

# Ihr Ansprechpartner für energetische Gebäudesanierungen

## *Persönliche Beratung, Planung & Begleitung*

- Vor-Ort Beratung (iSFP)
- Fördermittelanträge
- Effizienzhaus-Nachweise
- Heizlastberechnungen, hydr. Abgleich, Bauteilnachweise uvm.
- Baubegleitungen

## *IT-gestützte Energieberatung*

- Datenbasierte Erstberatung
- Immobilien-Portfolioanalysen



## Kontakt

Dr.-Ing. Christoph Ebbing  
*Geschäftsführender Gesellschafter*

ESTATIKA GmbH  
Hafenweg 16  
48155 Münster

Kontaktaufnahme:  
[ebbing@estatika.de](mailto:ebbing@estatika.de)

Termin vereinbaren:  
[www.estatika.de/meeting](http://www.estatika.de/meeting)



# Wohneigentum & Gebäudesanierung 2024

- Neuigkeiten 2024
- Ausblick 2024+



# Neuigkeiten 2024

## ■ Das Heizungsgesetz GEG

Das Gebäudeenergiegesetz – umgangssprachlich als „Heizungsgesetz“ bezeichnet – wurde zum 01.01.2024 novelliert. Medial begleitet über das gesamte Jahr 2023 ist die Novellierung weniger streng ausgefallen, als ursprünglich geplant. Die wichtigsten Neuerungen für Eigenheimbesitzer betreffen vor allem die Heizung:

- Bei neu eingebauten Heizungsanlagen müssen 65 % der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugt werden; Zur Erfüllung dieser Pflichten ist eine wichtige Technologie die Wärmepumpe
- Reparaturen vorhandener Niedertemperatur- und Brennwertkessel (Gas/Öl) sind bis ins Jahr 2044 weiter möglich
- Öl-/Gasheizungen dürfen noch bis 2026 – in Kommunen mit <100.000 Einwohner bis 2028 – neu eingebaut werden (Achtung: hohe Auflagen)
- Bei Ausfall von Gasetagenheizungen und beim Umstieg auf eine Zentralheizung gelten verlängerte Übergangsfristgen (5 bzw. 8 Jahre)
- Besonderheiten für Gebäude mit >5 Wohneinheiten:
  - Pflicht zur Heizungsoptimierung (Heizungsalter: >15 Jahre)
  - Pflicht eines hydraulischen Abgleichs (Verfahren B) inklusive raumweiser Heizlastberechnung
- Mietumlage bei Modernisierungen für Vermieter an Mieter in voller Höhe möglich (Anforderungen beachten)

Fazit: Die Energiewende wird real. Der Umstieg auf erneuerbare Energien wird zukünftige Investitionen hervorrufen. Heizungsoptimierung und Umstieg auf Wärmepumpe & Co. wird nach aktuellem Stand der Technik indirekt dazu führen, dass Gebäude verstärkt gedämmt werden müssen.



## ■ Zuschüsse & günstige Kredite

Auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene gibt es unterschiedliche Förderprogramme, die zum Teil auch kombiniert werden können. Neben bestehenden Förderungen für Sanierungsmaßnahmen gibt es ein neues Förderprogramm für den Heizungstausch. Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) bezuschusst und finanziert den Heizungstausch:



- Heizungstausch: 30 % Zuschuss (max. 70 %)
  - + 20 % Geschwindigkeitsbonus (Selbstnutzer)
  - + 30 % Einkommensbonus (Selbstnutzer)
  - +5 % Effizienzbonus (Wärmepumpen)
  - Begrenzte förderfähige Kosten, je nach Anzahl Wohneinheiten
- Heizungsoptimierung 15 % Basiszuschuss (z. B. neue Heizkörper)
- Gebäudehülle: 15 % Basiszuschuss (z. B. Dachsanierung)
- Anlagentechnik: 15 % Basiszuschuss (z. B. Lüftungsanlage)
- Fachplanung & Baubegleitung: 50 % Zuschuss
- Energieberatung (Sanierungsfahrplan): max. 2.200 € Zuschuss
- +5 % höhere Zuschüsse bei vorhandenem individuellem Sanierungsfahrplan (iSFP)
  - Neu: +30.000 € höhere förderfähige Kosten pro Wohneinheit
- Neue Ergänzungskredite bis 120.000 € pro Wohneinheit (2,5 % geringerer Zins gegenüber Marktzens)
- Komplettsanierungen zum Effizienzhaus: 5-45 % Zuschuss inkl. vergünstigte Kredite
- Max. 40.000 € Steuervorteile, verteilt auf 3 Jahre (nicht kombinierbar)

Fazit: Eine Förderung ist trotz Haushaltsdebatte weiterhin möglich. Auch die förderbegünstigende Energieberatung wird weiterhin gefördert. Tendenziell werden Zuschüsse in Zukunft gekürzt (Beispiel: Geschwindigkeitsbonus).

## ■ WEG mit Etagenheizung

Im Gebäudeenergiegesetz wird der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) neuerdings ein eigener Paragraph gewidmet. Speziell für WEG mit Etagenheizungen sind den Eigentümern und Bezirksschornsteinfegern neue Informationspflichten definiert worden.

- Bis Ende 2024 sind alle Informationen zur Beurteilung einer Heizungszentralisierung anzufordern
- Die maximale Beschaffungsdauer beträgt sechs (6) Monate
- Die Dauer für den anschließenden Konsolidierungsbericht beträgt drei (3) weitere Monate
- Ausfall, Änderung oder Einbau einer neuen Etagenheizung sind der WEG unverzüglich zu melden (anschließend Versammlungspflicht aufgrund der 65 % eE-Pflicht)
- Der Fortschritt des vorgesehenen Umsetzungskonzeptes (65 % eE-Pflicht) ist jährlich zu berichten
- Grundlage des Umsetzungskonzeptes kann beispielsweise ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) sein.
- Die Kostenverteilung bei Heizungszentralisierung ist im GEG festgelegt worden

Fazit: Die Energiewende erfordert von Eigentümergemeinschaften mit Etagenheizungen zusätzlichen Aufwand. Wie immer bedeutet ein gemeinsames Vorgehen (z. B. durch Zentralisierung der Heizungsanlage, oder größer gedacht, der Anschluss an ein Fernwärmenetz), dass Synergieeffekte erzielt werden können. Gleichzeitig entstehen jedoch auch größere Abhängigkeiten untereinander.



# Ausblick 2024+

## ■ EU-Gebäuderichtlinie

Die EU-Gebäuderichtlinie ist die europäische Grundlage zur Weiterentwicklung des bundesweit gültigen Gebäudeenergiegesetzes (siehe „Neuigkeiten 2024“). Zur mittel- bis langfristigen Planung sind Kenntnisse über die Fortentwicklung der EU-Gebäuderichtlinie ein wichtiger Baustein.

Die EU-Gebäuderichtlinie wurde im Jahr 2023 novelliert. Lange Zeit war in den Entwürfen der neuen EU-Gebäuderichtlinie eine Sanierungspflicht für die energetisch schlechtesten Gebäude („worst performance building“) vorgesehen. Durch die bereits vorhandenen, großen Herausforderungen bei der energetischen Gebäudesanierung (Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) wurde letztlich auf eine Sanierungspflicht bei Wohngebäuden verzichtet. Vielmehr wurden Vorgaben hinsichtlich des Primärenergiebedarfs definiert. Die Umsetzung der geplanten schrittweisen Reduzierung ist den Staaten jedoch freigestellt.

Typischerweise erfolgte eine solche Umsetzung in Deutschland in den vergangenen Jahren erstrangig durch förderpolitische Maßnahmen (positive Anreize), bis dann ordnungspolitische (gesetzgebende) Maßnahmen folgten.

Da sich die EU seit 2015 („EU-Green Deal“) dazu verpflichtet hat, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß drastisch zu senken und der Gebäudesektor einen maßgeblichen Teil zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß beiträgt, ist mit weiteren EU-Vorgaben für den Gebäudebestand in Zukunft zu rechnen.



## ■ CO<sub>2</sub>-Emissionshandel 2027



Im deutschen Emissionshandel muss seit 2021 für jede ausgestoßene Tonne CO<sub>2</sub>, ein bestimmter festgelegter Betrag gezahlt werden. Nutzer von Wohnungen und Häusern bemerken dies unterschwellig in der Heizkostenabrechnung (z. B. Öl-/Gasheizung). Bei Einführung waren es 25 Euro pro Tonne, im Jahr 2022 stieg der Preis auf 30 Euro. Gemäß Haushaltsbeschluss stieg der Preis im Jahr 2024 um 50 Prozent auf 45 Euro. Im Jahr 2025 soll der Preis auf 55 Euro pro Tonne weiter steigen. Insgesamt ist bei gleichbleibenden Marktbedingungen von steigenden Energiepreisen für fossile Energieträger auszugehen.

Ab dem Jahr 2027 ist eine Versteigerung von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten mit freier Preisbildung am Markt vorgesehen. Die bisherigen Preisfestsetzungen der Bundesregierungen waren als soziale Abfederung zu verstehen.

Wer ab 2027 den Umstieg auf erneuerbare Energien schafft und wenig CO<sub>2</sub> ausstößt, kann Zertifikate an diejenigen verkaufen, die zu viel CO<sub>2</sub> emittieren. Um die EU-Klimaziele zu erreichen sind Preise in Höhe von 275 Euro pro Tonne notwendig. Die Einnahmen aus dem Emissionshandel werden für energetische Sanierungen (in Form von Förderprogrammen) reinvestiert. Am Ende weiß nur die Glaskugel, welche Preise tatsächlich aufgerufen werden. Sinkende oder stagnierende Preise gelten jedenfalls als unwahrscheinlich.

## ■ Solardachpflichten 2026

Auch im Bauordnungsrecht hat auf NRW-Landesebene still und heimlich eine Novellierung der Bauordnung im Juli 2023 stattgefunden.

Energetisch relevant sind neue Anforderungen an Dächer, sowie vereinfachte Vorschriften bei Solaranlagen und Wärmepumpen. Begrünungspflichten wurden präzisiert und das Schottergarten-Verbot verschärft.

- Wegfall von Mindestabständen von Solaranlagen auf Hausdächern
- Wegfall von Mindestabständen von Wärmepumpen zu Nachbargrundstücken
- Solardachpflicht auf geeigneten Flächen (im Bestand, bei vollflächigen Dachsanierungen ab 2026); eine neue Rechtsverordnung zur Klärung von Details steht noch aus
- Erleichterungen beim Dachausbau und bei Nutzungsänderungen (z. B. nicht ausgebautes Dachgeschoss); Wohnungen in reiner Nordlage werden zugelassen

Fazit: Sollten in den kommenden Jahren größere Dachsanierungen anstehen (Betondachziegel lassen grüßen), sind entsprechende Pflichten und Aufwendungen zu beachten. PV-Strom in Mehrfamilienhäusern ohne hohen Allgemenstromverbrauch (z. B. Wärmepumpe) selbst zu nutzen, stellt eine rechtliche Herausforderung dar (Mieterstrom). Also: Achtung!

