IMMOBILIEN CLUSTER
Vermittlung - Energieberatung - Bewertung

# EINSTIEGSBERATUNG FÜR EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN



Südstraße 71 und 73 in Bietigheim-Bissingen

WEG Südstraße 71 + 73
74321 Bietigheim-Bissingen
z. Hd. Frau Daira Kolesnikov


**Anschrift**
Immobilien-Cluster GmbH
Saarstraße 10
71282 Hemmingen

**Kontakt**
Telefon: 07150 36 69 999
Mobil: 0172 87 49 747
E-Mail: info@immobilien-cluster.com

**Web**
www.immobilien-cluster.com
USt-IdNr.: DE352424199

IMMOBILIEN CLUSTER
Vermittlung - Energieberatung - Bewertung

Immobilien-Cluster GmbH · Saarstraße 10 · 71282 Hemmingen

WEG Südstraße 71 + 73
74321 Bietigheim-Bissingen
z. Hd. Frau Daira Kolesnikov

Manuel Rapp
Telefon: 07150 / 36 69 999
E-Mail: info@immobilien-cluster.com
www.immobilien-cluster.com

## Ihr Kurzbericht zur Einstiegsberatung

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

Ihre Gemeinschaft ist mit folgender Fragestellung an uns herangetreten:

„Über das Flachdach ist Feuchtigkeit ins Gebäude eingetreten – wie sollte das Dach saniert werden, was bedeutet die Solardachpflicht (PV-Anlage) und lässt sich der Solarstrom vom Dach für eine neue Heizung nutzen?“

Für die fundierte Beantwortung dieser Fragen sind grundsätzlich vertiefende und aufwendigere Planungsleistungen erforderlich. Ziel dieses Einstiegsberichts ist es daher, bereits jetzt eine erste fachliche Einordnung zu geben – als Grundlage für Diskussionen und Beschlüsse für sinnvolle nächste Schritte.

Hierfür haben wir anhand von Erstgesprächen, Gebäudeunterlagen und einer Vor-Ort-Begehung zunächst den aktuellen energetischen Zustand erfasst. Darauf aufbauend zeigen wir zentrale Optionen für den Heizungstausch und die Sanierung der Gebäudehülle auf. Diese werden technisch eingeordnet und hinsichtlich Fördermöglichkeiten und Synergien bewertet. Abschließend geben wir eine Empfehlung, wie die weitere Planung zielgerichtet fortgesetzt werden kann.

Gerne erläutern wir unsere Einschätzung persönlich im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung oder in einem separaten Termin vor Ort – den Zeitpunkt stimmen wir gerne mit Ihnen ab.

Mit freundlichen Grüßen

Manuel Rapp
Energieberater, Immobilien-Cluster GmbH

# ALLGEMEINE GEBÄUDEDATEN

IMMOBILIEN CLUSTER
Vermittlung - Energieberatung - Bewertung

Im Rahmen der Vor-Ort-Analyse des Gebäudes und der begleitenden Gespräche wurden die hier dargestellten baulichen und technischen Ausgangsbedingungen vorgefunden.

## Gebäudefotos



Gas-Brennwertkessel (2021) in der Heizzentrale



Heizkörper und Holzfenster in einer Wohnung



Fassade (WDVS) und Fenster, Haus 71/73



Warmwasserspeicher und Heizraum – möglicher Anschluss einer Wärmepumpe

## Gebäudedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Baujahr** | 1993/94 | **Keller** | teilweise beheizt (Tiefgarage unbeheizt) |
| **Anzahl Wohneinheiten** | 24 (je 12 in Haus 71 und 73) | **Dach** | Flachdach, kein beheizter Dachraum |
| **Wohnfläche** | ca. 1.640 m² (Haus 71: ca. 845 m², Haus 73: ca. 795 m²) | **Reihenschluss** | Zusammengebaut (Haus 71 und 73 mit gemeinsamer Trennwand) |
| **Sonstiges** | Tiefgarage im Untergeschoss; gemeinsame Heizzentrale für beide Häuser; Bauträger: Bietigheimer Wohnbau GmbH. | | |

*Hinweis: Die hier aufgeführten Daten basieren auf Vor-Ort-Sichtung und ggf. ergänzenden Informationen aus Plänen oder Eigentümerangaben. Eine detaillierte Analyse erfolgt im Rahmen der nächsten Planungsschritte.*

# ENERGETISCHE DATENAUFNAHME

IMMOBILIEN CLUSTER
Vermittlung - Energieberatung - Bewertung

Die folgende Übersicht fasst die wichtigsten baulichen und technischen Kenndaten des Gebäudes zusammen. Sie bildet die Grundlage für eine erste Einschätzung möglicher Sanierungsmaßnahmen und Fördermöglichkeiten.

| **Gebäudehülle** | |
|---|---|
| **Außenwände** | ☒ wie errichtet ☐ modernisiert<br>*Anmerkungen:* WDVS mit ca. 10 cm Polystyrol auf 24 cm Mauerwerk (Gesamtwandstärke ca. 32,5 cm), seit Errichtung 1993/94 unverändert. |
| **Kellerdecke** | ☒ wie errichtet ☐ modernisiert<br>*Anmerkungen:* Massive Stahlbetondecke zur Tiefgarage/zum Keller, ca. 5 cm Dämmung; Untergeschoss teilweise beheizt. |
| **Dach/OGD** | ☒ wie errichtet ☐ modernisiert<br>*Anmerkungen:* Begrüntes Flachdach (Bitumenabdichtung) mit ca. 14 cm Dämmung, kein Dachgeschoss; Feuchtigkeitseintritt über das Dach, Dachfläche für PV nutzbar. |
| **Fenster** | ☐ einfach ☐ zweifach ☒ zweifach, WS ☐ dreifach<br>*Anmerkungen:* Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung (1994), Kunststoff-Rollläden; UG-Fenster in Stahl, einfachverglast. |

| **Anlagentechnik** | |
|---|---|
| **Wärmeerzeuger** | Gas-Brennwert-Zentralheizung (Viessmann Vitocrossal 300), Baujahr 2021, für beide Häuser; Verbrauch lt. Energieausweis ca. 100 kWh/(m² ·a) |
| **Warmwasser** | ☒ über Heizung ☐ dezentral<br>*Anmerkungen:* Zentrale Warmwasserbereitung über Speicher (ca. 490 l) mit Zirkulation, versorgt Haus 71 und 73. |
| **Wärmeverteilung** | ☐ Einrohr ☒ Zweirohr ☐ zu bestimmen<br>*Anmerkungen:* Zweirohrsystem anzunehmen (Steigstränge in Installationsschächten); bei Heizlastberechnung zu verifizieren. |
| **Wärmeübergabe** | ☒ Heizkörper ☐ Fußbodenheizung ☐ sonstiges<br>*Anmerkungen:* Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Heizkostenverteiler (Verdunstungsprinzip). |
| **Lüftung** | ☒ Fenster ☐ Kreuz-Gegenstrom ☐ Pendellüfter<br>*Anmerkungen:* Freie Lüftung über Fenster; innenliegende Bäder/WCs mit Ventilatoren und Sammelabluft über Dach. |
| **Solarenergie** | ☐ Solarthermie ☐ Photovoltaik<br>*Anmerkungen:* Keine Solaranlage vorhanden; Vorabschätzung für PV: ca. 22 kWp auf dem Flachdach. |

*Hinweis: Die hier aufgeführten Daten basieren auf Vor-Ort-Sichtung und ggf. ergänzenden Informationen aus Plänen oder Eigentümerangaben. Eine weiterführende Analyse erfolgt im Rahmen der nächsten Planungsschritte.*

# • HEIZUNGSTAUSCH



Die Wahl des passenden Heizsystems wirkt sich nicht nur auf Kosten und Technik aus, sondern beeinflusst dauerhaft den Wert, die Vermietbarkeit und so die Zukunftsfähigkeit der Immobilie. Eine durchdachte Entscheidung heute schützt vor finanziellen Risiken von morgen – etwa durch zunehmende $CO_2$-Kosten, Nachrüstpflichten oder steigende Energiepreise. Eine erste Einordnung für Ihr Gebäude:

| | Fernwärme | Wärmepumpe | Hybridlösung | Fossiles System |
|---|---|---|---|---|
| **Machbarkeit** | ● Netzverfügbarkeit offen | ● möglich, Aufstellort prüfen | ● gut: Kessel 2021 nutzbar | ● technisch weiter möglich |
| **Umbauaufwand** | ● gering: Übergabestation | ● mittel: Heizraum/Außenteil | ● gering: Puffer vorhanden | ● kein Umbau |
| **Zukunftssicherheit** | ● hoch bei Netzanschluss | ● hoch | ● gut: Brückenlösung | ● gering: $CO_2$-Preis, GEG |
| **Investitionsrahmen** | ● mittel: Anschlusskosten | ● hoch: ca. 40–80 T€ | ● mittel: ca. 40–80 T€ | ● keine Investition |
| **Förderung** | ● 30 % + Boni | ● 30 % + Boni | ● nur Anteil Erneuerbare | ● keine Förderung |
| **Betriebskosten** | ● Preis vom Netzbetreiber | ● abhängig vom Strompreis | ● mittel, Gasanteil bleibt | ● steigend ($CO_2$-Preis) |

*Legende: ● grün = günstig/gut geeignet ● gelb = mittel/prüfbedürftig ● rot = ungünstig/hoher Aufwand*

Im nächsten Schritt kann eine Variantenstudie zu einem Heizungstausch helfen, Investitionskosten zu konkretisieren und Betriebskosten realistisch über 20 Jahre abzuschätzen – als Grundlage für die Entscheidungsfindung.

Hinweis zu Wärmepumpen!

**Beim Einbau einer Wärmepumpe spielt die Vorlauftemperatur eine große Rolle.**

Wärmepumpen arbeiten effizient, wenn das Gebäude mit bestenfalls 55 °C Vorlauftemperatur beheizt werden kann. Ist das nicht der Fall, steigen laufende Betriebskosten deutlich. Ob eine Wärmepumpe technisch möglich ist, hängt vor allem vom Dämmstandard und den verbauten Heizkörpern ab.

**Wichtig: Dämmung vor Heizungstausch mitdenken**

Vor der Heizungsplanung sollte geprüft werden, ob und wo die Gebäudehülle sinnvoll verbessert werden kann. Eine gute Dämmung senkt nicht nur den Wärmebedarf, sondern ermöglicht kleinere Heizsysteme – oft mit deutlich geringeren Investitions- und Betriebskosten. Ohne diesen Schritt drohen überdimensionierte Anlagen, verpasste Förderung und unnötige Mehrkosten.

# ■ ENERGETISCHE SANIERUNG DER GEBÄUDEHÜLLE

IMMOBILIEN CLUSTER
Vermittlung - Energieberatung - Bewertung

Die Qualität der Gebäudehülle beeinflusst nicht nur Heizkosten und Wohnkomfort, sondern auch den Gebäude- und Wohnwert, die Vermietbarkeit und so die Zukunftsfähigkeit der Immobilie. Eine durchdachte Sanierungsstrategie heute schützt vor finanziellen Risiken von morgen und eröffnet Handlungsräume für die Wahl effizienter Heiztechnik. Eine erste Einordnung für Ihr Gebäude:

| | Fassade | Fenster | Dach | Kellerdecke |
|---|---|---|---|---|
| **Sanierungspotenzial** | ● mittel: ca. 10 cm WDVS | ● mittel: 2-fach WS, 1994 | ● hoch: Feuchteeintritt | ● hoch: nur ca. 5 cm |
| **Einsparung Heizkosten** | ● mittel | ● mittel | ● gering: ca. 3 % | ● mittel |
| **Erhöhung Gebäude-/Wohnwert** | ● mittel | ● Komfort, Schallschutz | ● Werterhalt, PV-Option | ● mittel |
| **Förderung** | ● 15 % + 5 % iSFP | ● 15 % + 5 % iSFP | ● 15 % + 5 % iSFP | ● 15 % + 5 % iSFP |
| **Investitionsrahmen** | ● hoch | ● hoch: 24 Wohnungen | ● hoch: 100–150 T€ | ● gering bis mittel |
| **Reduzierung Heizlast** | ● mittel | ● mittel | ● gering | ● mittel |

*Legende: ● grün = günstig/gut geeignet ● gelb = mittel/prüfbedürftig ● rot = ungünstig/hoher Aufwand*

Diese Übersicht zeigt, welche Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich sinnvoll, förderfähig und wirkungsstark sein können. Für eine belastbare Entscheidung in der Eigentümergemeinschaft braucht es jedoch konkrete Zahlen, abgestimmt auf das Gebäude – technisch, wirtschaftlich und förderstrategisch.

## Wie geht es jetzt weiter?

Um zu belastbaren Zahlen und einer tragfähigen Entscheidungsgrundlage zu kommen, empfehlen wir im nächsten Schritt eine vertiefende Vorplanung:

Im Rahmen eines geförderten Sanierungsfahrplans (iSFP) werden die Sanierungsoptionen weiter ausgearbeitet – inklusive Kostenschätzung, Einsparberechnung, Darstellung des Fördervorteils sowie der Auswirkung auf die Heizlast des Gebäudes. Ergänzend betrachten wir in einer Wirtschaftlichkeits- und Umlageberechnung die mögliche Wertentwicklung der Immobilie, die Finanzierungsoptionen, die Kostenverteilung innerhalb der Gemeinschaft sowie den Spielraum für Kaltmietenerhöhungen.

**Ziel ist eine nachvollziehbare, strukturierte und gemeinsam tragbare Beschlussgrundlage.**

# FÖRDERMITTELÜBERBLICK



Für viele Sanierungsmaßnahmen stehen öffentliche Förderungen zur Verfügung – sowohl für den Heizungstausch als auch für die energetische Sanierung der Gebäudehülle. Für die Eruierung aktueller Fördersätze dürfen Sie gerne auf uns zukommen. Wir berechnen individuell auf Ihre Lebens-, Wohnsitz- und Einkommen-Situation den Zuschuss der Ihnen zur Verfügung steht.

### ● Heizungstausch

Beim Heizungstausch – z. B. auf Fernwärme, Wärmepumpe, Biomasse oder Hybridlösung – können Fördermittel im Rahmen des KfW-Programms BEG EM beantragt werden. Fernwärme- und Wärmepumpensysteme sind dabei vollständig förderfähig; bei Hybridanlagen ist nur der erneuerbare Anteil förderfähig.

**Die Fördervoraussetzungen sind verbindlich geregelt und umfassen:**

- eine raumweise Heizlastberechnung nach DIN EN 12831
- den hydraulischen Abgleich nach Verfahren B
- energetische Baubegleitung

Sowohl Berechnungen als auch Umfeldmaßnahmen sind förderfähig – z. B. die Zentralisierung der Wärmeversorgung, der Einbau neuer Heizkörper oder Maßnahmen zur Optimierung der Wärmeverteilung. Die WEG selbst kann einen Förderzuschuss in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten beantragen. Darüber hinaus können selbstnutzende Eigentümer:innen zusätzlich ergänzende Förderanträge stellen:

- Klimageschwindigkeitsbonus von +20 % (nicht für Hybrid-Heizungen)
- einen Einkommens-Bonus von bis zu +40 % in bestimmten Einkommensgrenzen
- insgesamt sind maximal 80 % Zuschuss pro Wohneinheit möglich

*Hinweis: Die förderfähigen Kosten sind je Gebäude nach Anzahl der Wohneinheiten gedeckelt.*

### ■ Energetische Sanierung der Gebäudehülle

Bei Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle – z. B. Fassade, Fenster, Dach oder Kellerdecke – können Fördermittel des BEG EM-Programms (BAFA) beantragt werden. Die Grundförderung beträgt:

- 15 % Zuschuss auf förderfähige Investitionskosten
- +5 % Bonus-Zuschuss bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP)
- förderfähige Kosten: bis zu 30.000 € pro Wohnung und Kalenderjahr (bzw. 60.000 € mit iSFP)

**Die Fördervoraussetzungen sind verbindlich geregelt und umfassen:**

- Einhaltung der technischen Mindestanforderungen (z. B. Dämm-/U-Werte für Bauteile)
- energetische Baubegleitung

Liegt ein Sanierungsfahrplan vor, kann zudem ein zinsgünstiger Kredit der L-Bank genutzt werden:

- 1 % Sollzins bei 10 Jahren Laufzeit
- +3 % Tilgungszuschuss auf den Kreditbetrag → Voraussetzung: gültiger iSFP und gemeinschaftlicher Förderantrag der WEG

Diese Finanzierung kann bei Bedarf zusätzlich zur BAFA-Förderung in Anspruch genommen werden.

# HANDLUNGSOPTIONEN

Grundsätzlich bestehen für die Sanierung von Heizung und Hülle vier mögliche Handlungsoptionen, die nachfolgend dargestellt werden. Eine Handlungsempfehlung geben wir im nachfolgenden Kapitel.

## • HEIZUNG

### A Vorplanung (optional)

**Ziel:** Technische und wirtschaftliche Bewertung verschiedener Heizsysteme zur Entscheidungsfindung.

**Typische Fragen:**

- Wärmepumpe, Fernwärme, Biomasse, Hybridheizungen – welche Lösung ist geeignet?
- Mit welchen Investitionskosten ist zu rechnen?
- Welche Heiz- und Betriebskosten sind zu erwarten?

**Unsere Leistungen:**

- Variantenstudie Heizung
- Optional: Wirtschaftlichkeits- und Umlageberechnung

### B Umsetzungsplanung

**Ziel:** Technische Grundlage für die Umsetzung schaffen – von Gebäudeheizlast bis zum hydraulischen Abgleich. So ist das neue Heizsystem optimal dimensioniert, förderfähig und bereit für die Angebotseinholung. Optional: Einholung vergleichbarer Angebote und Bewertung von Bietern bis zur Vergabe.

**Typische Fragen:**

- Welches Heizsystem ist für Ihre Immobilie möglich?
- Wie dimensionieren wir die neue Heizung konkret?
- Wie stellen wir einen sicheren und kostengünstigen Betrieb sicher?
- Wie erhalten wir vergleichbare und preiswerte Angebote?

**Unsere Leistungen:**

- Heizlastberechnung
- Heizflächenerfassung
- Hydraulischer Abgleich (Verfahren B)
- Optional: Planung, Ausschreibung, Vergabe

# HANDLUNGSOPTIONEN (FORTSETZUNG)

IMMOBILIEN CLUSTER
Vermittlung - Energieberatung - Bewertung

Grundsätzlich bestehen für die Sanierung von Heizung und Hülle vier mögliche Handlungsoptionen. Eine Handlungsempfehlung geben wir im nachfolgenden Kapitel.

## ■ GEBÄUDEHÜLLE

### C Sanierungsfahrplan

**Ziel:** Sanierungspotenziale und -notwendigkeiten an der Gebäudehülle erkennen, bewerten und priorisieren – als fundierte Entscheidungsgrundlage für eine langfristige Instandhaltungs- und Sanierungsstrategie des Gebäudes. Plus: 5 % mehr Förderung bei späterer Umsetzung (iSFP-Bonus).

**Typische Fragen:**

- Was muss wirklich gemacht werden und was kann warten?
- Was bedeutet das finanziell für uns als Gemeinschaft?
- Welche Vorteile bietet die Sanierung für Wert, Komfort & laufenden Betrieb?

**Unsere Leistungen:**

- Sanierungsfahrplan (iSFP)
- Optional: Wirtschaftlichkeits- und Umlageberechnung
- Optional: Heizlastberechnung (Synergieeffekt)

### D Heizung + Gebäudehülle

**Ziel:** Hülle und Heizung aufeinander abgestimmt planen – für geringere Kosten und eine ganzheitliche Sanierungsstrategie der WEG.

**Typische Fragen:**

- Wie beeinflusst die Hülle unser Heizsystem?
- Was ist die optimale Reihenfolge für Planung und Förderung?
- Welche Maßnahmen lohnen sich technisch und wirtschaftlich?

**Unsere Leistungen:**

- Variantenstudie Heizung
- Sanierungsfahrplan (iSFP)
- Optional: Wirtschaftlichkeits- und Umlageberechnung
- Optional: Heizlastberechnung (Synergieeffekt)

# HANDLUNGSEMPFEHLUNG

IMMOBILIEN CLUSTER
Vermittlung - Energieberatung - Bewertung

Vor dem Hintergrund der technischen Bewertung und der wirtschaftlichen Ausgangslage empfehlen wir der Eigentümergemeinschaft den Beschluss der folgenden Handlungsoptionen:

**D**

## Begründung Handlungsoption D: Heizung + Gebäudehülle (Dachsanierung, PV, Heizung)

Anlass der Beratung ist das Flachdach: Über das Dach ist Feuchtigkeit ins Gebäude eingetreten, sodass Abdichtung und Dämmung saniert werden sollten. Wird das Dach erneuert, greift in Baden-Württemberg zugleich die Solardachpflicht, sodass ohnehin eine PV-Anlage (ca. 22 kWp) zu planen ist. Damit liegt es nahe, auch die Heizung neu zu denken: Der Solarstrom vom Dach lässt sich für eine Wärmepumpe nutzen, die als Hybridlösung neben den 2021 installierten Gaskessel treten kann. Da die Gas-Brennwertzentrale technisch noch jung ist, besteht kein akuter Tauschzwang – umso mehr lohnt es sich, Dach, PV-Anlage und Heizung gemeinsam und in sinnvoller Reihenfolge zu planen. Für die Gebäudehülle liegt mit dem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP, 2023) bereits eine geförderte Grundlage vor; der Sanierungsfahrplan-Anteil von Option C ist damit abgedeckt und der iSFP-Bonus von 5 % bleibt bei der Umsetzung nutzbar.

Wir empfehlen zunächst eine Schadensaufnahme der Dachabdichtung (Ursache und Umfang des Feuchtigkeitseintritts) und darauf aufbauend eine Variantenstudie, die Dachsanierung mit zusätzlicher Dämmung (iSFP-Maßnahmenpaket 1), PV-Anlage (ca. 22 kWp) und eine Hybridlösung mit zentraler Wärmepumpe für die Grundlast (ca. 11 kW je Haus; Pufferspeicher und Platz im Heizraum sind vorhanden) vergleicht. Zeigt sich, dass das Dach nur punktuell instandgesetzt werden muss, entfällt die Solardachpflicht; PV-Anlage und Wärmepumpe sollten dennoch auf ihre Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Zusätzlich empfehlen wir die optionale Wirtschaftlichkeits- und Umlageberechnung, um Investitionen, Fördermittel und Kostenverteilung auf die 24 Wohneinheiten transparent darzustellen. Die Umsetzungsplanung (Heizlastberechnung, hydraulischer Abgleich sowie Ausschreibung und Vergabe der Dacharbeiten) kann nach dem Beschluss der Gemeinschaft folgen.

**Wir erläutern Ihre Handlungsoptionen gerne persönlich in der nächsten Eigentümerversammlung – Termin nach Absprache.**

# BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE (BEG) – GEBÄUDEHÜLLE

IMMOBILIEN CLUSTER
Vermittlung - Energieberatung - Bewertung

| Förderstufen | Fördersatz | Zinsvorteil | Bonus BEG | Bonus ser. Sanierung | Förderfähige Investitionskosten / Darlehen |
|---|---|---|---|---|---|
| Einzelmaßnahme (Gebäudehülle) | 15 % | – | 5 % iSFP | – | 30.000 € + 30.000 € falls iSFP vorliegt |
| Effizienzhaus 40 EE (NH) | 10 % (15 %) | zinsverbilligt | 10 % WPB | 15 % | 150.000,- pro Wohneinheit |
| Effizienzhaus 55 EE (NH) | 5% (10 %) | zinsverbilligt | 10 % WPB | 15 % | 150.000,- pro Wohneinheit |
| Effizienzhaus 70 EE (NH) | 0% (5 %) | zinsverbilligt | 10 % WPB | 5 % | 150.000,- pro Wohneinheit |
| Effizienzhaus 85 EE (NH) | 0% (5 %) | zinsverbilligt | 10 % WPB | 0 % | 150.000,- pro Wohneinheit |
| Effizienzhaus Denkmal EE (NH) | 5 % (10%) | zinsverbilligt | 10 % WPB | 0 % | 150.000,- pro Wohneinheit |

**Energetische Baubegleitung:** Auf die angefallenen Baubegleitungskosten gibt es 50 % Förderung.

- Effizienzhaus-Sanierung: Ein- und Zweifamilienhäuser max. 5.000 € Zuschuss; Mehrfamilienhäuser (MFH ≥ 3 WE): 2.000 €/WE, max. 20.000 € Zuschuss.
- Einzelmaßnahmen: Ein- und Zweifamilienhäuser max. 2.500 € Zuschuss; Mehrfamilienhäuser (MFH ≥ 3 WE): 1.000 €/WE, max. 10.000 € Zuschuss.

**Bonus Worst-Performing-Building (WPB):** Wenn das Gebäude zu den energetisch schlechtesten 25 % der Gebäude in Deutschland gehört oder im Energieausweis die Energieklasse „H“ ausgewiesen ist.

**Bonus Sanierungsfahrplan (iSFP):** Bei Vorliegen eines geförderten iSFPs für die Umsetzung ein Einzelmaßnahmen. Die iSFP-Bonus gibt es nicht bei KfW-Effizienzhäusern und bei Umsetzung von Einzelmaßnahmen, deren Investitionskosten kleiner als der jeweilige Mindestinvestitionsbetrag (abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten) sind. Der iSFP-Bonus gilt darüber hinaus nicht für die Erstellung eines Sanierungsfahrplans.

**Erneuerbare Energien (EE):** Jedes Effizienzhaus muss mindestens 65 % des Wärme- und Kältebedarfs aus erneuerbaren Energien, unvermeidbarer Abwärme, Wärmerückgewinnung oder einem Wärmenetz decken (auch als Kombination mit Bestandsheizung).

**Bonus Nachhaltigkeit (NH):** Wenn das „Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude“ (QNG Plus) vorliegt. Die QNG-Plus-Klasse schreibt eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verpflichtend vor.

*Alle Angaben ohne Gewähr von Richtigkeit und Vollständigkeit.* Stand: 24.10.2026

ANHANG

# BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE (BEG) – HEIZUNGSFÖRDERUNG

IMMOBILIEN CLUSTER
Vermittlung - Energieberatung - Bewertung

| Anlagentyp | Förderung | Bonus Einkommen | Bonus Tempo | Förderfähige Investitionskosten |
|---|---|---|---|---|
| Wärmepumpe | 30–35 % | 30 % | 20 % | je Wohneinheit: 1. WE 30.000 € |
| Anschluss an Fernwärmenetz | 30 % | 30 % | 20 % | 2.–6. WE +15.000 € |
| Biomasseanlage | 30 % | 30 % | 20 % | 7.+ WE +8.000 € |
| Brennstoffzelle | 30 % | 30 % | 20 % | |
| Solarthermie | 30 % | 30 % | 20 % | |
| Innovative Heizungstechnik | 30 % | 30 % | 20 % | |
| Errichtung, Umbau, Erweiterung Gebäudenetz | 30 % | 30 % | 20 % | |

**Bonus Einkommen:** Für selbstnutzende Wohneigentümer mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen bis max. 40.000 Euro pro Jahr. Die maximale Förderquote ist auf 70 % beschränkt.

**Bonus Tempo:** Für selbstnutzende Wohneigentümer, deren Gasheizung zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre alt ist oder die eine Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung austauschen.

*Alle Angaben ohne Gewähr von Richtigkeit und Vollständigkeit.* Stand: 24.10.2026