



# Energieverbrauch senken, langfristig Kosten sparen

**Energetische Sanierung & Heizungserneuerung in  
Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)**

Lohnt sich eine energetische Modernisierung für Ihre Gemeinschaftsimmobilie? Welche Heizlösung ist zukunftsfähig – und wie lässt sich das finanzieren? Wohnungseigentümergeinschaften stehen bei energetischen Sanierungen vor besonderen Herausforderungen: Viele Beteiligte, rechtliche Vorgaben und lange Entscheidungswege machen das Vorgehen komplex.

## **Orientierung, Pflichten und Unterstützung nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Das Wichtigste auf einen Blick:

- 65%-Regel: Neue Heizungen müssen mind. 65 % erneuerbare Energien nutzen
- Beratungspflicht vor dem Einbau fossil betriebener Heizungen
- Keine Austauschpflicht für funktionierende Heizungen bis spätestens 31.12.2044
- Entscheidungspflicht für WEG: Nach dem ersten Heizungsausfall muss gehandelt werden.

## **Ausgangspunkt: der Ausfall der ersten Etagenheizung**

Sobald in einem Mehrparteienhaus mit Gasanlagen die erste Heizung ausgetauscht wird, beginnt für die WEG eine gesetzlich festgelegte Entscheidungsphase. Ziel ist es, langfristig eine Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien sicherzustellen.

## **Zwei Wege beim Heizungsaustausch**

### **Option 1: Zentralisierung der Wärmeversorgung (empfohlen)**

Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage für das gesamte Gebäude, z. B. mit Wärmepumpe oder Nahwärmeanschluss.

Zeitraumen:

- 5 Jahre Entscheidungsfrist ab Austausch der ersten Heizung
- 8 Jahre für Planung und Umsetzung
- 1 Jahr für den Anschluss aller Wohnungen

→ bis zu 13 Jahre Übergangszeit

Vorteile:

- Längere Fristen
- Häufig wirtschaftlicher
- Klimafreundlich und zukunftssicher

### **Option 2: Dezentrale Lösung**

Jede Wohnung ersetzt ihre Heizung einzeln.

Zeitraumen und Pflichten:

- Innerhalb der ersten 5 Jahre dürfen Ersatzheizungen noch fossil sein
- Nach Ablauf der 5 Jahre müssen alle neuen Heizungen die 65-%-EE-Pflicht erfüllen
- Spätestens zum 31.12.2044 müssen alle fossilen Heizungen ersetzt sein

Wichtig: Bestehende Heizungen dürfen bis zu ihrem Ausfall weiterbetrieben werden.

### **Entscheidungspflicht**

Trifft die WEG innerhalb von 5 Jahren keine Entscheidung, ist die Zentralisierung der Heizungsanlage verpflichtend.

Gefördert von:

Die Senatorin für Umwelt,  
Klima und Wissenschaft

 Freie  
Hansestadt  
Bremen

## Fossil betriebene Heizungen: Das sollten Sie wissen

- Beratungspflicht seit 01.01.2024
- Vor dem Einbau einer neuen Öl- oder Gasheizung ist eine Beratung verpflichtend, u. a. zu: alternativen Heizsystemen, Wirtschaftlichkeit bei steigenden CO<sub>2</sub>-Kosten, Fördermöglichkeiten.
- Neu eingebaute fossile Heizungen müssen künftig schrittweise erneuerbare Anteile nutzen:
  - ab 01.01.2029: 15 %
  - ab 01.01.2035: 30 %
  - ab 01.01.2040: 60 %

Hinweis: Verfügbarkeit und Kosten von Biomasse oder Wasserstoff sind derzeit unsicher.

## Pflichten für Wohnungseigentümergeinschaften

WEG mit Etagenheizungen mussten bis zum 31.12.2024 Informationen einholen zu:

- Alter, Leistung und Art der Heizungen
- Angaben der Eigentümer\*innen
- Daten vom Schornsteinfeger

→ Falls noch nicht erfolgt: jetzt nachholen!

### Laufende Pflichten

- Eigentümerversammlung nach dem ersten Heizungsaustausch
- Erstellung eines Umsetzungskonzepts zur 65-%-EE-Pflicht
- Jährliche Berichterstattung zum Umsetzungsstand

## Fördermöglichkeiten

Die Umstellung auf erneuerbare Energien wird umfangreich gefördert:

- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bis zu 70 % Zuschuss
- KfW-Kredite mit Tilgungszuschuss
- Steuerliche Förderung (§ 35c EStG)

Wichtig: Förderanträge immer vor Maßnahmenbeginn stellen!

## Unser Beratungsangebot für WEG

energiekonsens, die gemeinnützige Klimaschutzagentur für das Land Bremen, unterstützt Wohnungseigentümer\*innen, Verwaltungsbeiräte und Hausverwaltungen in Bremen und Bremerhaven unabhängig bei der Planung und Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen.\*

### Veranstaltungen für Eigentümer\*innen, Hausverwaltungen & Beiräte

- Regelmäßige Veranstaltungen zu Heizungserneuerung, Nutzung von Photovoltaik, Finanzierung und Fördermittel
- Überblick zu sinnvollen Modernisierungsmaßnahmen
- Hausverwaltungen erhalten von uns nach einer Veranstaltung ein Teilnahmezertifikat nach §34c Absatz 2a GewO

### energievisite:WEG

Kostenlose, unabhängige Energieberatung mit

- Vor-Ort-Termin
- schriftlichem Bericht
- Präsentation der Ergebnisse in Ihrer Eigentümerversammlung (auf Wunsch)

Schreiben Sie uns eine E-Mail an [weg@energiekonsens.de](mailto:weg@energiekonsens.de) und wir schauen gemeinsam, welches unserer Angebote das passende für Sie ist.

\*Unsere Beratung ist unabhängig und kostenfrei, Dank Förderung durch die Umweltsenatorin des Landes Bremen.

Weitere Unterstützung und Tipps erhalten Sie im Klima Bau Zentrum sowie unter [energiekonsens.de/beratung](https://energiekonsens.de/beratung)

