Verbraucherzentrale
Bayern

Effizient und zukunftsweisend sanieren

Der Fahrplan für Bestandswohngebäude

Gesamtkonzept · Fördermöglichkeiten · rechtliche Vorgaben

20.10.2026

Verbraucherzentrale
Bayern

Die Themen im Überblick

1. Ziele und Bausteine der energetischen Wohngebäudesanierung
2. Individueller Sanierungsfahrplan
3. Heizungstechniken im Vergleich
4. Förderprogramme im Überblick
5. Neuerungen im Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Verbraucherzentrale
Bayern

Warum sich eine energetische Sanierung lohnt

Kosten senken

Geringerer Energieverbrauch, niedrigere laufende Kosten

Klima schützen

Weniger CO_2-Emissionen

Komfort steigern

Weniger Zugluft und kalte Wände

Bausubstanz schützen

Vorbeugung gegen Feuchtigkeit und Schimmel

Umbauten mitdenken

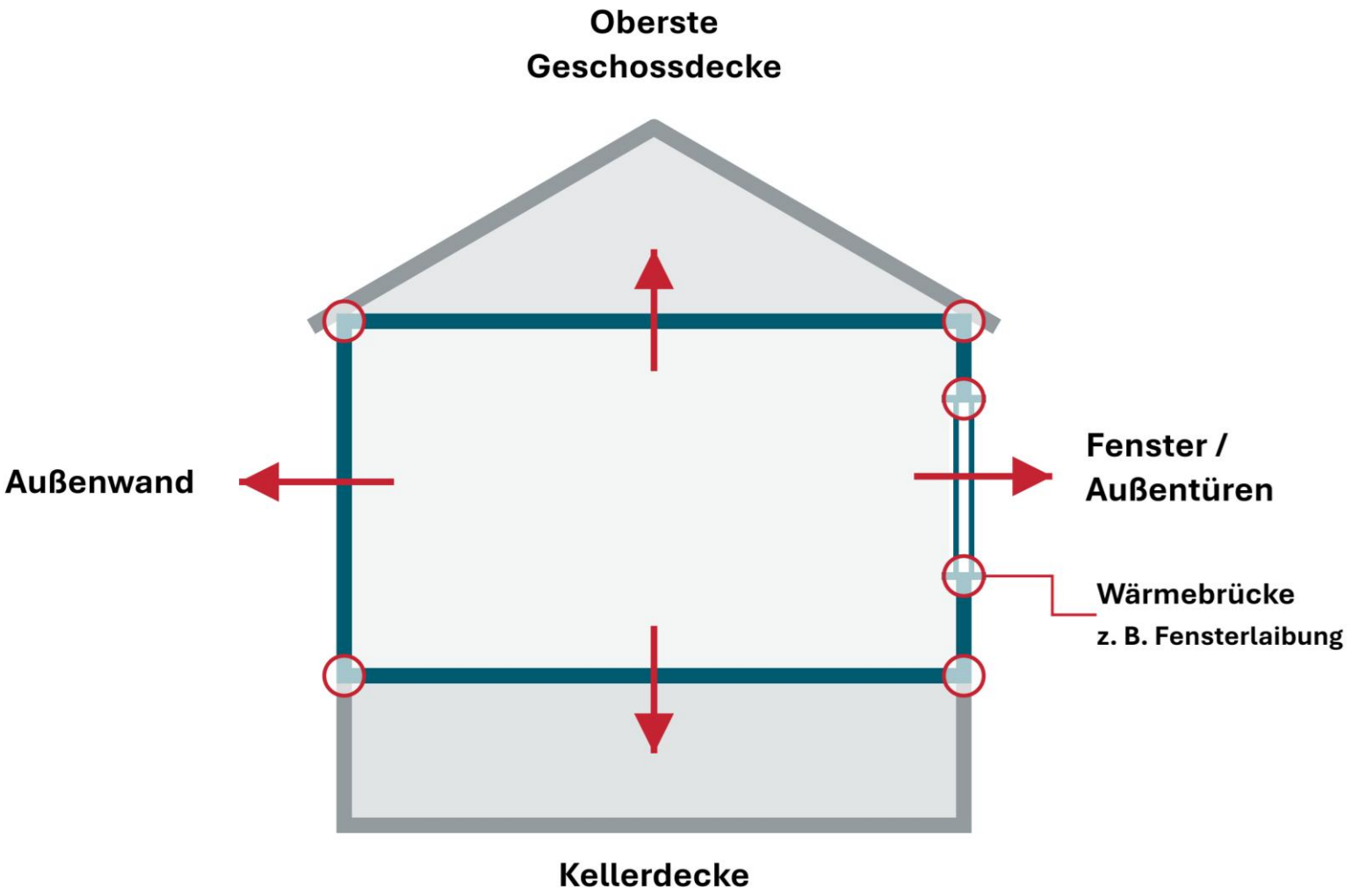
Neue Grundrisse und Nutzungsänderungen gleich einplanen

Wert erhalten

Zukunftsfähigkeit der Immobilie sichern

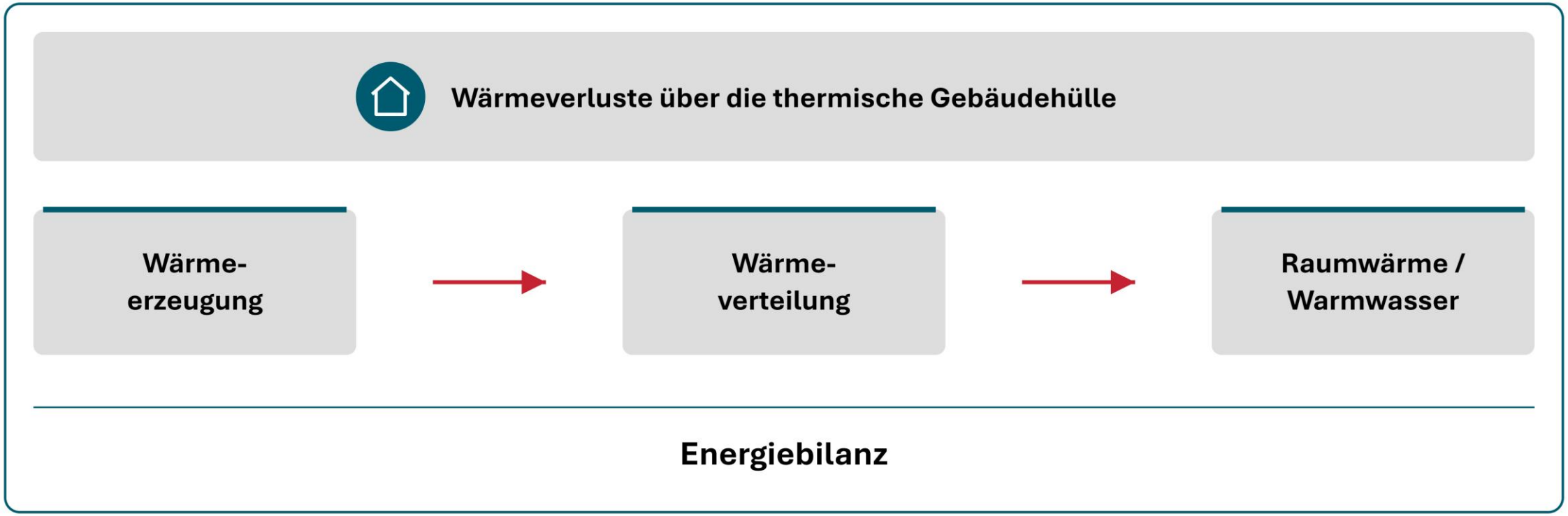
Verbraucherzentrale
Bayern

Wärmeverluste der thermischen Gebäudehülle



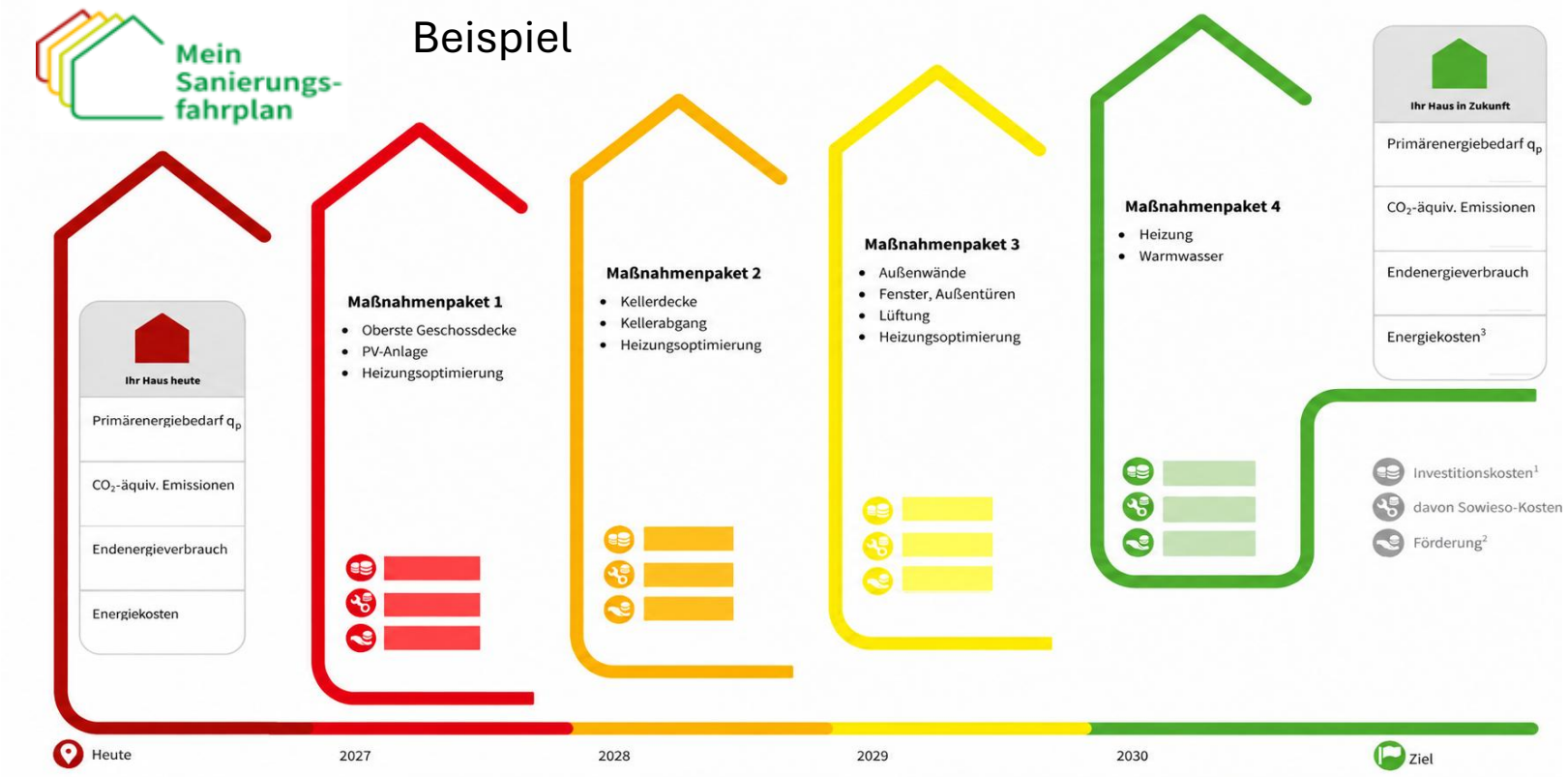
Verbraucherzentrale
Bayern

Bestandsaufnahme im Überblick



Verbraucherzentrale
Bayern

Der individuelle Sanierungsfahrplan



Verbraucherzentrale
Bayern

Nutzen und Grenzen des iSFP

Der iSFP zeigt die Richtung – die Feinplanung folgt bei jeder Maßnahme

Was der iSFP leistet

Orientierung für Ihr Haus

- Schafft Übersicht über Ihren Gebäudezustand
- Entwickelt passende Maßnahmenpakete
- Zeigt eine sinnvolle Reihenfolge
- Kann Grundlage für Förderentscheidungen sein

Was der iSFP nicht enthält

Weiterhin nötige Schritte

- Keine Ausführungsplanung im Detail
- Keine detaillierte bauphysikalische Bewertung
- Keine Garantie für Förderungen
- Prüfung von Kosten und Förderbedingungen nötig

Verbraucherzentrale
Bayern

Ausgewählte Heizungstechniken im Überblick

Heizungstechnik	Vorlauftemperatur	Klimaschutzwirkung	Planung	Mittlere Nutzungsdauer [1]
Fernwärme-Übergabestation Tiefengeothermie	höher	sehr günstig	Ausbauplan Fernwärmenetz	ca. 20 Jahre
Luft-Wasser-Wärmepumpe	niedriger bis mittel bevorzugt	günstig	Aufstellort, Schall	ca. 18 Jahre
Sole-Wasser-Wärmepumpe		meist sehr günstig	Grundstücksfläche für Erdwärmekollektoren	ca. 20 Jahre
Grundwasser-Wärmepumpe			Brunnen, Genehmigung	ca. 20 Jahre
Biomasseheizung z. B. Pellets	höher	bedingt günstig	Lagerung, Lieferung des Brennstoffes	ca. 20 Jahre
Gas-Brennwertkessel mit Biomethananteil	höher	eher ungünstig brennstoffabhängig	Verfügbarkeit des Brennstoffes	ca. 20 Jahre
Solar-Flachkollektor (ergänzend)	systemabhängig	sehr günstig	Dach, Ausrichtung	ca. 20 Jahre

[1] Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), „Nutzungsdauertabelle“, Stand: November 2025

Verbraucherzentrale
Bayern

Ausgewählte Bundesförderungen

BAFA – Förderprogramm BEG EM [1]

Einzelmaßnahmen	Zuschuss	iSFP-Bonus [2]	WPB-Bonus [3]
Gebäudehülle	15 %	5 %	5 %
Anlagentechnik (außer Heizung)	15 %	5 %	
Heizungsoptimierung Effizienzverbesserung	15 %	5 %	

KfW – Wohngebäude-Kredit Nr. 261

Komplettsanierung zum Effizienzhaus	Abhängig EH-Stufe	WPB-Zuschuss [3]	Serielle Sanierung
Tilgungszuschuss	max. 15 %	10 %	max. 15 %

- Effizienzhausstufen 40 bis 55 EE,
  Effizienzhausstufen 40 bis 85 mit Nachhaltigkeits-Klasse,
  Effizienzhaus Denkmal EE und mit Nachhaltigkeits-Klasse
- Kreditbetrag pro Wohneinheit: max. 150.000 €

[1] Die Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben ist von der Anzahl der Wohneinheiten und von einem geförderten iSFP abhängig.
[2] Ab förderfähiger Mindestinvestition von 30.000 Euro.
[3] Worst Performing Buildings (WPB): Bonus für förderfähige Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle, die Bestandteil eines iSFP sind.

Verbraucherzentrale
Bayern

Bundesförderung für ausgewählte Heizungstechniken

Bemessung des Zuschusses im Förderprogramm BEG EM: Förderfähige Ausgaben[1] und Fördersatz

Heizungstechnik	Zuschuss bis Dez. 2026	Zuschuss ab Jan. 2027	Wertschöpfungs-Bonus [2]	Klimageschwindigkeits-Bonus [3]	Einkommens-Bonus [4]
• Wärmepumpe	30 %	15 %	15 %	16 % → 4 %	10 %, 30 %, 40 %
• Wärmenetzanschluss • Solarthermische Anlagen • Biomasseheizung • Brennstoffzellenheizung • Wasserstofffähige Heizungen (Investitionsmehrausgaben)	30 %	30 %	–	16 % → 4 %	10 %, 30 %, 40 %

1 Die Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben sinkt gestaffelt von Juli 2026 bis August 2030 (für die erste Wohneinheit von 28.000 € auf 22.000 €).
2 Für Wärmepumpen mit Ursprung in der Europäischen Union; gültig ab 1. Quartal 2027.
3 Für selbstnutzende Eigentümer; der Klimageschwindigkeitsbonus reduziert sich zeitlich gestaffelt bis Juli 2028.
4 Für selbstnutzende Eigentümer; der Einkommensbonus ist gestaffelt.

Verbraucherzentrale
Bayern

Gräfelfinger Förderprogramm Energie

- Fördermittel im Jahr 2026 für energetische Sanierung und Nutzung erneuerbarer Energien ausgeschöpft.
- Keine weitere Antragstellung bis zur Freigabe neuer Fördermittel für das Jahr 2027 möglich.

Förderfähige Maßnahmen im Jahr 2026 zur energetischen Sanierung von bestehenden Wohngebäuden

- Altbaukomplettsanierung bei Wohngebäuden
- Energetische Fachplanung und Baubegleitung
- Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke
- Dämmung der Kellerdecke und der Außenwände
- Erneuerung von Fenstern und Außentüren

Verbraucherzentrale
Bayern

Gräfelfinger Förderprogramm Energie

Förderfähige Maßnahmen im Jahr 2026 zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich

- Wärmepumpen mit Grundwasser
- Solarthermische Anlagen
- Wärmespeicher
- Photovoltaikanlagen
- Batteriespeicher und Balkonkraftwerke

Verbraucherzentrale
Bayern

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Gültig seit 29.07.2026, ersetzt das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Neuerungen

Optionen für den Ersatz einer Heizungsanlage

- Hausübergabestation für Wärmenetzanschluss
- Wärmepumpe
- Biomasse-Heizungsanlage
- Gas-, Heizöl-, Flüssiggas-Heizungsanlage
- Solarthermische Anlage
- Wasserstoff-Heizungsanlage
- Wärmepumpen-Hybridheizung
- Solarthermie-Hybridheizung
- Hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplungsanlage
- Stromdirektheizung (zusätzliche Bedingungen)
- Andere innovative Heizlösungen

Verbraucherzentrale
Bayern

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Wesentliche Neuerungen

Nutzungspflicht von 65 % erneuerbarer Energien entfällt:

Keine pauschale Vorgabe für jede neue Heizung

„Brennstoff-Treppe" für neue Gas- oder Ölheizungen:

Mindestanteil von Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas oder Wasserstoff (mit bestimmten Herstellwegen) im eingesetzten Brennstoff für die Wärmeerzeugung jeweils ab Jahresbeginn

2029	2030	2035	2040
10 %	15 %	30 %	60 %

30-Jahres-Austauschpflicht entfällt:

Kein Austausch allein wegen des Heizungsalters

Verbraucherzentrale
Bayern

Energieberatung im Würmtal durch die Verbraucherzentrale Bayern

- **Kostenlose Energieberatung rund um das Thema Energie**
  Senken von Energiekosten, energetische Sanierung, Photovoltaik, Förderprogramme

  Termin: Einmal monatlich – nähere Informationen und Anmeldung über die Hotline der Verbraucherzentrale oder das Klimaschutzmanagement der Gemeinde

  Ort: Volkshochschule im Würmtal, Am Marktplatz 10a, Planegg

- **Vor-Ort-Beratung zu Hause**
  Fundierte Einschätzung der energetischen Situation, Eigenanteil: 40 Euro

  Termin: Anmeldung über die Hotline der Verbraucherzentrale

Verbraucherzentrale
Bayern

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Verfasser
Dr.-Ing. Hubertus Hausotter
Energieberater Wohngebäude (Bayerische Architektenkammer)