

## Tipps für Vermieterinnen und Vermieter

# Heizenergieverbrauch verringern

### Geringinvestive Maßnahmen

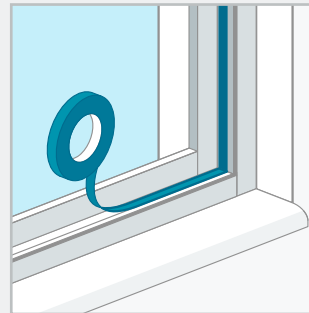
Als **Vermieterin oder Vermieter** können Sie den Heizenergieverbrauch Ihrer Immobilie in vielen Fällen deutlich verringern, ohne dass Sie viel Geld investieren müssen. Einsparpotenziale gibt es sowohl im Bereich der Heizungstechnik als auch bei der Gebäudehülle. Auf das Nutzerverhalten ihrer Mietenden haben Sie allerdings keinen direkten Einfluss.

**Geringinvestive Maßnahmen** sind geeignet, um eine gewisse Energieeinsparung schnell und mit überschaubaren Mitteln zu erreichen.

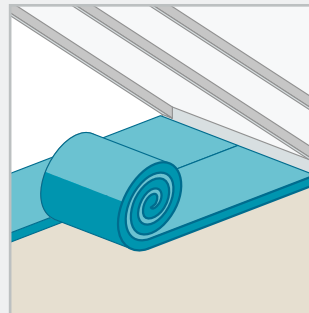
Eine **langfristige Modernisierungsstrategie** kann dadurch jedoch nicht ersetzt werden. Wie Sie die Modernisierung auf einen längeren Zeitraum verteilen und wann größere Maßnahmen finanziell und technisch sinnvoll eingeplant werden, zeigt am besten ein im Rahmen einer Energieberatung erstellter individueller Sanierungsfahrplan (iSFP). Dieser enthält auch Informationen über geeignete Fördermöglichkeiten.

### Gebäudehülle

→ **Alte Fenster** lassen oftmals ungewollt kalte Luft eindringen – es „zieht“. Wenn in nächster Zeit kein Austausch der Fenster geplant ist, dann sollten Sie die Fensterfugen abdichten.



→ **Ungedämmte oberste Geschossdecken** sorgen für erhebliche Wärmeverluste, weshalb das Gebäudeenergiegesetz hier eine **Nachrüstverpflichtung** beinhaltet. Alternativ zur nachträglichen Dämmung der obersten Geschossdecke kann auch das Dach gedämmt werden.

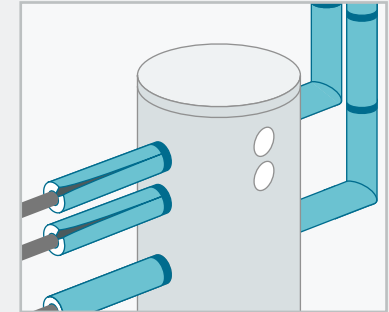


→ Auch die **Dämmung der Kellerdecke** sorgt für weniger Wärmeverluste und eine bessere Behaglichkeit im Winter.

→ Die **Dämmung der Fassade** ist eine aufwendigere Maßnahme, welche zu spürbaren Einsparungen führt, aber auch kostenintensiver ist. Sie können die Dämmung zusammen mit einem Außenwandastrich oder einer Putzerneuerung planen.

### Anlagentechnik

→ Heizungsrohre und Warmwasserleitungen sind möglichst **lückenlos durch eine Dämmung** gegen Wärmeverluste zu schützen. Das betrifft vor allem Rohrleitungen in unbeheizten Bereichen, wie zum Beispiel im Keller. Hier gibt es sogar eine **Prüf- und Nachrüstverpflichtung** im Gebäudeenergiegesetz bzw. in der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV). Aber auch Leitungen innerhalb der beheizten Bereiche sollten gedämmt werden, wenn es praktikabel ist.



→ Alte Heizkörperventile verschwenden Energie, da die Raumtemperaturen oft nicht wunschgemäß erreicht werden, Sie sollten sie daher mindestens durch **modernere Thermostatregler** ersetzen. **Smarte Heizkörperventile** geben den Mieterinnen und Mietern darüber hinaus die Möglichkeit, ein Zeitprofil zur raumweisen Anpassung der Heizzeiten an den tatsächlichen Bedarf vorzugeben.

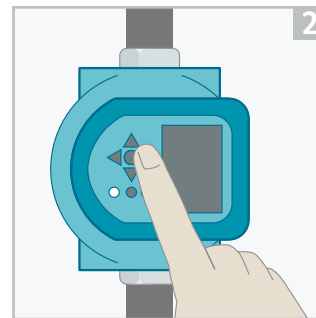
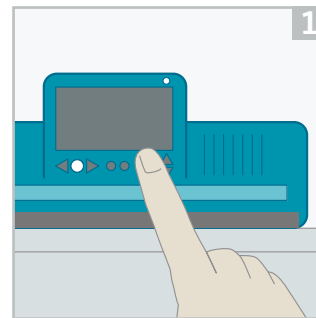
→ Ein **hydraulischer Abgleich** der Heizungsanlage sorgt dafür, dass alle Räume gleichermaßen warm werden und vermeidet eine Über- oder Unterversorgung. Gleichzeitig lässt sich dadurch spürbar Energie einsparen, ohne dass der Komfort leidet.

→ Wenn die Heizung noch mit einer alten Umwälzpumpe versorgt wird, dann sollten Sie diese zeitnah durch eine **moderne Pumpe** ersetzen. Der Stromverbrauch wird dadurch auf einen Bruchteil gesenkt.

## Zentrale Regelung optimieren

Die Einstellung der Heizungsregelung (1) hat einen erheblichen Einfluss auf den Energieverbrauch. Oft lassen sich durch die Wahl geeigneter Parameter die Heizkosten für Ihre Mietenden senken und gleichzeitig die Umwelt entlasten.

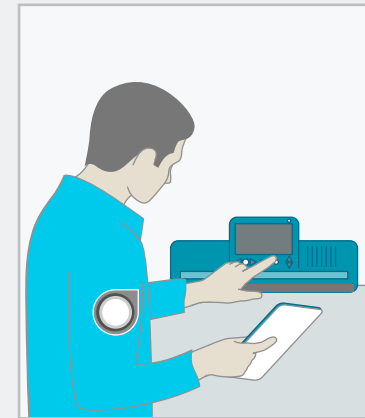
- **Heizbeginn und -ende** sind der Nutzung entsprechend auszuwählen. Die Heizung sollte erst eine Stunde vor Nutzung der Räume in Betrieb gehen. Versuchen Sie in Erfahrung zu bringen, wie lange die Heizung wirklich laufen muss.
- **Im Sommer** kann die Heizung **komplett abgeschaltet** werden. Ab welcher Außentemperatur die Abschaltung erfolgen kann, hängt vom energetischen Standard Ihres Gebäudes ab. Üblicherweise geht der Heizkreis bei über 15 °C Außentemperatur außer Betrieb.
- Die **Heizkurve** regelt die Heizungsvorlauftemperatur in Abhängigkeit von der Außentemperatur – je niedriger die Außentemperatur, umso höher die Vorlauftemperatur und umgekehrt. Die Einstellung der Heizkurve erfolgt dabei in Abhängigkeit vom energetischen Niveau des Gebäudes und der Art der Heizflächen.
- Die **Warmwasserzirkulation** sollte nur in den Zeiten laufen, in denen auch Warmwasserzapfungen zu erwarten sind. Auch hier können Sie versuchen, von den Mieterinnen und Mietern zu erfahren, wann Warmwasser wirklich benötigt wird. Auch die Freigabezeiten für die Trinkwassererwärmung lassen sich an den Bedarf anpassen. Das hilft, Energie und Kosten einzusparen.
- **Heizungsumwälzpumpen** (2) benötigen für einen energiesparenden Betrieb eine korrekte Einstellung. Das gilt für ältere Modelle ebenso wie für moderne Umwälzpumpen, die schon über eine selbsttätige Regelung verfügen.
- **Wärmepumpen und Solarthermieanlagen** reagieren sensibel auf Fehleinstellungen. Für einen effizienten Betrieb sollte bei ihnen die Regelung besonders sorgsam eingestellt werden.



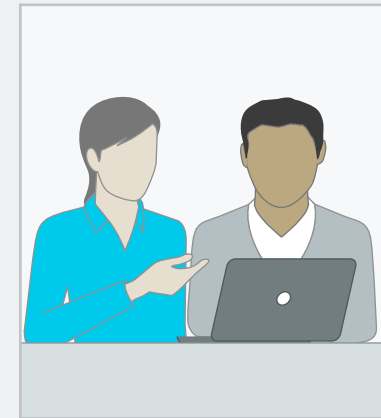
### Impressum

Herausgeber: Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung und  
Bauwesen → [www.bmwsb.bund.de](http://www.bmwsb.bund.de)  
Wissenschaftliche Begleitung:  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt-  
und Raumforschung  
Autorinnen und Autoren: ifeu,  
Ahnen & Enkel, ITG Dresden  
Stand 04-2024

### Nutzen Sie die Expertise der Fachleute



Auch wenn es sich um **geringinvestive Maßnahmen** handelt – das Beauftragen eines **Fachhandwerksbetriebs** ist sehr empfehlenswert. Das gilt gerade für anspruchsvollere Tätigkeiten wie den **hydraulischen Abgleich**. Einstellarbeiten können oft gut mit der jährlichen Wartung kombiniert werden. Die Handwerkerinnen und Handwerker kennen Ihr Gebäude und Ihre Anlagentechnik und Sie vermeiden so zusätzliche Anfahrtskosten. Bitten Sie im Rahmen der Wartungsarbeiten um eine möglichst energiesparende und klimaschonende Einstellung der **Regelungsparameter**.



Den Weg für die **langfristige Strategie** zum klimaneutralen Gebäude zeigt am besten ein **individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)** auf. Er enthält die erforderlichen Modernisierungsschritte in der richtigen Reihenfolge und hilft so, Mehrkosten und Fehler zu vermeiden. Außerdem enthält der Sanierungsfahrplan einen Überblick über die möglichen Energie- und Kosteneinsparungen sowie die zu erwartenden Investitionskosten. Der Sanierungsfahrplan wird **im Rahmen einer Energieberatung** erstellt.