Das hat Konsequenzen für die Reihenfolge der Maßnahmen, die weiter unten behandelt wird. Eine Einordnung der gesetzlichen Pflichten finden Sie in unserem Beitrag Gebäudemodernisierungsgesetz im Bestand.

Vollsanierung: Investitionssumme, Förderhöhe, CO_2-Reduktion

Eine Gesamtsanierung zum Effizienzhaus in einem Zug umfasst typischerweise das Dämmpaket (Fassade, Kellerdecke, oberste Geschossdecke oder Dach), den Fenstertausch, den Heizungstausch auf eine Wärmepumpe oder einen Anschluss an ein Wärmenetz, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und den hydraulischen Abgleich nach § 60c GModG. Für das Beispielgebäude mit rund 1.350 m^2 Wohnfläche nehmen wir in diesem Beitrag eine Bruttoinvestition von 1,5 Millionen Euro an; die tatsächlichen Kosten hängen von Substanz, Region und Stufe ab und sind im Einzelfall durch den Energieberater zu ermitteln.

Die Förderung erfolgt über das KfW-Programm 261 „Wohngebäude – Kredit“: bis zu 150.000 Euro Kredit je Wohneinheit und ein Tilgungszuschuss, der das Darlehen reduziert. Die Programmseite der KfW nennt (in Prozent des Kreditbetrags):

- Effizienzhaus 40 EE: 10 Prozent; Effizienzhaus 40 NH: 15 Prozent
- Effizienzhaus 55 EE: 5 Prozent; Effizienzhaus 55 NH: 10 Prozent
- Effizienzhaus 70 NH und Effizienzhaus 85 NH: 5 Prozent

- Effizienzhaus 70 EE und Effizienzhaus 85 EE: kein Tilgungszuschuss
- Zuschlag für ein Worst Performing Building (WPB): plus 10 Prozentpunkte bei EH 40, EH 55 und EH 70 (EE oder NH); die Voraussetzungen nennt die KfW, der Energieeffizienz-Experte prüft sie im Einzelfall
- Zuschlag für serielle Sanierung: plus 15 Prozentpunkte bei EH 40 und EH 55, plus 5 Prozentpunkte bei EH 70

Für das Beispielgebäude heißt das: Erreicht die Gemeinschaft Effizienzhaus 55 EE und erfüllt das Gebäude die Voraussetzungen eines Worst Performing Buildings, beträgt der Tilgungszuschuss 15 Prozent des Kreditbetrags. Der Kreditrahmen läge bei 18 × 150.000 = 2,7 Millionen Euro; bei einem Kredit in Höhe der Investition von 1,5 Millionen Euro sind das 225.000 Euro Tilgungszuschuss. Ohne WPB-Zuschlag wären es 5 Prozent, also 75.000 Euro. Eine Zusammenstellung der Programme und ihrer Kombination finden Sie im Fördermittel-Stack für die GdWE.

Die CO_2-Reduktion einer Vollsanierung ist stark von der erreichten Stufe abhängig; als Annahme für das Beispiel rechnen wir mit einer Absenkung des Endenergiebedarfs von 195 auf rund 55 kWh/m²a. Das ist der Pfad, der die Immobilie aus der Stranding-Zone gemäß CRREM herausführen kann; siehe dazu CRREM-Stranding-Pfad und 1,5-Grad-Ziel.

Einzelmaßnahmen: Heizungstausch, Dämmung, Fenster – Sequenz und Wechselwirkungen

Wer Einzelmaßnahmen sequenziert, verteilt das Investitionsvolumen und schont die Liquidität. Die Förderung läuft über die Einzelmaßnahmen der BEG: Für die Heizung über die KfW (Programm 458 für Privatpersonen, Programm 459 für GbR und juristische Personen; Grundförderung 30 Prozent der förderfähigen Kosten, Förderhöchstbetrag 28.000 Euro für die erste, 15.000 Euro für die zweite bis sechste und 8.000 Euro ab der siebten Wohneinheit). Klimageschwindigkeits- und Einkommensbonus stehen nur selbstnutzenden Eigentümern für ihre selbst genutzte Wohnung zu, in einer Gemeinschaft über einen Zusatzantrag. Für die Gebäudehülle über die BAFA: Grundfördersatz 15 Prozent der förderfähigen Ausgaben, dazu 5 Prozent iSFP-Bonus, wenn ein individueller Sanierungsfahrplan vorliegt und das Mindestinvestitionsvolumen erreicht wird; die Höchstgrenze verdoppelt sich mit dem iSFP-Bonus.

Die Reihenfolge ist nicht beliebig. Wer zuerst die Wärmepumpe einbaut und danach die Hülle dämmt, riskiert eine überdimensionierte und thermisch falsch ausgelegte Anlage. Wärmepumpen arbeiten am wirtschaftlichsten bei niedrigen Vorlauftemperaturen, die eine gedämmte Hülle erleichtert. Umgekehrt liefert eine gedämmte Hülle ohne effiziente Wärmeerzeugung nur einen Teil des CO_2-Effekts. Die fachlich tragfähige Sequenz lautet meist:

1. Energieaudit und individueller Sanierungsfahrplan (iSFP). Er schaltet den iSFP-Bonus von 5 Prozent frei und verdoppelt die Höchstgrenzen der förderfähigen Ausgaben an der Hülle.
2. Dämmung der obersten Geschossdecke (häufig Nachrüstpflicht nach § 35 GModG, geringe Kosten, schnelle Wirkung)
3. Dämmung der Kellerdecke
4. Fenstertausch zusammen mit Fassadendämmung (vermeidet Wärmebrücken am Fensteranschluss)
5. Heizungstausch auf Wärmepumpe oder Wärmenetzanschluss, dimensioniert auf den reduzierten Wärmebedarf
6. Hydraulischer Abgleich nach § 60c GModG und PV-Anlage zur Eigenstromnutzung

Wechselwirkungen sind entscheidend. Wird die Heizung vor der Dämmung getauscht, muss sie auf den hohen Wärmebedarf des unsanierten Gebäudes ausgelegt werden und läuft danach im Teillastbetrieb, was Jahresarbeitszahl und Wirtschaftlichkeit verschlechtert. Werden Fenster vor der Fassadendämmung gewechselt, lassen sich die Anschlussdetails später nur mit Mehraufwand sauber lösen. Ein durchdachter Plan über acht bis zwölf Jahre kann ähnliche Endwerte erreichen wie eine Vollsanierung und vermeidet die Spitzenbelastung der Rücklage. Der Erhaltungszyklus liefert dafür den Zeitstrahl, siehe Erhaltungszyklus-Tabelle für die Rücklagenplanung.

Wirtschaftlichkeitsvergleich: Amortisation, Mietausfallrisiko, Wertstabilität

Der Wirtschaftlichkeitsvergleich braucht drei Dimensionen: statische Amortisation der Investition über eingesparte Energiekosten, Risikobetrachtung (Mietausfall, Bauzeitverlängerung, Zinsänderung) und Wertstabilität der Immobilie.

Für das Beispielgebäude rechnen wir mit folgenden Annahmen: aktueller Endenergiebedarf 195 kWh/m²a, das sind bei 1.350 m² rund 263.000 kWh pro Jahr und bei einem angenommenen Mischpreis von 0,14 Euro je kWh etwa 36.800 Euro Energiekosten. Nach einer Vollsanierung auf rund 55 kWh/m²a liegt der Bedarf bei etwa 74.250 kWh; bei einem angenommenen Strompreis von 0,28 Euro je kWh und einer Jahresarbeitszahl von 3,5 sind das rund 5.940 Euro Heizstromkosten. Die jährliche Einsparung beläuft sich auf etwa 30.800 Euro.

Bei einer Bruttoinvestition von 1,5 Millionen Euro und einem Tilgungszuschuss von 15 Prozent (225.000 Euro, EH 55 EE mit WPB-Zuschlag) verbleiben 1,275 Millionen Euro. Die statische Amortisation über die Energiekosten beträgt damit rund 41 Jahre; ohne WPB-Zuschlag (75.000 Euro Zuschuss) rund 46 Jahre. Das zeigt, dass sich eine Vollsanierung allein über die Energiekosten selten trägt. In die Betrachtung gehören deshalb die künftige CO_2-

Bepreisung der Brennstoffe, die Stabilisierung gegenüber Stranding-Risiken, die Beleihbarkeit und die Frage, was ohnehin als Erhaltung anfällt; diese Faktoren lassen sich im Einzelfall nur mit Zahlen des Objekts bewerten.

Die Sequenz aus Einzelmaßnahmen verteilt die Investition auf acht bis zwölf Jahre. Jede einzelne Maßnahme amortisiert sich für sich betrachtet über ihre eigenen Einsparungen; die Förderquoten sind niedriger als beim Effizienzhaus mit Zuschlägen, wirken aber unmittelbar und erzwingen keine längere Bauphase mit Mietausfall. Mietausfallrisiko ist ein erheblicher Kostentreiber der Vollsanierung: Bei mehrmonatiger Komplettsanierung mit Auszug ist Mietausfall einzuplanen, bei reiner Hüllen- und Außensanierung mit laufendem Heizbetrieb kaum.

KRITERIUM	VOLLSANIERUNG ZUM EFFIZIENZHAUS	EINZELMASSNAHMEN ÜBER ZEHN JAHRE
Investitionsvolumen	in einem Zug	verteilt auf mehrere Jahre
Förderung	KfW 261: Kredit mit Tilgungszuschuss je nach Stufe, zuzüglich WPB- oder Serienzuschlag	Heizung KfW 458/459: 30 Prozent Grundförderung; Hülle BAFA: 15 Prozent, mit iSFP 5 Prozent mehr
Mietausfallrisiko	mittel bis hoch	gering bis mittel
CO_2-Reduktion	sofort und hoch	schrittweise je Maßnahme
Rücklagenbelastung	Spitzen-Sonderumlage	Glättung über Wirtschaftspläne

Entscheidung in der Versammlung: Beschluss-Inhalte, Quoren, Anfechtungsrisiken

Beide Wege brauchen einen Beschluss, aber mit unterschiedlicher Qualität. Eine Vollsanierung mit Effizienzhaus-Standard geht regelmäßig über die ordnungsmäßige Erhaltung hinaus und ist dann eine bauliche Veränderung nach § 20 Abs. 1 WEG. Sie kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, darf aber nach § 20 Abs. 4 WEG die Wohnanlage nicht grundlegend umgestalten und keinen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen; solche Maßnahmen dürfen nicht beschlossen werden. Die Abgrenzung ist Einzelfallarbeit und gehört in den Beschlussantrag. Für die Kostenverteilung gilt § 21 Abs. 2 WEG: Alle Eigentümer tragen die Kosten nach ihren Anteilen, wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, sie ist mit unverhältnis-

mäßigen Kosten verbunden, oder wenn sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Andernfalls tragen nach § 21 Abs. 3 WEG nur die Eigentümer die Kosten, die zugestimmt haben.

Einzelmaßnahmen lassen sich häufig als modernisierende Erhaltung ausgestalten, wenn sie ein defektes Bauteil durch eine bessere Lösung ersetzen. Das verschiebt die Beschlussqualität in Richtung ordnungsmäßige Verwaltung nach § 19 Abs. 1 und 2 Nr. 2 WEG. Eine Zwangsregel für Etagenheizungen, die früher an § 71 Abs. 6 GEG hing, gibt es seit der Änderung vom Juli 2026 nicht mehr; die Heizungsentscheidung folgt den Optionen des § 42 GModG und den Beschlussregeln des WEG.

Der Beschlussantrag sollte enthalten:

- Ziel der Maßnahme (Effizienzhaus-Stufe, EE-Klasse, geplanter Endenergiebedarf)
- Kostenrahmen netto und brutto, Bandbreite plus Reserve
- Finanzierung: Sonderumlage, Erhaltungsrücklage, KfW-Kredit (nach § 9b Abs. 1 WEG braucht die Aufnahme eines Darlehens einen Beschluss), Eigenmittel der Eigentümer
- Förderzusagen, die bereits beantragt oder verbindlich kalkuliert sind
- Vergabe: Generalunternehmer oder Einzelgewerke, Auswahl- und Ausschreibungsverfahren
- Bauablauf, Mietausfallplanung, Kommunikation mit Mietern
- Ermächtigung des Verwalters zur Beauftragung von Energieberater und Planer sowie zur Antragstellung vor Vertragsschluss

Anfechtungsrisiken entstehen typischerweise an drei Stellen: erstens bei unzureichender Wirtschaftlichkeitsdarstellung (Eigentümer können einwenden, der Beschluss entspreche nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, weil Förderquoten oder Einsparungen unrealistisch angesetzt sind), zweitens bei der Abgrenzung zwischen Erhaltung und baulicher Veränderung und drittens bei Kostenverteilungsschlüsseln, die von der Teilungserklärung abweichen, ohne dass dafür ein eigener Beschluss vorliegt. Die Anfechtungsklage muss nach § 45 WEG innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb von zwei Monaten begründet werden. Wer den Antrag sauber dokumentiert und mit Angeboten und Förderzusagen unterlegt, minimiert die Angriffsfläche.

Take-aways

- Die Vollsanierung zum Effizienzhaus wird über das KfW-Programm 261 gefördert. Der Tilgungszuschuss hängt von Stufe und Bedingung ab: EH 40 EE 10 Prozent, EH 55 EE 5 Prozent, bei EH 70 EE und EH 85 EE keiner; der WPB-Zuschlag erhöht ihn um 10 Prozentpunkte.

- Einzelmaßnahmen werden bei der Heizung mit 30 Prozent Grundförderung (KfW 458/459), an der Hülle mit 15 Prozent plus 5 Prozent iSFP-Bonus (BAFA) gefördert und sind weniger liquiditätsintensiv.
- Die Reihenfolge der Einzelmaßnahmen ist nicht beliebig: erst Hülle, dann Heizung, sonst riskieren Sie eine überdimensionierte Wärmepumpe und eine schlechte Jahresarbeitszahl.
- Seit der Änderung vom Juli 2026 gibt es keine 65-Prozent-Pflicht beim Heizungstausch mehr; § 42 GModG nennt die Optionen, § 43 GModG regelt die Biobrennstoff-Anteile bei neu eingebauten Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen.
- Beschlussqualität entscheidet: Eine Vollsanierung ist regelmäßig bauliche Veränderung (§ 20 WEG), Einzelmaßnahmen sind oft modernisierende Erhaltung; das hat Folgen für Kostenverteilung und Anfechtungsrisiko.
- Wirtschaftlichkeit endet nicht bei der statischen Amortisation; CRREM-Stranding, künftige CO_2-Bepreisung und Beleihbarkeit gehören in den Vergleich.

Fragen zur energetischen Gesamtsanierung und Wirtschaftlichkeit? Erreichbar unter info@immogenio.de.