

**JEDES HAUS KANN  
KLIMASCHUTZ**



Foto: Adobe Stock / Dietwalther

**ZUKUNFT SICHERN,**

**ZUSAMMEN SANIEREN**

**Energetisch sanieren als  
Wohnungseigentümergeinschaft**

## UNSER WEG-INFOPAKET

# Gemeinsam sanieren, Wert schaffen!

---

### Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,

die Wärmeversorgung und der energetische Zustand sind zentrale Faktoren für den Werterhalt einer Immobilie und für ein zukunftsfähiges und komfortables Wohnen. Es lohnt sich in jedem Falle, jetzt zu handeln, um langfristig Energiekosten zu senken und gleichzeitig das eigene Zuhause fit für morgen zu machen.

Energetische Sanierungen helfen nicht nur dabei, wertvolle Energie nicht länger ungenutzt durch Dach, Fenster oder Wände zu verlieren – sie ermöglichen es Ihnen auch, durch eine kluge Verzahnung mit der Wärmeversorgung nachhaltige und wirtschaftlich sinnvolle Lösungen zu finden. Wer jetzt etwas tut, kann langfristig bares Geld sparen.

Gerade für WEGs ist dies eine große Herausforderung, denn Entscheidungen müssen gemeinschaftlich getroffen und komplexe technische, rechtliche und finanzielle Fragen geklärt werden.

Mit diesem Reader und den beigefügten Begleitmaterialien möchten wir Ihnen als Stadt Hamburg eine Hilfestellung an die Hand geben. Sie finden darin unter anderem Hintergründe zum gesetzlichen Rahmen, Hinweise zur WEG-spezifischen Finanzierung und Förderung sowie einen Überblick über die verschiedenen Sanierungsprozesse.



Karen Pein

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Er soll Ihnen Orientierung bieten, Entscheidungsprozesse erleichtern und Ihnen zeigen, welche Unterstützungsmöglichkeiten bestehen. Denn Ihre Entscheidung hat nicht nur Auswirkungen auf Ihre WEG, sondern auch auf das gesamte Stadtbild und den Erhalt lebenswerten Wohnraums in Hamburg.

Nutzen Sie diese Informationen, um gemeinsam mit Ihrer WEG eine sichere und zukunftsweisende Entscheidung zu treffen – für Ihre Immobilie, für Ihre Gemeinschaft und für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Der Schutz des Klimas ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit – und wir alle stehen in der Verantwortung, unseren Beitrag zu leisten. Besonders im Gebäudebereich gibt es enormes Potenzial, Energie einzusparen, Emissionen zu senken und so aktiv zur Nachhaltigkeit beizutragen. Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, gemeinsam die Weichen für die Zukunft zu stellen und Hamburg als lebenswerte Stadt für kommende Generationen zu erhalten.

Wir danken Ihnen herzlich, dass Sie mit Ihrer Entscheidung zur energetischen Sanierung aktiv zur Erreichung unserer Klimaziele beitragen. Ihr Engagement hilft, Hamburg nachhaltig zu gestalten und für die Zukunft zu rüsten.



Karen Pein

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

# Inhaltsverzeichnis

<b>Wie läuft so ein Sanierungsprozess in der Regel ab?</b>	<b>05</b>
<b>Ein ganzheitlicher Blick aufs Haus</b>	<b>08</b>
<b>Wie heizen wir in Zukunft?</b>	<b>09</b>
Wärme? Pumpen!	10
Verbesserung der Anlagentechnik	11
Die Gebäudehülle verbessern	12
Was sagt das Gebäudeenergiegesetz zum Thema Heizen?	13
<b>Rechtliches und Kostenverteilung</b>	<b>14</b>
Das erneuerte Wohnungseigentumsgesetz	14
Auch individuelle Maßnahmen brauchen einen Beschluss	15
Wer trägt die Kosten?	16
<b>Förderung</b>	<b>24</b>
IFB Hamburg	24
BAFA	24
KfW	25
Ablauf eines Förderprozesses bei der IFB Hamburg	27
<b>Ihre WEG ist wichtig</b>	<b>29</b>
<b>Häufig gestellte Fragen</b>	<b>30</b>
Allgemein	30
Heizen	33
Förderung und Beratung	35
Gemeinsam Sanieren	38
<b>Impressum</b>	<b>40</b>

# Wie läuft so ein Sanierungsprozess in der Regel ab?

Natürlich ist jedes Haus unterschiedlich und auch jede WEG hat ihre eigene Dynamik. Jedoch gibt es trotzdem ein paar Stationen, die man im Sanierungsprozess unabhängig von Haus und Mitgliedern durchlaufen wird.



## 1. Bestandsaufnahme und Erstberatung

→ *Nehmen Sie Ihr Haus unter die Lupe.*

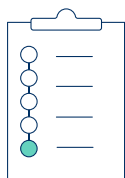
Zum Beispiel bei einer ersten kostenlosen und unabhängigen Energie-Erstberatung der Hamburger Energielotsen. Diese beraten Sie telefonisch, bei der Verbraucherzentrale Hamburg (Nähe Hauptbahnhof) und bei Ihnen zu Hause.

Oder Sie gehen zur Energielotsen-Beratung direkt nach Harburg ins Energiebauzentrum. Dort befindet sich eine große Ausstellung zu unterschiedlichen Dämm-Materialien, Sie finden unterschiedliche Wärmepumpen und vieles mehr zum Thema.

## Beratung

Eine erste kostenlose Energieberatung gibt es bei Hamburger Energielotsen.

Telefon: 040 248 32 250



## 2. Sanierungsplan erstellen

→ *Lassen Sie sich mit fachlicher Unterstützung einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellen.*

Der iSFP ist eine energetische Bestandsaufnahme Ihres Wohnhauses und zeigt Ihnen zugleich auf, welche Maßnahmen für Ihre Immobilie in den nächsten zehn Jahren empfehlenswert sind oder voraussichtlich anfallen. Er wird von zertifizierten Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten (EEE) durchgeführt.

Den iSFP können Sie sich zur Hälfte direkt über die Bundesförderung finanzieren lassen; die Antragstellung erfolgt ganz einfach über die/den Energieeffizienz-Expertin/-Experten.

Eine EEE-Liste finden Sie nach PLZ sortiert unter:  
[www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)



### **3. Finanzierung planen**

→ *Kümmern Sie sich frühzeitig um die Finanzierung und Förderung.*

Was ist Ihr Budget, wie viel kostet welche Maßnahme und wofür gibt es Finanzierungs- und Förderangebote? Ihre Hausbank berät Sie zu privaten Krediten. Zudem beantragen Sie meist KfW-Fördermittel über Ihre Bank. Informieren Sie sich neben der Bundesförderung auch speziell über die Kredite und Zuschüsse des Landesförderinstituts IFB Hamburg. Sie können die Bundes- und Landesförderung meist kombinieren.



### **4. Fördermittel beantragen**

→ *Beachten Sie die Förderbedingungen und beantragen Sie die Förderung.*

Bei vielen Förderprogrammen müssen Sie zuerst eine Übersicht der geplanten Maßnahme und Ausführungsangebote einreichen, bevor Sie Gewerke beauftragen können. Es ist wichtig, dafür genug Zeit einzuplanen. Ein korrekt ausgefüllter Förderantrag beschleunigt meist den Förderprozess. Zögern Sie deshalb nicht, das Förderinstitut zu kontaktieren, wenn Sie Fragen haben oder unsicher beim Ausfüllen des Förderantrags sind.



## 5. Angebote vergleichen & Unternehmen beauftragen

→ *Holen Sie mehrere Angebote ein und vergleichen Sie diese genau.*

Für die Umsetzung kann es unterschiedliche Lösungen geben (z. B. Einsatz anderer Materialien, ...). Achten Sie deshalb auf eine genaue Leistungsbeschreibung und vergleichen Sie die Ausführungen und Kosten. Bei Fragen unterstützen Sie Expertinnen und Experten. Zum Beispiel aus einem Architektur- oder einem anderen Planungsbüro. Bei umfangreichen Vorhaben kann es sich lohnen, bereits frühzeitig fachliche Expertise dazu zu holen, um so passgenaue Lösungen zu finden und Folgekosten durch Umplanungen o. ä. zu vermeiden.

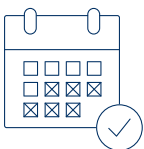
**Aber Achtung:** Beachten Sie die Förderbedingungen und beauftragen Sie Handwerksbetriebe ggf. erst dann, wenn der Förderantrag bewilligt wurde. Andernfalls kann Ihre Maßnahme möglicherweise nicht gefördert werden.



## 6. Sanierung

→ *Kontrollieren Sie ausgeführten Arbeiten.*

Sie sanieren ohne Planungsbüro oder andere Fachleute? Dann führen Sie selbst regelmäßige Kontrollen durch. Bereits während der Bauphase. Bei einigen Förderprogrammen ist eine Baubegleitung vorgeschrieben. Dafür können Sie sich diese dann auch zum Teil fördern lassen. Informationen dazu stehen in den jeweiligen Förderbedingungen.



## 7. Förderung erhalten

→ *Begleichen Sie alle Rechnungen fristgerecht.*

Ist die Sanierung abgeschlossen? Begleichen Sie alle Rechnungen und stellen Sie sicher, dass die nötigen Nachweise eingereicht werden. Für beides ganz wichtig: Fristen einhalten. Die Fördermittel erhalten Sie nach der Einreichung und Prüfung Ihrer Nachweise. Und Ihr Haus wird fit für die Zukunft!

# Ein ganzheitlicher Blick aufs Haus

Es lohnt sich, anstehende Maßnahmen nicht für sich alleine zu betrachten: Nehmen Sie vielmehr den energetischen Gesamtzustand Ihres Zuhauses in den Blick und wägen Sie ab, welche Maßnahme als erstes begonnen werden sollte.

Vielleicht lohnt es sich auch, gleich mehrere Schritte auf einmal anzugehen. Die optimale Maßnahmenkombination im Dreiklang bietet letztlich die beste Energieeffizienz für Ihr Zuhause.

Eine klimafreundliche Wärmeversorgung ist ein zentraler Bestandteil für ein zukunfts-sicheres Zuhause. Damit machen Sie sich unabhängig von fossilen Brennstoffen und tragen zugleich zum Klimaschutz bei.



Energetisches Sanieren im Dreiklang

# Wie heizen wir in Zukunft?

Sie haben verschiedene Möglichkeiten, Ihre Wärmeversorgung so umzustellen, dass Sie keine oder nur geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht. Ihre Wärmeversorgung und Ihre Gebäudeeffizienz bestimmen maßgeblich den Wert Ihrer Immobilie und Ihren Wohnkomfort.

Prüfen Sie, was für Ihre WEG die beste Möglichkeit ist:

- **Wärmequelle:** Nutzen Sie eine erneuerbare Wärmeversorgung.
- **Effiziente Wärme:** Verbessern Sie Ihre Anlagentechnik.
- **Effizientes Gebäude:** Minimieren Sie Energieverluste durch energetisches Sanieren.

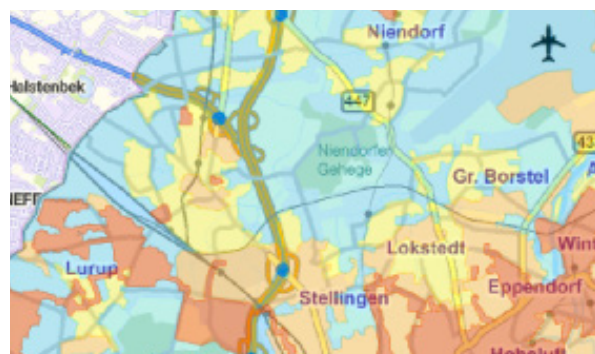
Auf den nächsten Seiten finden Sie Erklärungen zu den verschiedenen Möglichkeiten. Fangen wir mit der kommunalen Wärmeplanung an, denn diese legt strategisch fest, wie Hamburgs Gebäude – und damit auch Ihr Wohngebäude – klimaneutral mit Gebäudewärme versorgt werden können.

## Die kommunale Wärmeplanung

Die Kommunale Wärmeplanung (KWP) erstellt den strategischen Rahmen für die städtische Wärmeversorgung – und damit auch für Ihre WEG.

### Anschluss an ein Wärmenetz:

- Die Wärmenetzzeignungskarte der KWP zeigt die Anschlussfähigkeit an Wärmenetze auf.
- Liegt Ihre WEG in einem geeigneten Gebiet, so empfiehlt sich meist der Anschluss daran. Dies ist bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern häufig der Fall.



Karte der Wärmenetzzeignung

Ob Ihre WEG potenziell ans Wärmenetz angeschlossen werden kann, können Sie der Wärmenetzzeignungskarte entnehmen. Diese finden Sie im [Geoportal Hamburg](#) > Themen hinzufügen > Energie > Wärmenetzzeignungsgebiete Hamburg

## Wärme? Pumpen!

Sollte Ihre WEG nicht im Bereich des Wärmenetzes liegen, sollten Sie über eine Wärmepumpe nachdenken. Diese ist meist die beste Alternative für eine zukunfts-sichere Wärmeversorgung. Auch für den Einsatz von Wärmepumpen haben wir eine Karte angelegt, die Ihnen Orientierung gibt. So bekommen Sie einen ersten Anhaltspunkt zum Einsatz von Luft- und Erdwärmepumpen für Ihre WEG.

Die Wärmepumpenpotenzialkarte finden Sie ebenfalls im [Geoportal Hamburg](#) > Themen hinzufügen > Energie > Wärmepumpenpotenzial Hamburg

**Übrigens:** Ihr Haus muss nicht von oben bis unten durchsaniert sein, damit sich der Einsatz einer Wärmepumpe lohnt. Ein neues Gutachten zeigt, dass der Umstieg von einer fossilen Heizung auf eine Wärmepumpe niedrigschwellig möglich ist. Der technologische Fortschritt bietet Ihnen in Ihrem Zuhause Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen wie Gas und Heizöl und ermöglicht Ihnen einen sofortigen Beitrag zum Klimaschutz: Denn moderne Wärmepumpen erreichen Vorlauftemperaturen von bis zu 70°C.



Wärmepumpenpotenzialkarte

# Verbesserung der Anlagentechnik: Schon mit wenig viel erreichen

Sollte ein Heizungstausch bei Ihnen noch nicht anstehen gibt es auch andere Möglichkeiten, Ihre Wärmeversorgung effizienter zu gestalten. Dazu haben Sie mehrere Optionen:

- **Entlüftung und Drucküberprüfung:** Dies kann bei ungleichmäßiger Wärmeverteilung helfen.
- **Hydraulischer Abgleich:** Fachleute stellen den Volumenstrom optimal für jeden Raum ein.
- **Isolierung der Rohre:** Minimieren Sie Energieverluste.
- **Effizienzpumpe:** Sie reguliert den Druck automatisch.
- **Smarte Technik:** Steuern Sie Ihre Heizung bequem und effizient über eine App.

## Mythos: Sanierung kostet immer viel

„Energetisch sanieren sprengt das Sparschwein!“

Stimmt das?!

Hamburg

### Schwein gehabt! Stimmt nicht.

Hier gibt es Tipps, die Ihre Energiekosten durch eine Sanierung langfristig senken können:

—

### Schritt für Schritt

Lassen Sie zu Beginn mit Hilfe einer Energieberatung einen **individuellen Sanierungsfahrplan** erstellen. Auch wenn Sie nur mit einzelnen Maßnahmen beginnen wollen.

So bekommen Sie einen Überblick über Maßnahmen, die in den nächsten 15 Jahren für Ihr Haus sinnvoll wären.

—

### Förderungen machen's möglich

Profitieren Sie von Fördermitteln und Krediten, mit denen Sie Ihre energetische Sanierungen finanzieren.

**KFW** Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

**IFB HAMBURG** Hamburgische Investitions- und Förderbank

—

### Nutzen Sie den Moment

Kombinieren Sie Sanierungen mit geplanten Renovierungen, um effizient Zeit und Kosten zu sparen.

—

### Expertise lohnt sich

Lassen Sie sich beraten, um die beste Entscheidung zu treffen.

Durch ihr Fachwissen helfen Profis Ihnen dabei, sich für die Maßnahmen zu entscheiden, die wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll sind.

—

## Die Gebäudehülle verbessern

Auch die Verbesserung Ihrer Gebäudehülle kann viel Energie einsparen. Vielleicht ist die Kellerdecke oder das Dach Ihrer WEG noch nicht gedämmt, oder Sie wollen sowieso ein Gerüst aufstellen, weil Ihre Fassade einen neuen Anstrich bekommt? Denken Sie in dem Zuge auch über eine mögliche Dämmung nach.

### Ihre Vorteile durch Dämmung:

- Steigerung des Wohnkomforts
- Reduzierte Heizkosten
- Finanzielle Förderung
- Vorbeugen von Schimmelbildung
- Verbesserter Schallschutz
- Schützt gleichermaßen vor Kälte und Hitze
- Erhöht die Lebensdauer des Gebäudes

Die geeigneten Dämmmaßnahmen variieren je nach Gebäudehülle. Beauftragen Sie eine zertifizierte Energieberatung, ein Planungs-/Architekturbüro oder Handwerksbetriebe, um die passenden Maßnahmen für Ihr Haus zu ermitteln.

**Ihr Haus steht unter Denkmalschutz?** Auch dann gibt es Möglichkeiten, etwas zu tun, ohne das Stadtbild zu beeinträchtigen. Zum Beispiel ein Einsatz von neuen Türen und Fenstern. Achten Sie jedoch generell immer auf das richtige Lüften.

**JEDES HAUS KANN KLIMASCHUTZ**

„Wenn ich mein Haus dämme, bekomme ich Probleme mit Schimmel.“

Stimmt das?!

Hamburg

**Stimmt nicht!**

Sogar ganz im Gegenteil. Undichte Stellen an Fassade und Dach und kalte Innentemperaturen können Schimmel begünstigen.

Eine gute Dämmung dagegen ...

Hamburg

... hält die Wärme drinnen und beeinträchtigt NICHT die Luftqualität.

**Trotzdem wichtig: regelmäßiges Lüften**

Hamburg

**Undichte Fenster ...**

können auch zur Lüftung beitragen. Allerdings dauerhaft und unkontrolliert. Beim Fenstertausch sollte deshalb ein Lüftungskonzept bedacht werden.

Hamburg

**JEDES HAUS KANN KLIMASCHUTZ**

**Weniger Wärmeverlust und Schimmelrisiko**

Eine fachgerechte Dämmung hält Wärme drinnen und Schimmel fern.

Mehr Infos finden Sie unter: [hamburg.de/energetisch-sanieren](http://hamburg.de/energetisch-sanieren)

Hamburg

**Mythos: Dämmen führt zu Schimmel**

## Was sagt das Gebäudeenergiegesetz zum Thema Heizen?

Bestehende Heizungen, die vor dem 01.01.2024 eingebaut wurden, dürfen maximal 30 Jahre genutzt werden – mit Ausnahme von Brennwert- oder Niedertemperaturkesseln.

### Ihre Heizung hat vor dem 30.06.2026 einen Defekt?

Dann haben Sie nach einer verpflichtenden Beratung durch Fachleute noch die Möglichkeit, eine fossile Einzel- oder Etagenlösung einzubauen. Allerdings müssen Sie den Anteil Erneuerbarer Energien schrittweise steigern:

- **2029:** mind. 15 % EE
- **2035:** mind. 30 % EE
- **2040:** mind. 60 % EE
- **2045:** 100 % EE

### Sie bauen nach dem 01.07.2026 eine neue Heizung ein?

Dann gilt sofort die Pflicht, mindestens 65 % Erneuerbare Energien zu nutzen. Diese Regelung tritt auch früher in Kraft, wenn die Kommunale Wärmeplanung (KWP) bereits abgeschlossen ist.



### Tipp

Planen Sie vorausschauend und steigen Sie direkt auf eine fossil-freie Heizung um, wenn Ihre bestehende Anlage defekt ist. So investieren Sie nur einmal und profitieren von staatlicher Förderung für begleitende Maßnahmen.

# Rechtliches und Kostenverteilung

Bei der Umsetzung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen bei WEGs muss unterschieden werden zwischen den rechtlichen Vorgaben

- für die Beschlussfassung zur Umsetzung der Maßnahme sowie
- die Auswirkungen auf die Kostenverteilung der Maßnahme, die abhängig vom Abstimmungsverhältnis ist.

Um als WEG eine energetische Sanierung zu beschließen, lohnt sich dafür zunächst ein Blick in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und in das Wohnungseigentumsgesetz (kurz: WEG).

Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind in [§ 555b BGB](#) definiert, darunter fallen u.a. Modernisierungsmaßnahmen bzw. bauliche Veränderungen, die Energie nachhaltig einsparen und das Wohngebäude an die Anforderungen der Zeit anpassen. Es handelt sich dabei nicht nur um Eingriffe in die Bausubstanz, sondern die Maßnahmen können sich zum Beispiel auch auf die Heizungstechnik beziehen.

## Das erneuerte Wohnungseigentumsgesetz

Neu geregelt wurde 2020 u. a. die Möglichkeit, bauliche Veränderungen von der WEG beschließen zu lassen. Die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer können dabei sowohl beschließen, dass

- die Gemeinschaft der WEG – also alle Mitglieder gemeinsam – eine bauliche Veränderung vornimmt, als auch, dass
- einem WEG-Mitglied die Durchführung einer baulichen Veränderung an seinem Einzeleigentum gestattet wird.

Anders als vor der Novellierung reicht für die Beschlussfassung seit der Gesetzesänderung gemäß § 20 Abs. 1, 25 WEG grundsätzlich die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

## **Infobox: Einfache Mehrheit**

Bei der einfachen Mehrheit kommt es nur darauf an, dass mehr Ja- als Nein-Stimmen erzielt werden, Enthaltungen werden nicht mitgerechnet (z. B. 50 Stimmen wurden insgesamt abgegeben, davon 30x Enthaltungen, 15x Ja, 5x Nein = einfache Mehrheit erzielt).

Das gilt unabhängig davon, wie viele WEG-Mitglieder durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden. Dies stellt eine Erleichterung für die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen dar, da vor der Novellierung entweder alle von einer Maßnahme betroffenen Mitglieder zustimmen mussten oder für den Beschluss der Maßnahme eine qualifizierte Mehrheit benötigt wurde.

## **Auch individuelle Maßnahmen brauchen einen Beschluss**

Darüber hinaus wird im Gesetz nun (wenn auch sehr verklausuliert) geregelt, dass die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer für jede bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums einen Beschluss herbeiführen müssen. Denn das gilt gemäß § 20 Abs. 3 WEG auch dann, wenn kein anderes WEG-Mitglied in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird. Dadurch wird sichergestellt, dass die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer über alle baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums informiert werden. Gleichzeitig gewinnen die bau- bzw. sanierungswilligen WEG-Mitglieder durch die Bestandskraft des Beschlusses Rechtssicherheit. Denn der Beschluss ist nur in engen Grenzen anfechtbar (zu den Grenzen s. § 20 Abs. 4 WEG).

In § 20 Abs. 2 und 3 WEG werden jeweils Individualansprüche des einzelnen WEG-Mitglieds auf Fassung eines Beschlusses nach Absatz 1 (für bestimmte privilegierte Maßnahmen oder für Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen) begründet.

## Kurzgefasst

Energetische Sanierungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) müssen rechtlich beschlossen werden. Das Wohnungseigentumsgesetz (ebenso WEG) wurde 2020 reformiert und erleichtert nun die Beschlussfassung: Eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen reicht aus. Auch einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer können Sanierungen an ihrem Sondereigentum durchführen, wenn die WEG zustimmt. Jede bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum erfordert jedoch einen Beschluss, selbst wenn niemand beeinträchtigt wird. Dadurch erhalten alle Eigentümerinnen und Eigentümer Transparenz und Rechtssicherheit.

## Wer trägt die Kosten?

Wer die Kosten der Maßnahme trägt, kann ebenfalls abhängig sein von dem WEG-Beschluss über die Durchführung der baulichen Veränderung. Wie das genau funktioniert, erfahren Sie direkt hier im Folgenden.

Bei der Verteilung der Kosten einer energetischen Sanierungsmaßnahme stehen Mitglieder einer WEG vor einer besonderen Herausforderung, da beispielsweise die Heizungsanlage ebenso wie das Gebäude in der Regel zum Gemeinschaftseigentum gehört.

### **Exkurs: Was ist Gemeinschaftseigentum, was Sondereigentum?**

Zum Sondereigentum gehören die Wohnung und/oder andere Räume, die einem Miteigentümer laut Vertrag allein gehören, inklusive der zu diesen Räumen gehörenden veränderbaren Bestandteile (normalerweise z. B. Küche oder Einbauschränk), außer sie sind für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich oder dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im (Sonder-)Eigentum eines anderen stehen. Typischerweise zählen zum Gemeinschaftseigentum die Gebäudeteile, die für den Bestand oder die Sicherheit

des Gebäudes erforderlich sind, oder die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümergeinschaft dienen. Beispielsweise gehören die Fassade, das Dach, die Isolation (unabhängig von der Lage im Bauwerk) und die Fenster zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Heizungsanlagen gehören zum Gemeinschaftseigentum, wenn die gesamte Gemeinschaft versorgt wird. Etwas anderes kann in der Teilungserklärung bestimmt werden, wenn eine Heizungsanlage ausschließlich einzelne Sondereigentumseinheiten versorgt. Die in den Wohnungen befindlichen Heizkörper können ebenso wie z. B. Wärmeschlingen der Fußbodenheizung in der Teilungserklärung zu Sondereigentum erklärt werden. Aber Achtung: Der Bodenbelag (z. B. Teppich- oder Parkettboden) ist wiederum Sondereigentum.

**Doch wer übernimmt nun die Kosten des Heizungstauschs oder einer Dämmmaßnahme?** Die Verteilung der Kosten einer baulichen Maßnahme ist in [§ 21 WEG](#) geregelt.

### **Einzelinteresse**

Handelt es sich um eine Maßnahme, die im Interesse eines einzelnen WEG-Mitglieds liegt und diesem Mitglied gestattet oder auf dessen Verlangen durchgeführt wurde (also in den Fällen von § 20 Abs. 1 Alt. 2 oder Abs. 2 WEG wie oben erklärt), sind die Kosten von diesem WEG-Mitglied zu tragen (§ 21 Abs. 1 WEG).

### **Gesamtinteresse**

Bei einer Maßnahme, die im Gesamtinteresse der WEG liegt, sind die Kosten von allen Eigentümerinnen und Eigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, wenn entweder

- sich die Kosten der baulichen Veränderung innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren oder
- die bauliche Veränderung mit einer doppelt-qualifizierten Mehrheit (Erklärung dazu s. u.) beschlossen wurde und die Kosten nicht unverhältnismäßig sind.

## Wer trägt die Kosten für bauliche Maßnahmen?

### **Einzelperson**

Bei Einzelinteresse

### **Alle Eigentümer anteilig**

- Bei einfacher Mehrheit
- Wenn sich die Kosten rechnen (Amortisation innerhalb von 10 Jahren)

### **Alle Eigentümer anteilig**

Es sind eine doppelt qualifizierte Mehrheit und keine unverhältnismäßig hohen Kosten erforderlich.

Das bedeutet:

- mind. 2/3 anwesenden Stimmen
- mind. 50 % der Eigentumsanteile

## Aufteilung der Kosten zwischen allen Eigentümer:innen

### **Möglichkeit 1:**

#### **Angemessener Amortisierungszeitraum**

Bei diesem Ansatz, der in § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG geregelt ist, ist die Verteilung der Kosten auf die Gemeinschaft dann möglich, wenn sich zum Zeitpunkt des Beschlusses die zu erwartenden Kosten einer baulichen Veränderung voraussichtlich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Zur Beschlussfassung reicht nach § 25 WEG die einfache Mehrheit, also mindestens die Hälfte aller abgegebenen Stimmen müssen der Maßnahme zustimmen (s. o.). Eine konkrete Amortisationsdauer ist gesetzlich nicht festgeschrieben, wobei ein Zeitraum von zehn Jahren einen groben Richtwert darstellt. In jedem Fall sind die Rahmenbedingungen des Einzelfalls angemessen zu berücksichtigen, weshalb ein professionelles Gutachten empfehlenswert ist.

### **Möglichkeit 2:**

#### **Die doppelt qualifizierte Mehrheit und keine unverhältnismäßig hohen Kosten**

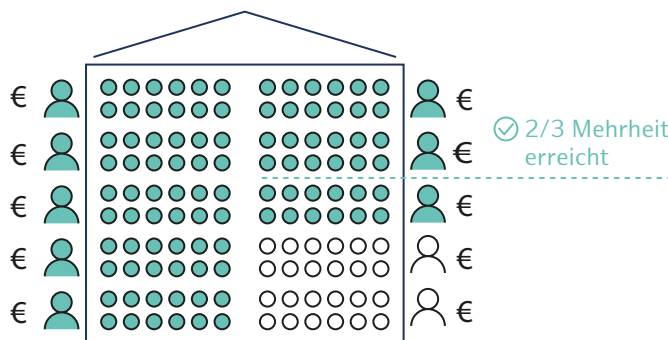
Alternativ zum Vorgehen auf Basis des angemessenen Amortisierungszeitraums (s. o.) gibt es auch noch eine zweite Möglichkeit für die Verteilung der Kosten auf die Gemeinschaft: Beim WEG-Beschluss muss dann eine doppelt qualifizierte Mehrheit erzielt werden, und es dürfen keine unverhältnismäßig hohen Kosten entstehen (§ 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG).

Um eine doppelt qualifizierte Mehrheit zu erzielen, müssen gleich zwei Bedingungen erfüllt sein. Dabei wird unterschieden zwischen abgegebenen Stimmen und Miteigentumsanteilen (im Teilungsvertrag angegeben, meist abhängig vom Anteil der jeweiligen Eigentumsfläche an der Gesamtfläche):

**Qualifikationsbedingung 1:** Der Beschluss für die Durchführung der baulichen Veränderung (nach § 20 Abs. 1 WEG, s. o.) kommt mit einer Mehrheit von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen (im Folgenden Zweidrittelmehrheit) zustande (Beispiel: 72 % der abgegebenen Stimmen haben für die Maßnahme gestimmt = mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen = Bedingung erfüllt).

**Qualifikationsbedingung 2:** Die dem Beschluss zustimmenden WEG-Mitglieder repräsentieren mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile. Dabei ist es egal, ob alle WEG-Mitglieder bei der Beschlussfassung anwesend sind. Entscheidend ist nur, dass diejenigen, die für eine Maßnahme gestimmt haben, über mehr als die Hälfte aller WEG-Miteigentumsanteile verfügen, die es insgesamt gibt. (Beispiel: Diejenigen, die der Maßnahme zugestimmt haben, verfügen zusammengefasst über 62 Miteigentumsanteile; insgesamt gibt es in der gesamten WEG 100 Miteigentumsanteile = mehr als die Hälfte (mind. 51) = Bedingungen erfüllt).

Zur Veranschaulichung finden Sie hier zusätzliche Beispiele für Beschlussfassungen zur doppelt qualifizierten Mehrheit und die Auswirkungen auf die Kostenverteilung:



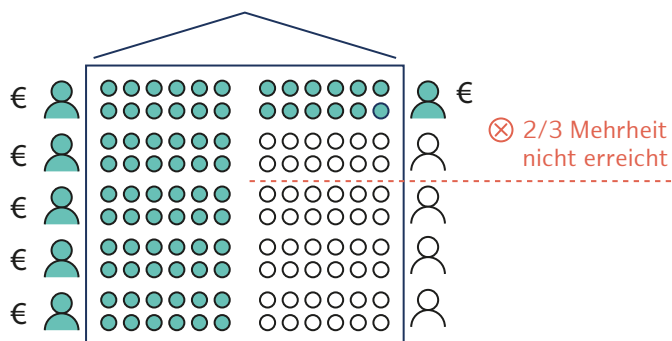
### Beispiel 1: Doppelt qualifizierte Mehrheit erreicht

10 Mitglieder à 12 Miteigentumsanteile  
8 Ja-Stimmen

- ✓ mind. 2/3 der Stimmen  
(mind. 7 Stimmen) erfüllt
- ✓ mind. 50 % der Anteile erfüllt

UND keine unverhältnismäßig hohen Kosten

> **Kosten werden auf alle verteilt.**



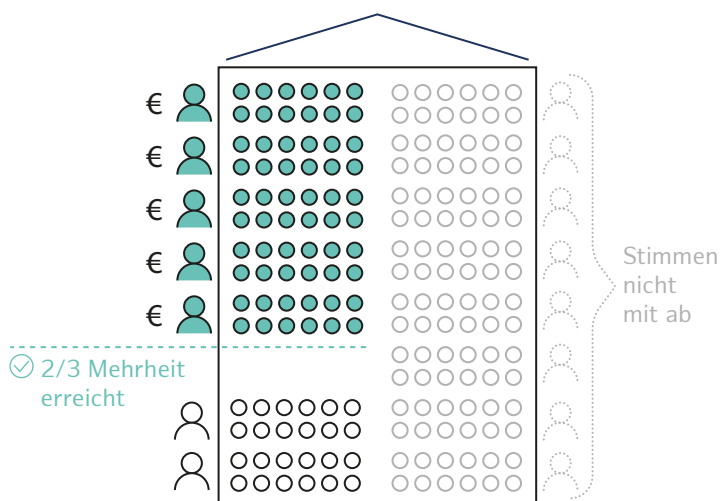
### Beispiel 2: Doppelt qualifizierte Mehrheit nicht erreicht

10 Mitglieder à 12 Miteigentumsanteile  
6 Ja-Stimmen

- ⊗ 2/3 der Stimmen (mind. 7 Stimmen) fehlt
- ✓ mind. 50 % der Anteile erfüllt

UND keine unverhältnismäßig hohen Kosten

> **Kosten tragen nur die 6 Zustimmungenden.**



### Beispiel 3: Doppelt qualifizierte Mehrheit nicht erreicht

15 Mitglieder à 12 Miteigentumsanteile  
7 Anwesend in Versammlung  
5 Ja-Stimmen.

- ✓ 2/3 der Stimmen (mind. 5 Stimmen) erfüllt
- ⊗ mind. 50 % der Anteile nicht erfüllt

UND keine unverhältnismäßig hohen Kosten

> **Kosten tragen nur die 5 Zustimmungenden.**

## Kostenverteilung bei doppelqualifizierter Mehrheit

Wenn die doppelqualifizierte Mehrheit vorliegt, wird vom Gesetzgeber vermutet, dass die bauliche Veränderung sinnvoll und angemessen ist, weil sie von einem großen Teil der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern befürwortet wird. Deshalb geht der Gesetzgeber davon aus, dass es in diesem Fall auch angemessen ist, dass die Maßnahme von allen WEG-Mitgliedern bezahlt wird.

### Ausnahme: Unverhältnismäßige Kosten

Diese Vermutung kann aber widerlegt werden: So ist eine Kostenverteilung auf alle Mitglieder trotz doppelqualifizierter Mehrheit ausgeschlossen, wenn für die baulichen Veränderungen unverhältnismäßig hohe Kosten zu erwarten sind. Für die Beurteilung der Kosten sind sowohl die zu erwartenden Baukosten als auch die zu erwartenden Folgekosten für Gebrauch und Erhaltung zu berücksichtigen. Diese

Kosten sind im Rahmen einer wertenden Einzelfallbetrachtung in das Verhältnis zu den Vorteilen zu setzen, die die bauliche Veränderung verspricht.

### **Beurteilungskriterien und Beweislast**

Dabei ist nach dem Willen des Gesetzgebers ein objektiver Maßstab anzulegen, der sich auf die konkrete Anlage und den Zeitpunkt der Beschlussfassung bezieht. Entscheidend sind deshalb weder die Bedürfnisse und finanziellen Mittel des einzelnen überstimmten WEG-Mitglieds, noch die sich erst später zeigenden tatsächlichen Kosten. Vielmehr kommt es auf die Gesamtheit der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer und auf die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zu erwartenden Kosten an. Die Bewertung kann daher je nach Charakter der Anlage und der Alters- und Sozialstruktur der WEG-Mitglieder unterschiedlich ausfallen. Die Art der Formulierung bringt zum Ausdruck, dass derjenige die Unverhältnismäßigkeit zu beweisen hat, der sich darauf beruft (i. d. R. ein überstimmtes WEG-Mitglied, das nicht die Kosten tragen möchte).

### **Wenn die Voraussetzungen nicht vorliegen, weil:**

- die doppelt qualifizierte Mehrheit fehlt

**oder**

- unverhältnismäßig hohe Kosten zu erwarten sind

**und**

- auch nicht davon auszugehen ist, dass sich die Kosten der baulichen Veränderung innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren,

tragen ausschließlich die Eigentümerinnen und Eigentümer die Kosten der Maßnahme, die für den Antrag gestimmt haben (für die Beschlussfassung zur Durchführung der Maßnahme ist wie oben dargestellt die einfache Mehrheit erforderlich).



### **Hinweis**

Die Ausführungen zur Kostenverteilung auf alle Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer gelten nur dann, wenn es um Maßnahmen geht, die der Gemeinschaft zugutekommen und bei denen die Entscheidung für die bauliche Veränderung auf dem freien Entschluss der Mehrheit der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer beruht.

Solche Maßnahmen, die einzelnen Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern zugutekommen und diesen nach § 20 Abs. 1 WEG gestattet werden oder die sie gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG verlangen dürfen, sind gerade nicht von den Regelungen zur Kostenverteilung umfasst. Hier trägt dasjenige WEG-Mitglied, das die Maßnahme durchführen möchte, die Kosten gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WEG selbst. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass ein einzelnes WEG-Mitglied bauliche Veränderungen, wie z. B. den Einbau einer Ladestation für Elektromobilität auf Kosten aller Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen erzwingen könnte, wenn sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.



## Hinweis

Wenn Unsicherheiten in Bezug auf die Verteilung der entstehenden Kosten und damit verbundene Kostenrisiken für die zustimmenden WEG-Mitglieder vermieden werden sollen, kann im Beschlussantrag die Bedingung festgehalten werden, dass die Maßnahme nur dann umgesetzt wird, wenn es zu einer Kostentragung durch alle Wohnungseigentümer kommt. Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer, die die Baumaßnahme befürworten, sich aber höchstens entsprechend ihrem Miteigentumsanteil an den Kosten beteiligen möchten, können dann bedenkenlos mit „Ja“ stimmen. Denn der Beschluss wird dann nicht wirksam, wenn die Bedingung nicht erfüllt ist, also die oben beschriebenen Voraussetzungen nicht vorliegen und es nach dem Gesetz zu einer Aufteilung der Kosten auf die zustimmenden WEG-Mitglieder kommen würde. Die Folge wäre, dass dann die Maßnahme nicht umgesetzt wird, obwohl die nach § 20 Abs. 1 WEG notwendige einfache Mehrheit für die Baumaßnahme vorliegt.

Sie können dafür einen entsprechenden Passus in die Beschlussvorlage einfügen (z. B. „Die Maßnahme wird nur unter der Bedingung umgesetzt, dass alle Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen haben.“).

## Kurzgefasst

Wer für eine energetische Sanierung zahlt, hängt vom Beschluss der WEG ab. Gehört die Maßnahme zum Gemeinschaftseigentum (z. B. Heizung, Dämmung), teilen sich die Kosten meist alle Eigentümerinnen und Eigentümer nach Miteigentumsanteilen. Wenn die Maßnahme nur einem einzelnen Mitglied zugutekommt, trägt diese Person die Kosten selbst.

### **Die Kostenverteilung auf die gesamte WEG ist möglich, wenn entweder:**

- Die Kosten sich innerhalb einer angemessenen Zeit amortisieren (ca. 10 Jahre) oder
- Eine doppelt qualifizierte Mehrheit zustimmt (mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen & mehr als 50 % der Miteigentumsanteile).

Sind die Kosten unverhältnismäßig hoch oder die Mehrheit nicht erreicht, zahlen nur die zustimmenden Mitglieder. Eine Klausel im Beschlussantrag kann Klarheit schaffen, indem sie sicherstellt, dass alle Eigentümerinnen und Eigentümer zahlen oder die Maßnahme nicht umgesetzt wird.

# Förderung

Wenn Sie sich in der WEG für eine energetische Sanierungsmaßnahme entschieden haben, können Sie finanzielle Unterstützung über verschiedene Bundes- und Landesförderprogramme erhalten. Was konkret unterstützt wird, können Sie in dieser Zusammenfassung sehen.

## IFB Hamburg

(Landesförderinstitut Hamburgische Investitions- und Förderbank)

### Energetische Sanierung:

- Wärmeschutz im Gebäudebestand (Zuschuss)
- IFB-Energiedarlehen Einzelmaßnahmen (Darlehen)
- Für WEGs: IFB-WEGfinanz (Darlehen)
- Bei Vermietung: Module A bis C (Darlehen und Zuschuss)

### Wärme/Anlagentechnik (Zuschuss):

- Geringinvestive Maßnahmen (Heizungsoptimierung, Zuschuss)
- Hamburger Heizförderung (Zuschuss): Modul 1: Wärmenetzanschluss; Modul 2: Erneuerbare Wärme (u.a. Wärmepumpe)

## BAFA

(Bundesanstalt für Ausfuhrkontrolle)

### Beratung (Zuschuss):

- BAFA-vor-Ort-Beratung
- Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)

beides auf einer Website; Antrag über Energie-Expert:in

### **Energetische Sanierung:**

- Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (BEG-EM) z.B. Dämmung Außenwände, Fenster, Türen

### **Wärme:**

- Anlagentechnik außer Heizung (BEG-EM): Wärme-/Kälterückgewinnung, smarte Steuerung zur Effizienzsteigerung im Betrieb
- Gebäudenetze (BEG-EM), Programmtitel: Anlagen zur Wärmeerzeugung: 2–16 Gebäude UND mind. 100 Wohneinheiten, dann u.a. auch für Wärmepumpe

## **KfW**

(Kreditanstalt für Wiederaufbau)

### **Energetische Sanierung (Kredit):**

- Wohngebäudekredit (Kredit, KfW Nr. 261)
- Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit (Kredit Nr. 358, 359, BEG-EM)

### **Wärme/Anlagentechnik (Kredit und Zuschuss):**

- Erneuerbare Energien (Kredit, KfW 270), u.a. für PV
- Heizungsförderung für Privatpersonen (Zuschuss Nr. 458, BEG-EM), dabei u.a. Wärmepumpen

**Hinweis:** Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG-EM) ist je nach Programm über BAFA oder KfW zu beantragen.

### **Bitte informieren Sie sich bei der jeweiligen Förderung über:**

- Kombinationsmöglichkeiten von Förderprogrammen (z.B. IFB Hamburg: Zuschuss Erneuerbare Wärme + KfW Zuschuss Nr. 458)
- Vorgaben zu Antragsstellung und Beauftragung von Gewerken (häufige Vorgabe: erst Angebot Gewerke einholen, dann Förderantrag stellen. Gewerke dürfen häufig erst dann beauftragt werden, wenn die Förderung genehmigt wurde)

Weiterhin empfehlen wir Ihnen, ausreichend Rücklagen anzulegen und bei Bedarf per Beschluss der Eigentümerversammlung rechtzeitig die Instandhaltungsrücklagen Ihrer WEG zu erhöhen, damit Sie zukünftige Erhaltungsmaßnahmen leichter finanzieren können. Orientieren können Sie sich an diesen Richtwerten, die nach § 28 WoBauG (Wohnungsbaugesetz) für den sozialen Wohnungsbau auf Bundesebene vorgegeben sind:

- **Ihr Haus ist weniger als 22 Jahre alt:** Legen Sie pro m<sup>2</sup> und Jahr 7,10 € zurück
- **Ihr Haus ist mindestens 22 Jahre alt:** Legen Sie pro m<sup>2</sup> und Jahr 9,00 € zurück
- **Ihr Haus ist mindestens 32 Jahre alt:** Legen Sie pro m<sup>2</sup> und Jahr 11,50 € zurück

## **Kurzgefasst**

Für energetische Sanierungen gibt es finanzielle Unterstützung durch Bundes- und Landesprogramme.

### **Die wichtigsten Anlaufstellen sind:**

- IFB Hamburg: Zuschüsse und Darlehen für Wärmeschutz, Heizungsoptimierung, Wärmepumpen und Fernwärmeanschlüsse.
- BAFA: Zuschüsse für Vor-Ort-Beratungen, Sanierungsfahrpläne, Dämmung und moderne Heiztechnik.
- KfW: Kredite und Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen, erneuerbare Energien (z. B. Photovoltaik) und Wärmepumpen.

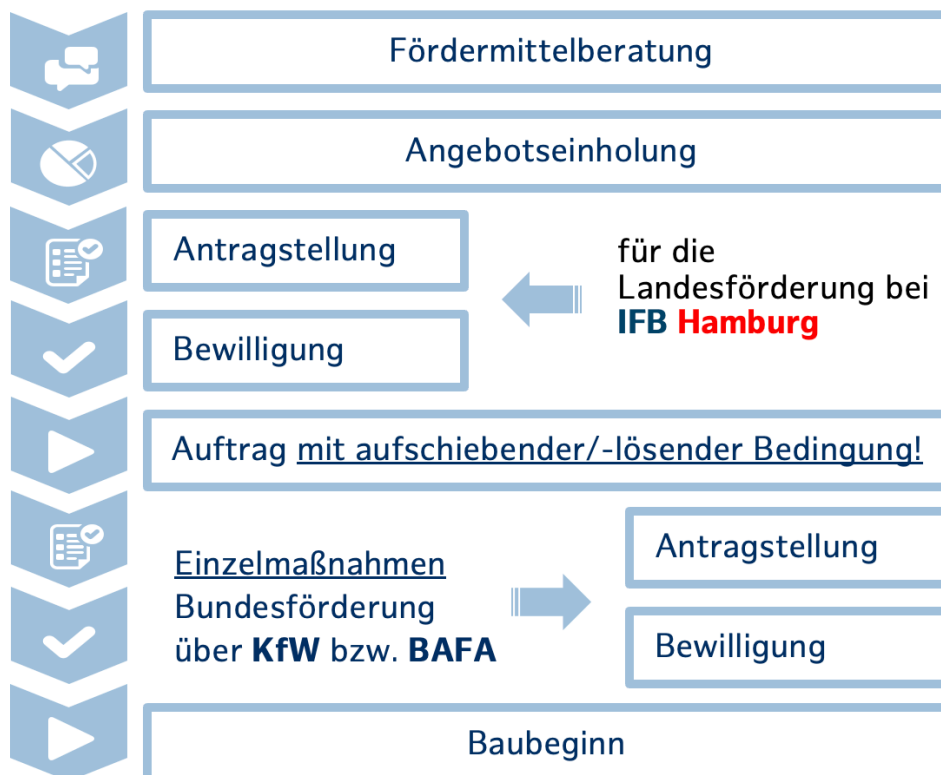
### Achtung:

- Manche Programme lassen sich kombinieren (z. B. IFB-Zuschüsse mit KfW-Förderung).
- Anträge müssen meist vor der Beauftragung eines Handwerksbetriebs gestellt werden.
- Um zukünftige Sanierungen leichter zu finanzieren, sollte Ihre WEG frühzeitig Rücklagen bilden – je nach Gebäudealter zwischen 7,10 € und 11,50 € pro m<sup>2</sup> und Jahr.

## Ablauf eines Förderprozesses bei der IFB Hamburg

Eine IFB-Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Maßnahme ohne Zustimmung der IFB begonnen wurde.

Dabei gilt als Beginn die Auftragsvergabe bzw. die Leistung von Zahlungen! Eigenleistungen sind in der Regel nicht förderfähig.



Förderprozess bei der IFB Hamburg, Quelle: ©IFB Hamburg

# Mediation

Manchmal ist es nicht einfach, eine Lösung zu finden, mit der alle WEG-Mitglieder einverstanden sind. Schließlich setzen sich Gemeinschaften aus den unterschiedlichsten Charakteren, finanziellen Hintergründen und Sichtweisen zusammen. Und insbesondere, wenn wie bei einer energetischen Sanierung mit Kosten und möglicherweise Baumaßnahmen in den eigenen vier Wänden zu rechnen ist, sollten alle da abgeholt werden, wo sie stehen. Sollte die Entscheidung über eine energetische Sanierungsmaßnahme in Ihrer WEG jedoch zu Konflikten führen, kann eine Mediation helfen, um wieder gemeinsam als WEG handeln zu können oder Rechtsstreit abzuwenden.

Ausgebildete Mediatorinnen und Mediatoren können Sie z. B. über den [Bundesverband Mediation](#) über eine Suchmaske finden.

Typische Konflikte für WEGs beim energetischen Sanieren können zum Beispiel so aussehen:

- Bauliche Veränderung bedarf Zustimmung der WEG > nicht alle sind bereit und können oder wollen die Kosten tragen
- Konflikte aus dem Alltag überlagern Sanierungsbeschluss > kein einvernehmliches Handeln möglich

## Lösungsansätze:



Lösungsansätze in der Mediation

# Ihre WEG ist wichtig

In Hamburg machen WEGs über ein Viertel aller Mehrfamilienhäuser aus. Das zeigt, wie wichtig eine funktionierende Kommunikation und gemeinsam getroffene Entscheidungen für unsere Stadt sind. Sie haben Gewicht.

Ungefähr ein Viertel aller Treibhausgas-Emissionen wird in Hamburg momentan durch das Wohnen verursacht: Fossile Brennstoffe bei der Wärmeversorgung und schlecht gedämmte Gebäude sorgen für hohe Emissionen. Die Dekarbonisierung der Wärme und die Optimierung der Gebäudeeffizienz sind deshalb der Schlüssel für klimaneutrales Wohnen.

Deutschland ist einer der größten Treibhausgas-Verursacher weltweit. Auch die Stadt Hamburg wird ihren Teil dazu beitragen und hat sich im Hamburger Klimaschutzgesetz das Ziel gesetzt, bis 2040 klimaneutral zu werden. Seien Sie ein Teil davon. Gemeinsam mit Ihrer WEG!



Anteil von WEGs bei Mehrfamilienhäusern in Hamburg:  
**28 % – und Ihre WEG gehört dazu!**

# Häufig gestellte Fragen

Auch wenn wir versucht haben, in diesem Reader bis hierhin schon viele Fragen zu beantworten, haben wir sicher mindestens genauso viele Neue hervorgerufen.

Deswegen folgen hier noch weitere häufig gestellte Fragen, wie sie von Ihnen beispielsweise auch in unserem Web-Seminar zum energetischen Sanieren als WEG gestellt wurden.

## Allgemein

**Wie hoch muss der Anteil an Erneuerbaren Energien in Wohngebäuden sein?**

Derzeit ist der vorgeschriebene Pflichtanteil an Erneuerbaren Energien im Hamburgischen Klimaschutzgesetz und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt. Demnach muss bei einem Austausch der Heizungsanlagen in Bestandswohngebäuden in Hamburg der Anteil an Erneuerbaren Energien mindestens 15 Prozent betragen. Ab 2026 erhöht sich der Pflichtanteil auf 65 Prozent. Im Neubau liegt der Anteil bereits bei 65 Prozent. Eine Übersicht und weitere Informationen zum Pflichtanteil an Erneuerbaren Energien in Wohngebäuden finden Sie [hier](#). Weitere Infos zum Umsetzungsstand der Kommunalen Wärmeplanung in Hamburg finden Sie [hier](#).

**Gibt es Online-Tools, die bei Fragen rund um energetische Sanierungsmaßnahmen hilfreich sind?**

Wärmeversorgung und energetisches Sanieren gehen Hand in Hand, weshalb Sie unbedingt beides gemeinsam betrachten sollten. Wenn Sie ein Ein- oder Zweifamilienhaus besitzen, ist der Anschluss an ein Wärmenetz in der Regel am sinnvollsten. Ist das nicht möglich, so ist eine Wärmepumpe meist die beste Alternative. Die Stadt Hamburg stellt gleich mehrere Online-Tools bereit, die Ihnen Orientierung geben können:

Im [Wärmekataster der Stadt Hamburg](#) können Sie die potenzielle Wärmeversorgung Ihres Wohnhauses überprüfen. Über das Feld „Themen“ können Sie einzelne Untersuchungsebenen zu- und abschalten. Bei der

Entscheidung für Wärmenetz oder Wärmepumpe helfen Ihnen diese Ebenen

- **Wärmenetz zeignungsgebiete**: Diese Karte zeigt Ihnen an, ob Ihr Haus potenziell in einem Wärmenetz liegt.
- **Potenzial zum Einsatz von Wärmepumpen**: Luftwärmepumpen und Erdwärmepumpen

Eine Entscheidungshilfe, ob Sie sich an ein Wärmenetz anschließen oder besser eine Wärmepumpe einbauen sollten finden Sie auch in unserer Powerpoint-Präsentation.

Die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) der Stadt Hamburg hat zudem einen Wärmepumpenrechner erstellt. Mit wenigen Klicks erhalten Sie eine Orientierungshilfe über die Eignung und den Aufwand eines Einbaus in Ihrem Zuhause.

### **Gibt es einen Sanierungszwang bei Wohngebäuden?**

Nein, es gibt grundsätzlich keinen anlasslosen Sanierungszwang bei Wohngebäuden. Eine Ausnahme dazu ergibt sich aus § 47 GEG insbesondere für den Eigentümerwechsel von Gebäuden, die nicht dem Standard entsprechen. Hier muss unter gewissen Umständen die oberste Geschosdecke oder das Dach gedämmt werden.

Wenn Sie eine Änderung oder Erneuerung an Ihrer Fassade, am Dach oder der Heizung vornehmen (dazu kann z. B. auch ein Anbau an Ihrem Gebäude gehören), gibt es einige gesetzliche Vorgaben, die zu beachten sind. Die Verbraucherzentrale des Bundes hat die jeweiligen Vorgaben durch das GEG hier übersichtlich im dritten Abschnitt der Website mit dem Titel „Welche Pflichten gibt es bei Erneuerung und Modernisierung?“ zusammengestellt.

Die §§ 71 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) regeln darüber hinaus Anforderungen an Heizungsanlagen.

Weitere Informationen zu den gesetzlichen Vorgaben finden Sie [hier](#).

### **Was muss ich mit dem Inkrafttreten des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes bei der Dachsanierung beachten?**

Bei wesentlichen Umbauten des Daches müssen aktuell (Stand: Januar 2025) mindestens 30 Prozent der Nettodachfläche, (d. h. Gesamtfläche abzüglich aller Dachfenster, technischer Anlagen o. Ä., nach [§ 16 Absatz 3 HmbKliSchG](#)) mit Photovoltaik ausgestattet werden. Im Neubau liegt der Pflichtanteil bei 30 Prozent der Bruttodachfläche, also der gesamten Dachfläche.

Zudem kommt gemäß [§ 16 Absatz 4 HmbKliSchG](#) ab 2027 eine Gründachpflicht. Die Pflicht gilt für Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad, wenn ein wesentlicher Umbau des Daches vorgenommen oder das Gebäude neu errichtet wird. Nähere Informationen dazu finden Sie [hier](#).

Sowohl für die Photovoltaik- als auch für die Gründachpflicht sind im [§ 16 Absatz 5 HmbKliSchG](#) Ausnahmen und Befreiungsmöglichkeiten geregelt. [Hier](#) finden Sie eine Übersicht dazu.

## **Kurzgefasst: Fragen Allgemein**

Wohngebäude müssen bei einem Heizungstausch aktuell **mindestens 15 % Erneuerbare Energien** nutzen, ab **2026** steigt der Anteil auf **65 %**. Neubauten unterliegen bereits dieser Vorgabe. Hamburg bietet **Online-Tools** wie das **Wärmekataster** und den **Wärmepumpenrechner** zur Planung energetischer Sanierungen. Ein Sanierungszwang besteht nicht, außer bei **Eigentümerwechsel** oder Umbauten wie Dach-, Fassade- oder Heizungssanierungen. Ab **2025** gilt bei Dachsanierungen eine **Photovoltaikpflicht** für 30 % der Dachfläche, ab **2027** zusätzlich eine **Gründachpflicht** für flache Dächer.

## Heizen

### **Welche Möglichkeiten gibt es, um in meinem Wohngebäude klimaneutral zu heizen?**

Prüfen Sie zunächst über das [Geoportal Hamburg](#) ob Ihr Wohngebäude in einem Wärmenetzgebietsgebiet liegt. Möglicherweise besteht in Ihrem Umfeld schon ein Wärmenetz, an das Sie sich anschließen können. Ob und zu welchen Bedingungen ein Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist, muss mit dem jeweiligen Wärmenetzbetreiber geklärt werden. Möglicherweise sind Sie auch in einem Gebiet, in dem noch kein Wärmenetz besteht, aber das dafür geeignet ist. In diesem Fall könnte es sich lohnen, dass Sie sich mit Ihren Nachbarinnen und Nachbarn zusammenschließen, um gemeinsam ein neues Wärmenetz zu entwickeln.

Ein Anschluss an ein bestehendes Wärmenetz ist die einfachste Lösung, da der Netzbetreiber die Dekarbonisierung übernimmt und die gesetzlichen Vorgaben zur Wärmeversorgung mit mindestens 65 % Erneuerbarer Energie gemäß §§ 71 ff. GEG einhält.

Ist ein Fernwärmeanschluss nicht möglich oder sinnvoll, empfehlen wir den Einbau einer Wärmepumpe. Falls Ihre fossile Heizung ersetzt werden muss, kann eine Wärmepumpe oft schon installiert werden – selbst wenn weitere energetische Sanierungen noch ausstehen. Eine zusätzliche Sanierung kann jedoch den Energieverbrauch senken und langfristig Kosten sparen. Weitere Informationen zum Einsatz von Wärmepumpen finden Sie [hier](#).

### **Was muss ich beachten, wenn ich Fernwärme beziehe?**

Wer bereits ans Fernwärmenetz angeschlossen ist, muss sich nicht selbst um die Dekarbonisierung seiner Heizung kümmern. Der Energiedienstleistende übernimmt dies. Dennoch kann eine zusätzliche energetische Verbesserung des Hauses, wie z. B. eine Wärmedämmung, sinnvoll sein.

**Gibt es eine Anschlusspflicht an die Fernwärme?**

Nein, aktuell gibt es im Bestand keine Anschlusspflicht. Ausgenommen ist ggf. der Neubau; Vorgaben dazu finden sich ggf. im Bebauungsplan. Wenn Ihr Haus allerdings in einem Wärmenetzgebiet liegt, kann sich ein Anschluss lohnen. Weitere Informationen zu erneuerbarer Wärme erhalten Sie [hier](#).

**Wann ist ein hydraulischer Abgleich erforderlich?**

Gemäß [§ 60c Gebäudeenergiegesetz](#) ist der hydraulische Abgleich bei der Inbetriebnahme eines Heizungssystems mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden ab sechs Wohneinheiten erforderlich.

**Gilt das Gebäudeenergiegesetz auch bei Gas-Thermen?**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bezieht sich auf unterschiedliche Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden. Insofern sind auch Vorgaben zu Heizungsanlagen enthalten, darunter auch zu Gas-Thermen.

## Kurzgefasst: Fragen zu Thema Heizen

Um klimaneutral zu heizen, prüfen Sie im [Geoportal Hamburg](#), ob Ihr Gebäude an ein Wärmenetz angeschlossen werden kann. Dies ist die einfachste Lösung, da der Netzbetreiber die Umstellung auf erneuerbare Energien übernimmt.

**Fernwärme:** Nutzer:innen müssen sich nicht selbst um klimaneutrale Energie kümmern, eine zusätzliche Wärmedämmung kann aber sinnvoll sein.

**Anschlusspflicht:** Bestehende Gebäude sind nicht verpflichtet, sich an die Fernwärme anzuschließen – für Neubauten kann es aber Vorgaben geben.

**Hydraulischer Abgleich:** In Gebäuden ab 6 Wohneinheiten gesetzlich vorgeschrieben.

**Gas-Thermen:** Fallen ebenfalls unter die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

## Förderung und Beratung

### **Welche Bedingungen gelten für Förderprogramme?**

Jedes Förderprogramm hat spezifische Bedingungen (beispielsweise ein bestimmter Dämmstandard), die erfüllt sein müssen. Daher ist es wichtig, dass Sie sich bei Bedarf frühzeitig sowohl über die technischen Mindestanforderungen informieren als auch die Bedingungen zur Antragstellung und späteren Nachweisführung beachten.

### **Welche Möglichkeiten zur Finanzierung einer energetischen Sanierungsmaßnahme habe ich?**

Die Finanzierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen kann sich aus unterschiedlichen Mitteln zusammensetzen. Neben der Nutzung von (Sonder-)Umlagen oder Eigenkapital können ggf. Fördermittel in Form von Darlehen oder Zuschüssen in Anspruch genommen werden. Eine Übersicht dazu finden Sie [hier](#).

### **Wie beantrage ich Kredite und Zuschüsse?**

Darlehen der KfW-Bundesförderung beantragen Sie häufig über Ihre Hausbank, während Sie Zuschüsse beim Landesförderinstitut IFB Hamburg direkt dort beantragen können. Zuschüsse der Bundesförderung werden zum Teil durch Energieberaterinnen und -berater beantragt, wenn diese für die Inanspruchnahme eines Förderprogramms vorgeschrieben sind.

### **Welche Faktoren sollte ich bei der Beantragung von Fördermitteln beachten?**

Die Förderkriterien für energetische Sanierungen ändern sich regelmäßig, daher ist es wichtig, sich aktuell zu informieren. Merken Sie sich jedoch: In der Regel müssen Förderanträge unbedingt vor der Beauftragung von Handwerksbetrieben und dem Beginn der Arbeiten gestellt werden. Die genauen Bedingungen für die Beantragung von Fördermitteln finden Sie in den Förderrichtlinien des jeweiligen Förderprogramms, die normalerweise auf der Website des jeweiligen Förderprogramms bereitstehen.

**Ist der Anschluss an das Fernwärmenetz förderungsfähig?**

Neben der Förderung von Wärmepumpen kann auch der Anschluss an die Fernwärme förderungsfähig sein. Im Rahmen der Heizungsförderung der [Bundesförderung für effiziente Gebäude](#) ist der Anschluss an die Fernwärme förderfähig. Die Stadt Hamburg stellt ebenfalls eine Förderung über das Landesförderinstitut IFB Hamburg bereit: Die Hamburger Heizungsförderung bietet über das Modul 1 einen [Zuschuss beim Anschluss an ein Wärmenetz](#).

**Wird die Energieberatung der Energielotsen gefördert?**

Eine Erstberatung bei den Hamburger Energielotsen ist für Sie kostenlos. Die Hamburger Energielotsen werden von der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) und aus Klimamitteln der Freien und Hansestadt Hamburg gefördert. Die Energieberatung der Verbraucherzentrale wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) gefördert. Weitere Infos zu dem unabhängigen Beratungsangebot finden Sie auf der Seite der [Energielotsen](#).

**Führen die Energielotsen auch Vor-Ort-Beratungen durch?**

Je nach Beratungsschwerpunkt werden auch Vor-Ort-Beratungen durchgeführt. Alle Beratungsmöglichkeiten der Hamburger Energielotsen für Privatpersonen finden Sie [hier](#). Rufen Sie einfach unter der dort angegebenen zentralen Telefonnummer an. Im Telefongespräch mit Mitarbeitenden der Energielotsen wird mit Ihnen gemeinsam Ort und Rahmen der Beratung abgestimmt.

**Welchen Einfluss haben die kommenden Wahlen auf die Bereitstellung der Fördermittel?**

Das lässt sich nicht konkret vorhersehen. Grundsätzlich haben die Hamburger Förderprogramme eine hohe Verlässlichkeit; sie sind zeitlich nicht befristet und damit auf eine langfristige Dauer der Förderprogramme ausgerichtet.

## Kurzgefasst: Fragen zu Förderung und Beratung

Für energetische Sanierungen gibt es verschiedene Förderprogramme mit spezifischen Anforderungen, z. B. Dämmstandards. Wichtig ist, sich frühzeitig über Fördermöglichkeiten zu informieren, da Anträge oft vor der Beauftragung von Handwerksbetrieben gestellt werden müssen.

**Finanzierung:** Neben Eigenkapital und Sonderumlagen gibt es Zuschüsse und Darlehen von IFB Hamburg, BAFA und KfW.

**Antragsstellung:** KfW-Kredite meist über die Hausbank, IFB-Zuschüsse direkt bei der IFB Hamburg. Einige Zuschüsse müssen über Energieberater\*innen beantragt werden.

**Fernwärme-Anschluss:** Kann ebenso gefördert werden wie Wärmepumpen. Hamburg bietet zusätzlich einen Zuschuss für den Netzananschluss.

**Energieberatung:** Die Hamburger Energielotsen bieten eine kostenlose Erstberatung – auch Vor-Ort-Termine sind möglich.

**Fördermittel & Politik:** Änderungen durch Wahlen sind möglich, aber Hamburger Förderprogramme sind langfristig ausgelegt.

## Gemeinsam Sanieren

### **Was sind Quartierslösungen?**

Quartierslösungen sind Konzepte, die darauf abzielen, nicht nur einzelne Gebäude, sondern ganze Stadtviertel oder Quartiere in Bezug auf Energieeffizienz und effiziente, klimaneutrale Wärmeversorgung zu optimieren. Anstatt isoliert auf einzelne Immobilien zu schauen, werden hier verschiedene Gebäude und deren Energieversorgung als Gesamtheit betrachtet. Ziel ist es, durch gemeinsame Maßnahmen und Infrastrukturen wie beispielsweise Wärmenetze oder erneuerbare Energieerzeugung die Effizienz zu steigern, den Energieverbrauch zu senken und umweltfreundliche Lösungen zu fördern.

### **Was bedeuten Flottenansätze?**

Flottenansätze beziehen sich auf die Entwicklung von Strategien und Maßnahmen für den gesamten Bestand an Immobilien eines Unternehmens oder einer Organisation. Anstatt einzelne Gebäude isoliert zu betrachten, werden Flottenansätze verwendet, um eine koordinierte und effiziente Vorgehensweise bei der energetischen Sanierung und dem Betrieb mehrerer Liegenschaften zu ermöglichen. Das spart Kosten und ermöglicht ein schnelleres Erreichen der Klimaziele.

### **Wie verteilen sich die Kosten der energetischen Sanierungsmaßnahme bei einer WEG?**

Die Kostenverteilung einer energetischen Sanierungsmaßnahme in einer WEG hängt von verschiedenen Faktoren ab. Eine Erklärung hierzu finden Sie [hier](#).

### **Kann die Beratung bei den Hamburger Energielotsen auch von WEGs genutzt werden?**

Ja, das geht. Zudem kann auch die [IFB Hamburg](#) bei Bedarf in einer Eigentümerversammlung über Fördermittel der Hamburger Landesförderung informieren.

**Wie kann man sich als einzelnes Mitglied absichern, falls eine energetische Sanierungsmaßnahme mehrheitlich in der WEG abgelehnt wird?**

Der Sachverhalt ist komplex und vom Einzelfall abhängig. Schadenersatzansprüche sind grundsätzlich denkbar, wenn ein Verschulden der einzelnen WEG-Mitglieder für eine fehlende energetische Sanierung nachweisbar ist. Zu diesem Zweck eignet sich eine namentliche Abstimmung, da so auch später noch nachvollziehbar bleibt, wer für oder gegen eine energetische Sanierung gestimmt. Wir empfehlen Ihnen jedoch, sich zunächst nochmals intensiv um eine außergerichtliche Einigung zu bemühen und ggf. auch eine Mediation in Anspruch zu nehmen.

**Was muss eine WEG bei der Umsetzung einer energetischen Sanierungsmaßnahme beachten?**

Neben der Kostenverteilung gibt es noch weitere Besonderheiten, die bei einer WEG im Vergleich zum Einzeleigentum zu beachten sind. Diese hängen von den jeweiligen aktuellen Rahmenbedingungen ab (u. a. derzeitiger Heizungstyp, Sanierungsstand, Gebäudetyp, Lage): Beispielsweise ist es bei der Antragstellung zur Förderung einer energetischen Sanierungsmaßnahme wichtig, vorab zu wissen, ob eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum oder am Sondereigentum durchgeführt werden soll. Zudem gibt es teilweise bestimmte Fristsetzungen und weitere Anforderungen bei Förderungen. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter anderem im [FAQ zum Gebäudeenergiegesetz](#) sowie im [FAQ zur Bundesförderung für effiziente Gebäude](#) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz.

## **Kurzgefasst: Fragen Gemeinsam Sanieren**

**Quartierslösungen** optimieren Stadtviertel mit gemeinsamen Wärmenetzen, während **Flottenansätze** mehrere Gebäude effizient modernisieren. In WEGs hängt die Kostenverteilung von verschiedenen Faktoren ab, Beratung bieten die Hamburger Energielotsen und die IFB Hamburg. Wird eine Sanierung abgelehnt, kann Schadenersatz gefordert werden – eine namentliche Abstimmung schafft Klarheit. Eine **Mediation** wird **vor rechtlichen Schritten empfohlen**.

# Impressum



## Herausgeberin:

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)  
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Grafiken: sofern nicht anders ausgewiesen sämtlich ©BSW  
Redaktion: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg, Tinkerbelle GmbH  
Gestaltung: Tinkerbelle GmbH

Veröffentlichung: November 2025, Version 02