

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
immoGenio

VERÖFFENTLICHT
30. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

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

02 Vollsanierung: Investitionssumme, Förderhöhe, CO2-Reduktion

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

04 Wirtschaftlichkeitsvergleich: Amortisation, Mietausfallrisiko, Wertsteigerung

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

06 Take-aways

Stellen Sie sich ein typisches Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1970, achtzehn Wohneinheiten, ungedämmte Klinkerfassade, Doppelkastenfenster aus den späten Achtzigern und einen Gas-Niedertemperaturkessel von 2008 vor. 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 zur Vorlage zu bringen. 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 führen formal zu einer Verbesserung des Endenergiebedarfs, aber sie unterscheiden sich erheblich in Investitionsvolumen, Förderhöhe, Mietausfallrisiko, CO2-Pfad und in den Mehrheitsanforderungen, die die Versammlung erfüllen muss. Wer als Verwalter die Entscheidung sauber vorbereitet, liefert keinen Bauchgefühl-Vorschlag, sondern eine belastbare Gegenüberstellung mit konkreten Förderquoten, Amortisationszeiten und einem klaren Vorschlag, wie das Quorum gesichert wird. Der folgende Artikel ordnet die wichtigsten Stellschrauben.

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

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) legt die ordnungsrechtliche Untergrenze fest. Maßgeblich für Bestandsgebäude sind insbesondere § 47 GEG (Nachrüstpflichten für oberste Geschossdecken und ungedämmte Heizleitungen), § 71 GEG mit der 65-Prozent-Erneuerbare-Pflicht für neu eingebaute Heizungen und § 80 GEG, der den Energieausweis und seine Pflichtangaben regelt. Wer eine bestehende Heizung tauscht, ohne dass eine Ausnahme greift, muss diese 65-Prozent-Schwelle einhalten, sobald die Übergangsfristen der kommunalen Wärmeplanung abgelaufen sind. Für Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern endet die Übergangsfrist am 30.06.2026, für kleinere Gemeinden am 30.06.2028.

Die Effizienzhaus-Stufen nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gehen darüber hinaus. Sie beschreiben, wie viel Primärenergie und Transmissionswärme ein Gebäude im Vergleich zum gesetzlichen Referenzgebäude benötigt. Effizienzhaus 85 entspricht einem Primärenergiebedarf von 85 Prozent des Referenzwerts, EH 70 erreicht 70 Prozent, EH 55 liegt bei 55 Prozent und EH 40 markiert die ambitionierteste Stufe mit nur 40 Prozent. Wer zusätzlich mindestens 65 Prozent des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien deckt, erhält die EE-Klasse mit einem zusätzlichen Tilgungszuschuss.

Wichtig: Die Effizienzhaus-Stufen messen den Primärenergiebedarf, also den Endenergiebedarf multipliziert mit dem Primärenergiefaktor des Energieträgers (Anlage 4 zu § 22 Abs. 1 GEG). Wärmepumpenstrom hat einen niedrigen Faktor, Heizöl einen hohen. Allein der Heizungstausch kann daher rechnerisch eine ganze Effizienzhaus-Stufe verbessern, ohne dass sich an der Gebäudehülle etwas ändert. Das hat Konsequenzen für die Reihen-

folge der Maßnahmen, die in Abschnitt 3 behandelt wird. Eine ausführliche Einordnung der GEG-Pflichten finden Sie in unserem Beitrag GEG 2024 Sanierungspflicht und Modernisierung.

Vollsanierung: Investitionssumme, Förderhöhe, CO2-Reduktion

Eine Gesamtsanierung zum Effizienzhaus-Niveau 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 GEG. Für das eingangs beschriebene Beispielgebäude mit rund 1.350 m² Wohnfläche bewegen sich die Vollkosten in einer Spanne von 850 bis 1.250 Euro pro Quadratmeter, je nach Substanz, Region und gewünschter Stufe. Das ergibt eine Bruttoinvestition von rund 1,15 bis 1,69 Millionen Euro.

Die Förderung erfolgt über das Programm KfW 261 „Wohngebäude — Kredit". Die Tilgungszuschüsse hängen direkt an der erreichten Effizienzhaus-Stufe und multiplizieren sich auf die förderfähigen Kosten bis maximal 120.000 Euro pro Wohneinheit (mit EE-Klasse 150.000 Euro):

- Effizienzhaus 85: 5 Prozent Tilgungszuschuss
- Effizienzhaus 70: 10 Prozent Tilgungszuschuss
- Effizienzhaus 55: 15 Prozent Tilgungszuschuss
- Effizienzhaus 40: 20 Prozent Tilgungszuschuss
- EE-Bonus (mind. 65 Prozent erneuerbarer Wärmeanteil): zusätzliche 5 Prozentpunkte
- Worst-Performing-Building-Bonus (Effizienzklassen F, G, H): zusätzliche 10 Prozentpunkte

Konkret heißt das: Erreicht die Gemeinschaft EH 55 EE und qualifiziert sich als Worst Performing Building, summieren sich Tilgungszuschüsse auf 30 Prozent der förderfähigen Kosten. Bei 18 Wohneinheiten und einem förderfähigen Volumen von 120.000 Euro je Wohnung sind das bis zu 648.000 Euro Zuschuss auf ein Investitionsvolumen von rund 1,5 Millionen Euro. Hinzu kommt ein zinsverbilligter Kreditrahmen mit aktuell zwei bis drei Prozentpunkten unter Marktzins, der über 30 Jahre läuft. Eine Zusammenstellung aller kombinierbaren Programme finden Sie im Fördermittel-Stack für die GdWE.

Die CO2-Reduktion einer Vollsanierung liegt bei 70 bis 85 Prozent gegenüber dem Ausgangszustand, gerechnet über den gesamten Endenergiebedarf. Für ein Gebäude, das vorher rund 75 Tonnen CO2 pro Jahr ausstößt, bedeutet das einen Sprung auf 11 bis 23 Ton-

nen. Das ist der Pfad, der die Immobilie aus der Stranding-Zone gemäß CRREM herausführt — siehe dazu CRREM-Stranding-Pfad und 1,5-Grad-Ziel.

Einzelmaßnahmen: Heizungstausch, Dämmung, Fenster — Sequenz und Wechselwirkungen

Wer Einzelmaßnahmen sequenziert, verteilt das Investitionsvolumen, schont die Liquidität und nutzt die separate Förderung über die Bundesförderung für effiziente Gebäude — Einzelmaßnahmen (BEG EM, BAFA). Hier liegen die Zuschüsse je nach Maßnahme zwischen 15 und 70 Prozent. Wärmepumpen werden mit einer Grundförderung von 30 Prozent gefördert, ergänzt um einen Effizienzbonus von 5 Prozent und einen Klimageschwindigkeitsbonus von bis zu 20 Prozent für den frühzeitigen Austausch fossiler Heizungen. Die Dämmung der Gebäudehülle und der Fenstertausch erhalten in der Regel 15 Prozent Grundförderung plus 5 Prozent iSFP-Bonus, sofern ein individueller Sanierungsfahrplan vorliegt.

Die Reihenfolge ist nicht beliebig. Wer zuerst die Wärmepumpe einbaut und danach erst die Hülle dämmt, riskiert eine überdimensionierte und thermisch falsch ausgelegte Anlage. Wärmepumpen arbeiten am wirtschaftlichsten bei niedrigen Vorlauftemperaturen, die nur eine gedämmte Hülle dauerhaft ermöglicht. Umgekehrt liefert eine gedämmte Hülle ohne effiziente Wärmeerzeugung nur einen Bruchteil des CO2-Effekts. Die fachlich tragfähige Sequenz lautet meist:

1. Energieaudit und individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) — verbessert spätere Förderquoten um 5 Prozentpunkte je Einzelmaßnahme
2. Dämmung der obersten Geschossdecke (häufig Nachrüstpflicht nach § 47 GEG, 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 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 wird danach jahrelang im Teillastbetrieb laufen, 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 8 bis 12 Jahre erreicht in der Summe ähnliche Endwerte wie eine Vollsanierung, vermeidet aber die Spitzenbelastung der Rücklage. Der Erhaltungszyklus liefert dafür den belastbaren Zeitstrahl, siehe Erhaltungszyklus-Tabelle für die Rücklagenplanung.

Wirtschaftlichkeitsvergleich: Amortisation, Mietausfallrisiko, Wertsteigerung

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

Für das Beispielgebäude rechnen wir mit folgenden Eckwerten: aktueller Endenergiebedarf 195 kWh/m²a, das entspricht bei 1.350 m² rund 263.000 kWh pro Jahr und bei einem Mischpreis von 0,14 Euro je kWh etwa 36.800 Euro Energiekosten. Bei einer Vollsanierung auf EH 55 EE sinkt der Endenergiebedarf auf rund 55 kWh/m²a, also 74.250 kWh, was bei höherem Wärmepumpen-Strompreis (0,28 Euro je kWh, geteilt durch eine Jahresarbeitszahl von 3,5) effektiv noch 5.940 Euro Heizstromkosten bedeutet. Die jährliche Einsparung beläuft sich auf etwa 30.800 Euro.

Bei einer Bruttoinvestition von 1,5 Millionen Euro, einem Tilgungszuschuss von 30 Prozent (450.000 Euro) und einer Restinvestition von 1,05 Millionen Euro ergibt sich eine statische Amortisation von rund 34 Jahren — was zunächst lang wirkt. Rechnet man jedoch die Wertsteigerung, die vermiedenen CO2-Bepreisungskosten ab 2027 (EU-ETS-2), die Wertstabilisierung gegenüber Stranding-Risiken und die Bewertungsabschläge unsanierter Gebäude bei Beleihung mit, verkürzt sich die wirtschaftliche Amortisation deutlich. Eine Faustregel: Energieklasse-Sprünge von F auf A bringen erfahrungsgemäß 12 bis 18 Prozent Wertsteigerung im Markt, je nach Lage.

Die Sequenz aus Einzelmaßnahmen verteilt die Investition auf 8 bis 12 Jahre. Jede einzelne Maßnahme amortisiert sich isoliert in 12 bis 22 Jahren, weil die Förderquoten der BEG EM zwar niedriger sind als die Vollsanierungsboni, dafür aber unmittelbar wirken und keine vollständige Mietausfallzeit erzwingen. Mietausfallrisiko ist ein erheblicher Kostentreiber der Vollsanierung: Bei mehrmonatiger Komplettsanierung mit Auszug ist Mietausfall einzuplanen, bei reiner Hüllen- und Außensanierung mit vorhandenem Heizbetrieb hingegen kaum.

KRITERIUM	VOLLSANIERUNG EH 55 EE	EINZELMASSNAHMEN ÜBER 10 JAHRE
Investitionsvolumen	1,5 Mio. Euro auf einmal	1,4 Mio. Euro verteilt
Förderquote effektiv	bis 30 Prozent + Worst-Performing-Bonus	15-40 Prozent je Maßnahme
Mietausfallrisiko	mittel bis hoch	gering bis mittel
CO2-Reduktion sofort	70-85 Prozent	10-15 Prozent je Schritt
Wertsteigerung sofort	12-18 Prozent	schrittweise
Rücklagenbelastung	Spitzen-Sonderumlage	Glättung über Wirtschaftspläne

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

Beide Wege brauchen einen Beschluss, aber unterschiedliche Beschlussqualitäten. Eine Vollsanierung mit Effizienzhaus-Standard ist regelmäßig eine bauliche Veränderung im Sinne der §§ 20, 21 WEG, weil sie über die ordnungsgemäße Erhaltung hinausgeht. Sie bedarf einer einfachen Mehrheit, kann aber bei besonders hohen Kosten je Wohneinheit oder bei grundlegenden Umgestaltungen unter den Vorbehalt der „grundlegenden Umgestaltung" oder „unverhältnismäßigen Kosten" fallen — dann reicht die einfache Mehrheit nicht, sondern es muss eine Allstimmigkeit oder zumindest Zustimmung aller benachteiligten Eigentümer eingeholt werden. Die Abgrenzung ist Einzelfallarbeit und gehört zwingend in den Beschlussantrag.

Einzelmaßnahmen lassen sich häufig als modernisierende Erhaltung ausgestalten, sofern sie ein defektes Bauteil ersetzen und dabei eine bessere Lösung als den ursprünglichen Zustand bringen. Das verschiebt die Beschlussqualität in Richtung ordnungsgemäße Verwaltung mit einfacher Mehrheit. Die Heizungsentscheidung selbst ist gesondert geregelt: Soll an Etagenheizungen festgehalten werden, ist nach § 71 Abs. 6 GEG eine doppelt qualifizierte Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile erforderlich. Ohne diesen Beschluss greift der Zwang zur Zentralisierung.

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, Eigenmittel der Eigentümer
- Förderzusagen, die bereits beantragt oder verbindlich kalkuliert sind
- Vergabe: Generalunternehmer oder Einzelgewerke, Auswahl- und Ausschreibungsverfahren
- Bauablauf, Mietausfallplanung, Kommunikation mit Mietern
- Vollmacht für den Verwalter zur Beauftragung von Energieberater und Planer

Anfechtungsrisiken entstehen typischerweise an drei Stellen: erstens bei unzureichender Wirtschaftlichkeitsdarstellung (Eigentümer können einwenden, der Beschluss sei nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, weil Förderquoten oder Energieeinsparungen unrealistisch angesetzt sind), zweitens bei der Abgrenzung Erhaltung vs. bauliche Veränderung (falsches Quorum), drittens bei Kostenverteilungsschlüsseln, die von der Teilungserklärung abweichen, ohne dass dafür ein eigener Beschluss vorliegt. Wer den Antrag sauber dokumentiert, mit Angeboten und Förderzusagen unterlegt und die Quorumsfrage explizit benennt, minimiert die Angriffsfläche der einmonatigen Anfechtungsfrist nach § 45 WEG.

Take-aways

- Die Vollsanierung zum Effizienzhaus EH 55 EE mit Worst-Performing-Building-Bonus erreicht bis zu 30 Prozent Tilgungszuschuss bei KfW 261, das ist die mit Abstand höchste Förderquote im System
- Einzelmaßnahmen über BEG EM (BAFA) liegen bei 15 bis 40 Prozent Zuschuss je Maßnahme und sind weniger liquiditätsintensiv, aber in der Summe etwa gleich teuer
- Die Reihenfolge der Einzelmaßnahmen ist nicht beliebig: erst Hülle, dann Heizung, sonst überdimensionierte Wärmepumpe und schlechte Jahresarbeitszahl
- § 71 GEG und die kommunale Wärmeplanung steuern den Heizungstausch; Übergangsfristen enden am 30.06.2026 (Großstädte) oder 30.06.2028 (kleinere Gemeinden)
- Beschlussqualität entscheidet: Vollsanierung ist regelmäßig bauliche Veränderung, Einzelmaßnahmen oft modernisierende Erhaltung — das hat Folgen für Quorum und Anfechtungsrisiko
- Wirtschaftlichkeit endet nicht bei der statischen Amortisation; CRREM-Stranding, EU-ETS-2 und Wertsteigerung gehören in den Vergleich

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