STANDPUNKT · GEBÄUDESANIERUNG

Erst dämmen, dann Wärmepumpe. Alles andere kostet doppelt.

Die bundesweiten Gebäude-Energieberater bei ENERDOMO verkaufen keine Heizung, keine Fenster und keine Dämmung. Sie beraten gewerkeübergreifend im Rahmen gesetzlicher Vorgaben und begleiten die Förderanträge von Immobilienbesitzern. Rolf Neijman, Mitgründer und Geschäftsführer der Systemzentrale, sagt deshalb offen, was ein Verkäufer einer Wärmepumpe Ihnen nicht sagt: Im undichten Haus kann die Wärmepumpe zu einer teuren Fehlentscheidung werden.

An 20 Standorten sitzen unsere Partner jede Woche an Küchentischen von Immobilienbesitzern, von Hamburg bis nach Oberschwaben. Was sie mir aus diesen Gesprächen berichten, ist überall dasselbe. Auf dem Tisch liegt ein Angebot für eine Wärmepumpe, daneben eine Fördersumme, die zu gut aussieht, um sie liegen zu lassen. Der Nachbar hat schon, der Heizungsbauer hat Termine frei. Nach dem Dach hat vorher niemand gefragt.

Ein ENERDOMO-Partner ist Gebäude-Energieberater und damit zur Neutralität verpflichtet. Er verkauft keine Heizung, keine Fenster und keine Dämmung, sondern berät gewerkeübergreifend im Rahmen gesetzlicher Vorgaben. Sein Honorar hängt an der Planung und an der Begleitung der Baustelle, nicht an dem Produkt, das am Ende eingebaut wird. Deshalb darf er Ihnen sagen, was ein Verkäufer nicht sagen kann: Eine Wärmepumpe im undichten Haus kann eine der teuersten Fehlentscheidungen sein. Die Technik ist gut. Die Reihenfolge ist das Problem.

Eine Wärmepumpe arbeitet sparsam, solange sie mit niedrigen Temperaturen arbeiten darf. In einem Haus, das seine Wärme über Dach, Fassade und Kellerdecke verliert, darf sie das nicht. Sie muss das Wasser höher aufheizen, sie läuft länger, und beim Einbau fällt sie oft zwei Nummern zu groß aus, damit sie den Verlust überhaupt deckt. Wer so heizt, heizt weiter für die Nachbarschaft mit, nur eben mit Strom.

Die Rechnung kommt dann zweimal. Einmal bei der Anschaffung, weil das größere Gerät mehr kostet. Und dann jeden Monat, weil es mehr Strom zieht als im Prospekt stand. Wer die Hülle später doch dämmt, hat eine Anlage im Keller, die für das neue Haus zu groß ist. Die Stiftung Warentest schreibt das seit Jahren in einem Satz, der es besser trifft als jede Broschüre: Wird die Dämmung in einigen Jahren nachgeholt, ist die jetzt erneuerte Heizung oft überdimensioniert.

Die Förderung sagt den Eigentümern, was sie tun sollen

Warum kommt die Anlage trotzdem zuerst? Weil sich das rechnet, und zwar nicht wegen der Physik, sondern wegen der Zuschüsse.

Seit dem 21. Juli 2026 rechnet der Bund so. Beim Heizungstausch sind 28.000 Euro anrechenbar, und je nach Einkommen und Tempo kommen bis zu 70 Prozent davon zurück, im Regelfall also bis zu 19.600 Euro. Für Dämmung, Fenster und Türen bleiben 15 Prozent. Ein individueller Sanierungsfahrplan bringt 5 Prozent mehr, aber nur auf den Teil der Kosten über 30.000 Euro. Wer 30.000 Euro in seine Gebäudehülle steckt, bekommt dafür 4.500 Euro, mit oder ohne Fahrplan.

> **Auf einen Euro in den Heizungskeller legt der Staat im Regelfall bis zu 70 Cent. Auf einen Euro in die Wand höchstens 20.**

Kein Eigentümer, der diese beiden Anträge nebeneinanderlegt, entscheidet sich für die Wand. Das ist keine Bequemlichkeit, das ist Rechnen. Man sieht es an den Zahlen: Im ersten Halbjahr 2026 setzten die Hersteller 40 Prozent mehr Wärmepumpen an Handel und Handwerk ab als im Jahr davor. Die Sanierungsquote im Wohngebäudebestand liegt bei 0,67 Prozent, dem niedrigsten Wert dieser Erhebung. Die Geräte wandern also in Häuser, die sie nicht tragen können, und die Hülle bleibt, wie sie ist.

Die Reihenfolge entscheidet, nicht das Einzelteil

Der größte Teil der Wärme verlässt ein Bestandsgebäude über Dach, Wände, Kellerdecke und Fenster. Genau dort setzen unsere Partner an. Die Faustformel für ein typisches Bestandshaus: 24 Zentimeter aufs Dach, 16 an die Fassade, 10 unter die Kellerdecke, dreifach verglaste Fenster, die Restenergie über Wärmepumpe und Sonne.

Die Abfolge passt auf eine Hand. Zuerst kommt, was fast nichts kostet: der hydraulische Abgleich. Danach das Dach oder die oberste Geschossdecke. Dann Fassade und Kellerdecke. Dann die Fenster, gemeinsam mit einem Lüftungskonzept. Erst danach die Wärmepumpe, die jetzt kleiner ausfallen darf. Zum Schluss die Photovoltaik, die ihren Strom liefert.

In dieser Reihenfolge summieren sich sechs Bausteine auf bis zu 85 Prozent weniger Verbrauch. Das ist die Rechnung, mit der wir arbeiten, und ihr wichtigster Posten ist der letzte: Die Wärmepumpe am Ende der Kette darf eine Nummer kleiner sein. Das spart bei der Anschaffung ein zweites Mal.

Drei Einwände, und zwei davon haben recht

„Meine Heizung ist 24 Jahre alt und kann diesen Winter ausfallen." Dann gilt die Reihenfolge nicht. Wer im Januar ohne Wärme dasteht, tauscht zuerst die Heizung. Entscheidend ist dann, die Anlage auf das Haus auszulegen, das nach der Dämmung dasteht, und nicht auf das heutige. Diese halbe Stunde am Rechner entscheidet über zwanzig Jahre Betriebskosten.

„Dämmung macht Schimmel." Feuchtigkeit macht Schimmel, und zwar die, die niemand abführt. Zu jeder gedämmten Hülle gehört deshalb ein Lüftungskonzept. Die DIN 1946-6 ist dafür keine gesetzliche Pflicht, sondern eine technische Regel. Sie ist aber der Maßstab, an dem im Streitfall gemessen wird, und wer sie beim Fenstertausch übergeht, baut sich das Problem selbst ein. Eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung erledigt die Sache automatisch und holt die Wärme aus der Abluft zurück.

„Rechnet sich das überhaupt?" Nicht bei jedem Bauteil und nicht bei jedem Haus. Genau deshalb steht am Anfang ein Fahrplan und kein Angebot. Ein guter Fahrplan sagt Ihnen auch, was Sie liegen lassen sollen.

Was Eigentümer wirklich wollen

In den Gesprächen, die unsere Partner führen, geht es selten um U-Werte. Es geht um vier Dinge:

- ✔️ deutlich weniger Öl- und Gaskosten, dauerhaft und unabhängig von der nächsten Krise
- ✔️ mehr Wohnkomfort: keine Zugluft am Fenster, keine kalten Fußböden, gleichmäßige Wärme
- ✔️ Werterhalt und ein besserer Marktwert, weil Banken saniertes Eigentum leichter finanzieren und beim Verkauf zuerst nach dem Energieausweis gefragt wird
- ✔️ länger in den eigenen vier Wänden leben, bei sinkenden Betriebskosten

Keines dieser vier Ziele erreicht man mit einem einzelnen Gerät. Man erreicht sie mit einer Abfolge, und die muss jemand aufschreiben, der an keinem der Gewerke verdient.

Eine Uhr läuft, und kaum jemand hört sie

Seit dem 29. Juli 2026 gilt neues Recht. Das Gebäudeenergiegesetz wurde geändert und in Gebäudemodernisierungsgesetz umbenannt, die Vorgabe von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Heizungstausch ist gestrichen. Eigentümer haben damit mehr Wahlfreiheit. Sie haben aber auch keinen Wegweiser mehr, außer den Fördersätzen.

Und die laufen ab. Ab dem 1. Februar 2027 sinken die anrechenbaren Kosten beim Heizungstausch halbjährlich um 750 Euro, der Klimageschwindigkeitsbonus um vier Prozentpunkte, bis er im August 2028 ganz entfällt. Bewilligt wird in der Reihenfolge der Anträge, und der Antrag muss vor der Auftragsvergabe stehen. Wer jetzt planen lässt, plant unter den besseren Bedingungen.

An die Politik habe ich deshalb eine Bitte. Bindet den Höchstsatz für den Heizungstausch an einen Nachweis. Wer die Hülle gedämmt hat oder die Schritte in einem Sanierungsfahrplan mit Terminen vorlegt, bekommt das Maximum. Wer nur das Gerät tauscht, bekommt die Grundförderung. Das kostet den Haushalt keinen Cent zusätzlich, weil sich die Bedingung ändert und nicht die Summe. Wir haben an keiner der beiden Varianten ein Produktinteresse, und genau deshalb sagen wir es so deutlich. Der Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks fordert seit September, Dach- und Fassadendämmung gleichberechtigt zu unterstützen. Er hat recht, und ihm fehlt nur die Zahl dazu.

Am Küchentisch bleibt die Frage dieselbe: Was kostet die Wärmepumpe? Sie fällt anders aus, wenn vorher jemand nach dem Dach gefragt hat. Meistens fällt sie sogar günstiger aus.

Zum Autor

Rolf Neijman ist Mitgründer und Geschäftsführer der ENERDOMO Lizenzverwaltung GmbH in Königstein im Taunus. ENERDOMO ist das erste bundesweite Franchise-System für Gebäude-Energieberatung und Vollmitglied im Deutschen Franchiseverband e. V. Die Beratung von Hausbesitzern erbringen die ENERDOMO-Partner vor Ort: Bestandsanalyse, individueller Sanierungsfahrplan, Förderbegleitung und Baubegleitung bis zur Schlüsselübergabe.

Belege für die Redaktion

- Fördersätze Heizungstausch: 28.000 Euro anrechenbare Kosten für die erste Wohneinheit, 30 Prozent Grundförderung, 16 Prozent Klimageschwindigkeitsbonus, bis 40 Prozent Einkommensbonus, Obergrenze 70 Prozent (80 Prozent für selbstnutzende Eigentümer mit zu versteuerndem Haushaltseinkommen bis 30.000 Euro). Degression ab 01.02.2027. Quelle: KfW-Merkblatt Zuschuss 458, Stand 07/2026.
- Fördersätze Gebäudehülle: 15 Prozent; mit individuellem Sanierungsfahrplan seit 21.07.2026 zusätzlich 5 Prozent, nur auf den Teil der Kosten über 30.000 Euro und erst ab einer Investition von 30.000 Euro. Anrechenbare Höchstkosten 30.000 Euro, mit Fahrplan 60.000 Euro. Quelle: BAFA, Sanierung Wohngebäude / Gebäudehülle, Stand 07/2026.
- Wärmepumpen-Absatz: rund 195.000 Heizungswärmepumpen im ersten Halbjahr 2026, plus 40 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum; Absatz der Hersteller an Großhandel und Fachhandwerk. Quelle: BWP/BDH-Absatzstatistik, Meldung vom 06.08.2026.
- Sanierungsquote Wohngebäude: 0,67 Prozent für 2025, nach 0,69 Prozent (2024), 0,70 Prozent (2023) und 0,88 Prozent (2022). Quelle: B+L Marktdaten für den Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle, Meldung vom 02.02.2026.
- Rechtsstand: Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und Umbenennung in Gebäudemodernisierungsgesetz, verkündet am 28.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), wesentliche Regelungen seit 29.07.2026, Aufhebung der 65-Prozent-Vorgabe beim Heizungstausch (§§ 71 ff.). Quelle: Bundesgesetzblatt, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.
- Zitat Stiftung Warentest: „Denn wird die Dämmung in einigen Jahren nachgeholt, ist die jetzt erneuerte Heizung oft überdimensioniert." Quelle: „Sanierungsfahrplan fürs Haus: Sanieren mit Konzept", 31.08.2023, aktualisiert 13.08.2024.
- Forderung des Handwerks: „Wer die Wärmewende beschleunigen will, muss auch Dach- und Fassadendämmung gleichberechtigt unterstützen." Ulrich Marx, Hauptgeschäftsführer ZVDH, im Handwerksblatt, September 2026.
- Die Angabe von bis zu 85 Prozent Verbrauchsminderung ist eine Berechnung von ENERDOMO über sechs aufeinander folgende Bausteine: hydraulischer Abgleich 10 Prozent, Dach 15, Fassade und Keller 20, Fenster und Lüftung 15, Wärmepumpe 20, Photovoltaik 5. Rechenweg und Referenzobjekt liegen der Redaktion auf Anfrage vor.

Kontakt

Rolf Neijman, Geschäftsführer · ENERDOMO Lizenzverwaltung GmbH, Königstein im Taunus · rolf.neijman@enerdomo.de · www.enerdomo.de

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten. Kürzungen sind zulässig, solange der Sinn erhalten bleibt. Autorenfoto in Druckauflösung liegt vor.