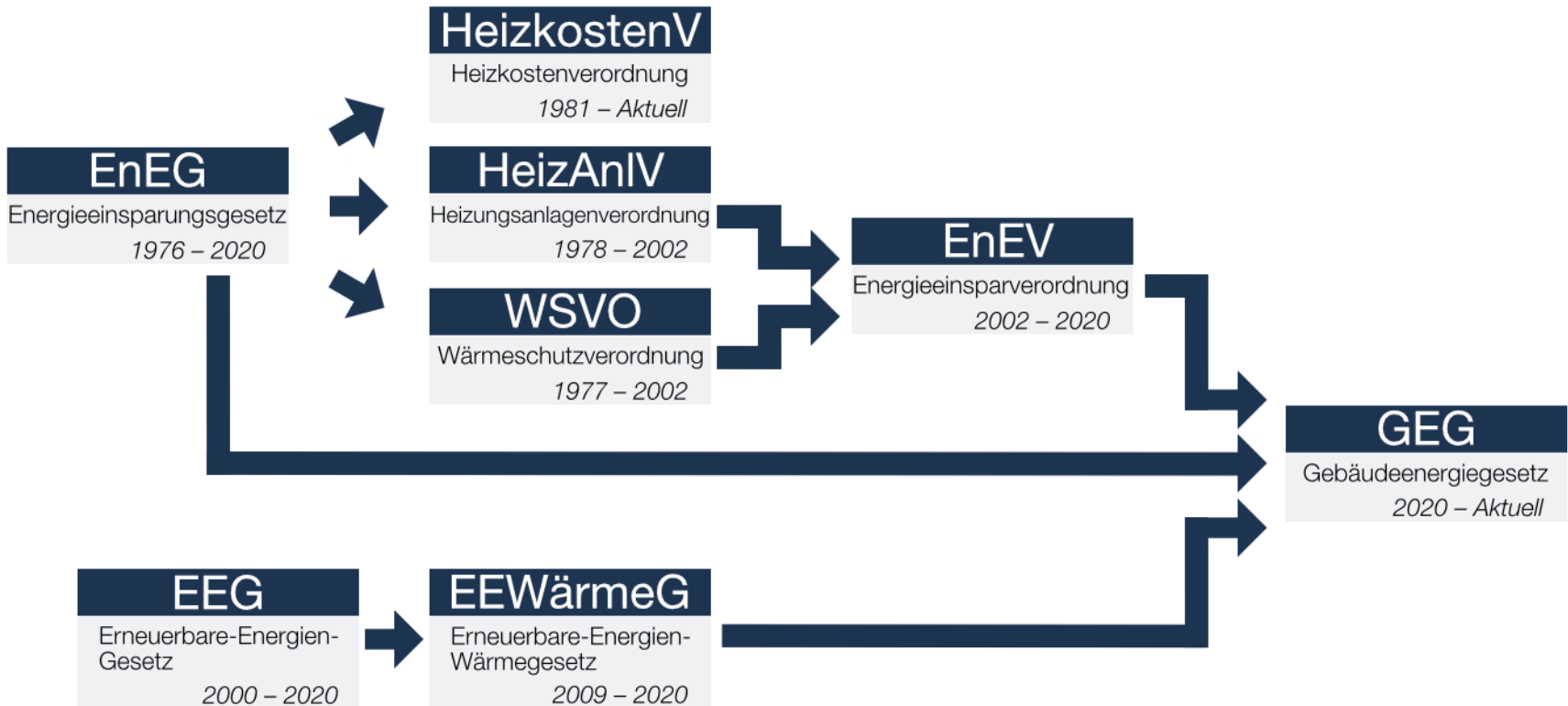


Vor welchen Herausforderungen stehen private Grundstücks- und / Immobilienbesitzer*innen, Mieter*innen?

Gesetzliche Grundlagen



<https://www.gesetze-im-internet.de/geg/>

Quelle: <https://www.deutsche-fensterbau.de/ratgeber-energiegesetze>

Neues GEG: Was muss ich beachten, was sollte ich tun ?

Gebäudehülle:

- Keine neuen Anforderungen für Bestandsgebäude

Aber es gilt wie bisher: die oberste Geschosdecke muss gedämmt sein bzw. werden (Ausnahmen bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit Eigennutzung und bei Unwirtschaftlichkeit)

- Bei Änderungen am Gebäude (neuer Putz, neues Dach, Austausch von Fenstern oder Türen usw.) sind die entsprechenden energetischen Kennwerte (GEG) einzuhalten.
- Höhere energetische Standards sind einzuhalten, wenn eine Förderung im Rahmen der Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch genommen werden möchten.

Neues GEG: Was muss ich beachten, was sollte ich tun ?

Gebäudehülle:

Wie gehe ich vor ?

- Zustand des Gebäudes überprüfen (sind Mängel vorhanden, was möchte ich ohnehin ändern)
- Jedes Gebäude ist ein Unikat, deshalb keine Verallgemeinerung der Sanierungsschritte möglich
- Energieberater einbinden (Energie-Effizienz-Experten) und Beratung nutzen
- Evtl. Erstellung eines iSFP (individueller Sanierungsfahrplan) beauftragen
Förderung möglich bei EFH und ZFH bis 1.300 €, bei MFH bis 1.700 €
- Finanzierung der Maßnahme(n) klären und mögliche Förderungen beantragen

Neues GEG: Was muss ich beachten, was sollte ich tun ?

Gebäudehülle:

Förderung für Sanierungen an der Gebäudehülle:

BAFA Zuschuss:

- Höchstsumme förderfähige Kosten:
mit iSFP: 60.000 € pro WE
ohne iSFP: 30.000 € pro WE
- Grundförderung 15%
- Zusätzlich 5% mit iSFP
- Fachplanung und Baubegleitung
50%

KfW Kredit:

- KfW Ergänzungskredit Plus (358)
bzw. Ergänzungskredit (359) bis
zu 120.000 € pro WE über Hausbank



Neues GEG: Was muss ich beachten, was sollte ich tun ?

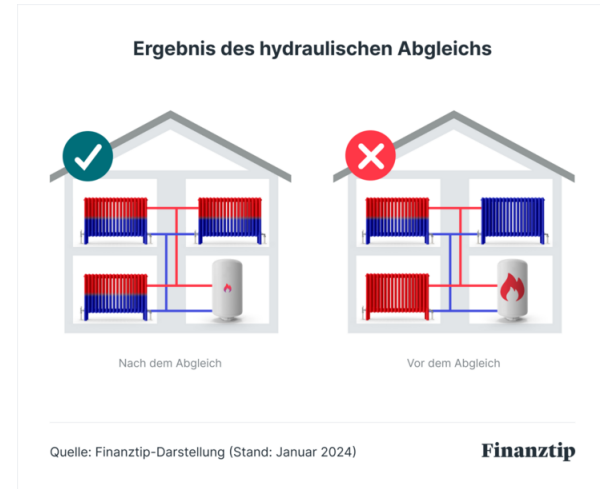
Maßnahmen zur Verbesserung der Anlageneffizienz:

BAFA Zuschuss:

- Höchstsumme förderfähige Kosten:
mit iSFP: 60.000 € pro WE
ohne iSFP: 30.000 € pro WE
- Grundförderung 15%
- Zusätzlich 5% mit iSFP
- Fachplanung und Baubegleitung
50%

KfW Kredit:

- KfW Ergänzungskredit Plus (358)
bzw. Ergänzungskredit (359) bis
zu 120.000 € pro WE über Hausbank



- Hydraulischer Abgleich
- Austausch von Heizkörpern
- Einbau Flächenheizungen
- Austausch Pumpen
- Zentralisierung WW-Erzeugung
- Einbau von Pufferspeichern
-

Neues GEG: Was muss ich beachten, was sollte ich tun ?

Heiztechnik:

Neubau (Bauantrag ab 01.01.2024):

- im Neubaugebiet Heizung mit mind. 65% EE
- Außerhalb Neubaugebiet Heizungen mit mind. 65% EE ab 2026

Bestandsgebäude:

- Bestehende Heizungen (Einbau vor 01.01.2024) bis Ende 2042 möglich (auch Reparatur) wenn Niedrigtemperatur- oder Brennwertkessel
- Konstanttemperatur- und Standardkessel Ausbau nach 30 Jahren
- Austausch Gas-/Öl-Geräte möglich
 - Gemeindegebiet > 100.000 Einwohner bis 30.06.2026
 - Gemeindegebiet < 100.000 Einwohner bis 30.06.2028
 - aber Umstellung auf EE 01.01.2029 mind. 15%, 01.01.2035 mind. 30%, 01.01.2040 mind. 60%, ab 2045 100%
- Hybrid-Anlagen bestehend aus Gas/Öl/Biomasse + Wärmepumpe (30% der Heizlast) oder Solarthermie (40% der Heizlast)

Vorsicht: weitere Regelungen sind zu beachten siehe GEG

Neues GEG: Was muss ich beachten, was sollte ich tun ?

Heizungstechnik:

Wie gehe ich vor ?

- Zustand der Heiztechnik überprüfen (sind Mängel vorhanden, was möchte ich ohnehin ändern)
- Jedes Gebäude ist ein Unikat, deshalb keine Verallgemeinerung der Sanierungsschritte möglich
- Heizlastberechnung durchführen lassen
- Energieberater einbinden (Energie-Effizienz-Experten) und Beratung nutzen
- Beratungspflicht besteht bei Einbau von Heizungen mit Gas/Öl/festen Brennstoffen
- Evtl. Erstellung eines iSFP (individueller Sanierungsfahrplan) beauftragen
Förderung möglich bei EFH und ZFH bis 1.300 €, bei MFH bis 1.700 €
- Finanzierung der Maßnahme(n) klären und mögliche Förderungen beantragen

Neues GEG: Was muss ich beachten, was sollte ich tun ?

Förderung Austausch Heiztechnik:

KfW Zuschuss (458):

- Höchstsumme förderfähige Kosten:
30.000 € für 1. WE, 15.000 € für 2.-6. WE
8.000 € für jede weitere WE
- Grundförderung 30%
- Effizienzbonus elektr. Wärmepumpe 5%
- Klimageschwindigkeits-Bonus max. 20%
- Einkommensbonus 30%
- Insgesamt max. 70% Förderung

KfW Kredit:

- KfW Ergänzungskredit Plus (358)
bzw. Ergänzungskredit (359) bis
zu 120.000 € pro WE über Hausbank



- Solarthermische Anlagen
- Biomasseheizungen
- Elektrisch angetriebene Wärmepumpen
- Brennstoffzellenheizung
- Wasserstofffähige Heizungen (techn. Mindestanforderungen beachten)
- Innovative Heiztechnik auf Basis EE
- Erneuerbarer Anteil von Hybridheizungen
- Gebäudenetze
- Fachplanung und Baubegleitung

Neues GEG: Was muss ich beachten, was sollte ich tun ?

Komplettsanierung zum KfW-Effizienzhaus (in einem oder mehreren Schritten):

Effizienzhaus	Primärenergiebedarf	Transmissionswärmeverlust	Max. Kredithöhe je WE
Effizienzhaus 40	40%	55%	120.000 € mit 20% Tilgungszuschuss
Effizienzhaus 40 EE/NH	40%	55%	150.000 € mit 25% Tilgungszuschuss
Effizienzhaus 55	55%	70%	120.000 € mit 15% Tilgungszuschuss
Effizienzhaus 55 EE/NH	55%	70%	150.000 € mit 20% Tilgungszuschuss
Effizienzhaus 70	70%	85%	120.000 € mit 10% Tilgungszuschuss
Effizienzhaus 70 EE/NH	70%	85%	150.000 € mit 15% Tilgungszuschuss
Effizienzhaus 85	85%	100%	120.000 € mit 5% Tilgungszuschuss
Effizienzhaus 85 EE/NH	85%	100%	150.000 € mit 10% Tilgungszuschuss

Sonstige Regelungen / Neuigkeiten

- Photovoltaik (PV): keine Förderung, außer im Rahmen der Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus
- Neue Regelungen bei PV im Rahmen Solarpaket I, Anschlussmöglichkeit 4 Wochen nach Anmeldung
- Besondere Regelungen bei Gebäude mit Denkmalschutz
- Gebäude muss älter als 5 Jahre sein, Heizungstechnik älter als 2 Jahre

- Für Mieter:
 - Prinzipiell sind Förderungen auch als Mieter mit Genehmigung des Besitzers möglich (allerdings seltener Fall)
 - Vermieter bei Sanierung auf Fördermöglichkeiten hinweisen
 - Geförderte Maßnahmen dürfen nicht vollständig auf die Miete umgelegt werden (Investitionssumme – Förderung)
 - Balkonkraftwerk (wo möglich, bis 800Wp), Einsparung von Strom, nach Beschluss Solarpaket I: Anschluss an Schukosteckdose, kein neuer Zähler, Ferrariszähler läuft dann rückwärts, keine Anmeldung beim Netzbetreiber

Neues GEG: Was muss ich beachten, was sollte ich tun ?

Achtung ! Neuheit beim Beantragen der Förderung entsprechend BEG !

Vor der Beantragung der Förderung bei BAFA oder KfW ist mit dem ausführenden Handwerker ein Leistungsvertrag mit auflösender Formel (falls keine Förderung erfolgt) abzuschließen, in dem ein Leistungszeitraum anzugeben ist !

Eigenleistungen sind möglich, der Materialanteil ist förderfähig. Die ordnungsgemäße Ausführung muss von einem Energieberater bestätigt werden.

Sanierungsbeispiel



Fördermöglichkeiten BEG EM

www.bafa.de/

Förderübersicht: Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Im Einzelnen gelten die nachfolgend genannten Prozentsätze mit einer Obergrenze von 70 Prozent.

Durchführer	Richtlinien-Nr.	Einzelmaßnahme	Grundförder-satz	iSFP-Bonus	Effizienz-Bonus	Klima-geschwindig-keits-Bonus ²	Einkommens-Bonus	Fachplanung und Bau-begleitung
BAFA	5.1	Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle	15 %	5 %	–	–	–	50 %
BAFA	5.2	Anlagentechnik (außer Heizung)	15 %	5 %	–	–	–	50 %
	5.3	Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)						
KfW	a)	Solarthermische Anlagen	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	- ⁴
KfW	b)	Biomasseheizungen ¹	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	- ⁴
KfW	c)	Elektrisch angetriebene Wärmepumpen	30 %	–	5 %	max. 20 %	30 %	- ⁴
KfW	d)	Brennstoffzellenheizungen	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	- ⁴
KfW	e)	Wasserstofffähige Heizungen (Investitionsmehrausgaben)	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	- ⁴
KfW	f)	Innovative Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	- ⁴
BAFA	g)	Errichtung, Umbau, Erweiterung eines Gebäudenetzes ¹	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	50 %
BAFA/KfW	h)	Anschluss an ein Gebäudenetz ³	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	50 % ⁴
KfW	i)	Anschluss an ein Wärmenetz	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	- ⁴
	5.4	Heizungsoptimierung						
BAFA	a)	Maßnahmen zur Verbesserung der Anlageneffizienz	15 %	5 %	–	–	–	50 %
BAFA	b)	Maßnahmen zur Emissionsminderung von Biomasseheizungen	50 %	–	–	–	–	50 %

¹ Bei Biomasseheizungen wird bei Einhaltung eines Emissionsgrenzwertes für Staub von 2,5 mg/m³ ein zusätzlicher pauschaler Zuschlag in Höhe von 2.500 Euro gemäß Richtlinien-Nr. 8.4.6 gewährt.

² Der Klimageschwindigkeits-Bonus reduziert sich gestaffelt gemäß Richtlinien-Nr. 8.4.4. und wird ausschließlich selbstnutzenden Eigentümern gewährt. Bis 31. Dezember 2028 gilt ein Bonussatz von 20 Prozent.

³ Beim BAFA nur in Verbindung mit einem Antrag zur Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes gemäß Richtlinien-Nr. 5.3 g) möglich.

⁴ Bei der KfW ist keine Förderung gemäß Richtlinien-Nr. 5.5 möglich. Die Kosten der Fach- und Baubegleitung werden mit den Fördersätzen des Heizungsaustausches als Umfeldmaßnahme gefördert.

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

Dieses Werk ist lizenziert unter einer Creative Commons Namensnennung - Keine Bearbeitungen 4.0 International Lizenz (CC BY-ND4.0)

Stand: 1. März 2024