

## ENERGETISCHE SANIERUNG

# Reihenmittelhaus ertüchtigen – Förderungen nutzen

Reihenhäuser sind Teil des Frankfurter Stadtbilds. Bereits vor dem Zweiten Weltkrieg wurden erste Siedlungen errichtet, in der Nachkriegszeit folgten dann zahlreiche Neubauten, die wegen der Wohnungsnot unter hohem Zeitdruck entstanden. Viele dieser Gebäude in Frankfurt liegen außerhalb des Geltungsbereichs einer Erhaltungssatzung – insbesondere des sogenannten Milieuschutzes – und benötigen daher grundsätzlich keine satzungsgesetzliche Genehmigung für eine Sanierung.

Foto: © travelview | stock.adobe.com

Typisch für die betrachteten Reihenhäuser sind massive Außenwände ohne Dämmung, dünn oder gar nicht gedämmte Flach- oder Satteldächer und Kellerdecken sowie Öl- oder Gasheizungen. In den 1980er- und 1990er-Jahren wurden vielfach 2-fach verglaste Kunststoff-Isolierglasfenster eingebaut – energetisch ein Fortschritt, aus heutiger Sicht aber weit unter dem Stand der Technik. Die Heizungsanlagen in diesen Häusern sind oft älter als 20 Jahre und damit am Ende ihrer Lebenserwartung angekommen. Diese Gebäude haben häufig Endenergiebedarfe von 200 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr oder mehr. Sie gehören damit zu den Energieeffizienzklassen G oder häufig sogar H, den energetisch schlechtesten Gebäuden Deutschlands.

### GEBÄUDEHÜLLE

Bei Reihenmittelhäusern dieser Art verteilen sich die Wärmeverluste sehr gleichmäßig auf die Bauteile. Werden diese Flächen gedämmt, sinkt die Heizlast des Hauses deutlich und der Energiebedarf reduziert sich spürbar. Die einfachste und günstigste Maßnahme ist hier häufig die Dämmung der Kellerdecke. Die in den 80er- und 90er-Jahren eingebauten Kunststofffenster mit Zweifachverglasung haben meist einen Wärmedurchgangswert von etwa 3,0 W/m<sup>2</sup>K. Moderne Fenster erreichen Werte unter 1,0 W/m<sup>2</sup>K und sorgen damit nicht nur für eine bessere Energiebilanz, sondern auch für mehr Behaglichkeit, weil die Oberflächen innen nicht mehr so kalt wirken und es durch die dichteren Fenster keine Zugerscheinungen mehr gibt. Wichtig ist allerdings: Wer mehr als 1/3 der Fenster einer Wohneinheit austauscht, muss laut Norm ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-Teil 6 erstellen lassen. Lassen Sie sich hierfür unbedingt von einem Energieberater unterstützen, da die sogenannte Taupunktverschiebung auch schon bei neuen 2-fach verglasten Fenstern entstehen kann. Nur so kann sichergestellt werden, dass durch die dichtere Bauweise keine Feuchteschäden oder daraus resultierende Schimmelprobleme entstehen.

### HEIZLAST UND WÄRMEPUMPE

Unsanierete Reihenmittelhäuser haben eine Heizlast zwischen rund 10 und 15 Kilowatt. Das bedeutet: So viel Leistung muss eine Heizung erbringen, um das Gebäude auch an kalten Wintertagen warm zu halten. Da Reihenmittelhäuser an beiden Seiten angebaut sind, ist ihr Wärmebedarf im Vergleich zu frei stehenden Einfamilienhäusern bereits geringer – das macht sie grundsätzlich interessant für den Einsatz von Wärmepumpen.

Technisch ist der Einbau einer Wärmepumpe oft sofort möglich. Wirtschaftlich sinnvoller wird er jedoch, wenn zuvor die Gebäudehülle verbessert wird. Denn: Je besser ein Haus gedämmt ist, desto weniger Heizleistung braucht es. Das erlaubt niedrigere Vorlauftemperaturen im Heizsystem – und genau dann arbeiten Wärmepumpen besonders effizient. Aus einer Kilowattstunde Strom lassen sich so drei bis fünf Kilowattstunden Wärme erzeugen. Je niedriger die Vorlauftemperatur, desto größer dieser Effekt. Muss die alte Heizung allerdings akut ersetzt werden, ist es durchaus vertretbar, eine Wärmepumpe auch ohne vorherige Dämmmaßnahmen einzubauen. In diesem Fall ist es aber oft notwendig, Heizkörper zu vergrößern oder alternativ eine Flächenheizung nachzurüsten.

### PFLICHTMASSNAHMEN NACH GEG

Neben freiwilligen Sanierungen gibt es auch gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen, die jeder Eigentümer umsetzen muss. Diese sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegt:

**Oberste Geschossdecke (§ 47 GEG):** Wenn die oberste Geschossdecke ungedämmt ist und darüber ein unbeheizter Dachraum liegt, muss diese nachträglich gedämmt werden. Alternativ kann auch das Dach selbst gedämmt werden. So wird verhindert, dass im Winter zu viel Wärme über das Dach verloren geht. Diese Pflicht gilt für alle nach dem 01.02.2002 erworbenen Ein- und Zweifamilienhäuser und ist innerhalb von zwei Jahren zu erfüllen.

**Heizungs- und Warmwasserleitungen (§ 69 Abs. 2 GEG in Verbindung mit Anlage 8):** Befinden sich Leitungen in unbeheizten Kellerräumen oder zugänglichen Schächten und sind sie bislang ungedämmt, müssen sie nachträglich gedämmt werden. Die Stärke dieser Dämmung richtet sich nach dem Durchmesser der Rohre. Damit wird vermieden, dass Heizenergie unnötig im Keller verloren geht.

Diese Pflichten gelten unabhängig davon, ob eine umfassende Sanierung geplant ist.

### DACH, PHOTOVOLTAIK UND SOMMERLICHER WÄRMESCHUTZ

Das Dach spielt gleich in doppelter Hinsicht eine große Rolle. Wird es saniert und gedämmt, sinken nicht nur die Heizkosten, sondern auch die sommerliche Überhitzung im Dachgeschoss. Gerade in Reihenhäusern mit ausgebautem Dachraum ist das ein entscheidender Komfortgewinn. Noch sinnvoller wird eine Dachsanierung, wenn sie mit einer Photovoltaikanlage (PV) kombiniert wird. Die Stadt Frankfurt fördert den Einbau aktuell mit 20 % über ➤

den Klimabonus, das Programm läuft voraussichtlich Ende 2025 aus. In Verbindung mit einer Wärmepumpe oder einem Batteriespeicher kann ein großer Teil des erzeugten Stroms direkt im eigenen Haus genutzt werden. Für Dachgeschosse kann außerdem eine Split-Klimaanlage eine sinnvolle Ergänzung sein, um Hitzewellen im Sommer abzufangen. Auch diese Anlagen erhöhen den Eigenverbrauch der PV-Anlage stark, da sie vor allem dann nötig sind, wenn auch die Sonne scheint.

### FÖRDERMÖGLICHKEITEN – EIN ÜBERBLICK

Wer sein Reihenmittelhaus energetisch modernisiert, kann auf eine ganze Reihe von Förderungen zurückgreifen:

#### Sanierung zum Effizienzhaus (KfW):

Wenn das Gebäude als Ganzes auf einen Effizienzhaus-Standard (z. B. EH 85 oder EH 70) saniert wird, können Eigentümer über das KfW-Programm Nr. 261 zinsgünstige Kredite von bis zu 150.000 € pro Wohneinheit erhalten. Je nach erreichtem Standard gibt es zusätzlich Tilgungszuschüsse von 5% bis 45%.

#### Modernisierungsbonus Stadt Frankfurt:

In Frankfurt sind mit dem Modernisierungsbonus 35% Förderung von energetischen Maßnahmen möglich, abhängig von der Wohnfläche und dem erreichten Effizienzhaus-Niveau. Voraussetzung ist allerdings ein Grundbucheintrag zur Einhaltung des Mietspiegels für die nächsten 30 Jahre. Bei förderfähigen energetischen Maßnahmen innerhalb eines „Milieuschutzgebietes“ ist die Inanspruchnahme des Modernisierungsbonus inklusive der Zweckbindung verpflichtend.

#### Einzelmaßnahmen (BEG EM, BAFA):

Wer schrittweise vorgeht, kann auch einzelne Maßnahmen fördern lassen – etwa die Dämmung von Dach oder Fassade, den Fensteraustausch oder den Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Hier beträgt die Förderung in der Regel 15%. Wird zuvor ein ebenfalls vom BAFA mit bis zu 650 € bezuschusster individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellt, erhöht sich die Förderung um weitere 5% auf insgesamt 20%. Pro Wohneinheit können dabei pro Kalenderjahr 30.000 € Kosten angesetzt werden, mit iSFP sogar 60.000 €. Auch die Kosten für Fachplanung und Baubegleitung sind förderfähig. Lassen Sie sich von Ihrem Energieeffizienz-Experten beraten.

#### Heizungsförderung (KfW):

Für den Umstieg auf eine klimafreundliche Heizung – zum Beispiel eine Wärmepumpe – gibt es besonders attraktive Zuschüsse.



**PETER PAUL THOMA | DIPLOM-INGENIEUR VDI**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik sowie Trinkwasser- und Raumlufthygiene bei der Handwerkskammer Rhein-Main, Energieeffizienzexperte für Wohngebäude

Bornheimer Landwehr 39 | 60385 Frankfurt | Tel.: (0 69) 2 69 12 80 40

Die Grundförderung des KfW-Zuschusses Nr. 458 liegt bei 30%, hinzu kommen verschiedene Boni, etwa für den schnellen Austausch alter Anlagen oder für Haushalte mit geringerem Einkommen. So sind im besten Fall bis zu 70% Förderung möglich.

#### Klimabonus Frankfurt (kommunal):

Photovoltaikanlagen und Batteriespeicher werden derzeit mit 20% bezuschusst, für Solar-Gründächer sind es sogar 30%. Das Programm läuft voraussichtlich Ende 2025 aus.

#### Steuerliche Förderung (§ 35c EStG):

Für selbst genutzte Immobilien lassen sich 20% der Sanierungskosten über drei Jahre von der Einkommensteuer abziehen, maximal 40.000 € pro Objekt. Diese Regelung kann nicht mit den vorher genannten Zuschüssen auf Bundesebene kombiniert werden und lohnt sich deshalb insbesondere, wenn andere Programme nicht greifen. Lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater beraten.

**Wichtig:** Bitte prüfen Sie immer die aktuellen Bedingungen, da insbesondere auf kommunaler Ebene zusätzliche Fördermöglichkeiten bestehen können.

### FAZIT

Reihenmittelhäuser haben aufgrund ihrer kompakten Bauweise sehr gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche energetische Sanierung. Mit einer volumfanglichen Sanierung der Gebäudehülle sowie der Anlagentechnik lässt sich der Endenergiebedarf auf 1/10 des Ursprungs reduzieren. Damit erreichen diese Gebäude dann auch die beste Energieeffizienzklasse A+.

Für eine volumfangliche energetische Sanierung eines Reihenmittelhauses zu einem Effizienzhaus 70 beispielsweise sollten Kosten in Höhe von 120.000 € bis 150.000 € einkalkuliert werden. Durch die Kombination aus KfW-Förderung oder BEG-Einzelmaßnahmen, steuerlicher Förderung nach § 35c EStG und kommunalen Förderungen lassen sich schnell hohe fünfstellige Beträge einsparen.

Spätestens im Juni 2026 wird in Frankfurt die kommunale Wärmeplanung vorgestellt. Ab diesem Zeitpunkt gilt mit wenigen Ausnahmen, dass jede neu eingebaute Heizung nach § 71 Gebäudeenergiegesetz mindestens 65% der Wärme aus erneuerbaren Energien erzeugen muss. Je früher die energetische Sanierung der Gebäudehülle in Angriff genommen wird, desto leichter und reibungsloser gelingt später die Umstellung auf eine zukunftsfähige und den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Heizungsanlage.



**LEON SCHLÜTER (M. ENG.) | PPT ENERGIEBERATUNG GMBH**

Energieeffizienzexperte für Wohn- und Nichtwohngebäude | Sachverständiger für Gebäudeeffizienz und Energieberatung

peter.thoma@ppt-energieberatung.de | www.ppt-energieberatung.de