

In diesem Blogbeitrag >>>

Was ist das Gebäudeenergiegesetz?

Neubauten: Was muss beachtet werden?

Bestandsimmobilien: Was gilt hier?

Welche Paragraphen sind besonders wichtig?

Was man über Heizungen wissen sollte



Das Gebäudeenergiegesetz 2023: Wissenswertes zu einem der umstrittensten Gesetze der letzten Jahre

Woher kommt das Gebäudeenergiegesetz?

Das Gebäudeenergiegesetz, kurz GEG, trat bereits am 01.10.2020 in Kraft und vereinte das zuvor gültige Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Energien-Wärme-Gesetz (EeWärmeG) in einem gültigen Gesetz. Im Jahr 2023 wurde das Gesetz novelliert. Die dabei gemachten Regelungen, die im Zusammenhang mit Heizungen getroffen wurden, führten dazu, dass das Gesetz unter dem Namen „Heizungsgesetz“ bekannt wurde. Seit 01.01.2024 ist die Novelle nun gültig.



Was ist das Gebäudeenergiegesetz und welche Ziele verfolgt es?>>>

Das Gebäudeenergiegesetz, auch bekannt als "Heizungsgesetz" seit seiner Novelle im Jahr 2023 aufgrund der Debatte um neue Regelungen bezüglich der Heizungen, legt verschiedene Bestimmungen fest, die sich auf die energetischen Anforderungen von Gebäuden beziehen, die beheizt oder klimatisiert werden können, unabhängig davon, ob es sich um Neubauten oder Bestandsimmobilien handelt. Dies umfasst neue Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie Anforderungen beim Ersatz von Öl- und Gasheizungen ab 2024. Die Novelle des Gesetzes betont auch die Wärmedämmstandards von Gebäuden. Einfach ausgedrückt regelt das Gebäudeenergiegesetz, welche Bauteile des Gebäudes wie gedämmt sein müssen, von der Dachdämmung bis hin zur Dämmung von Wasserleitungen in unbeheizten Räumen. Zusätzlich legt es konkrete Anforderungen für energetische Sanierungsmaßnahmen fest. Diese umfassen die Pflichtmaßnahmen als auch für optionale Maßnahmen während einer Sanierung.

Ziel des Gebäudeenergiegesetzes ist es, die Gebäude möglichst energieeffizient zu machen, um die gesetzten Klimaschutzziele zu erreichen. Das bedeutet, dass beim Heizen und Kühlen der Energieverbrauch gesenkt werden und nach und nach mehr auf regenerative Energien gesetzt werden soll. Gleichzeitig soll eine Immobilie zudem auch möglichst wenig Energie durch ineffiziente Bauteile nach außen verlieren.

Unterschiede zwischen Neubauten & Bestandsgebäuden

Was muss bei Neubauten beachtet werden? >>>

Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasseraufbereitung bei einem Neubau soll begrenzt werden, um die Umweltauswirkungen zu reduzieren. Die Umweltauswirkungen werden anhand zweier Berechnungsmethoden beurteilt:

1. Berechnung zulässigen Primärenergiebedarfs, den ein Neubau benötigen darf
2. Berechnung der zulässigen Treibhausgasemissionen (CO₂),



>>> Was muss bei Bestandsimmobilien beachtet werden?

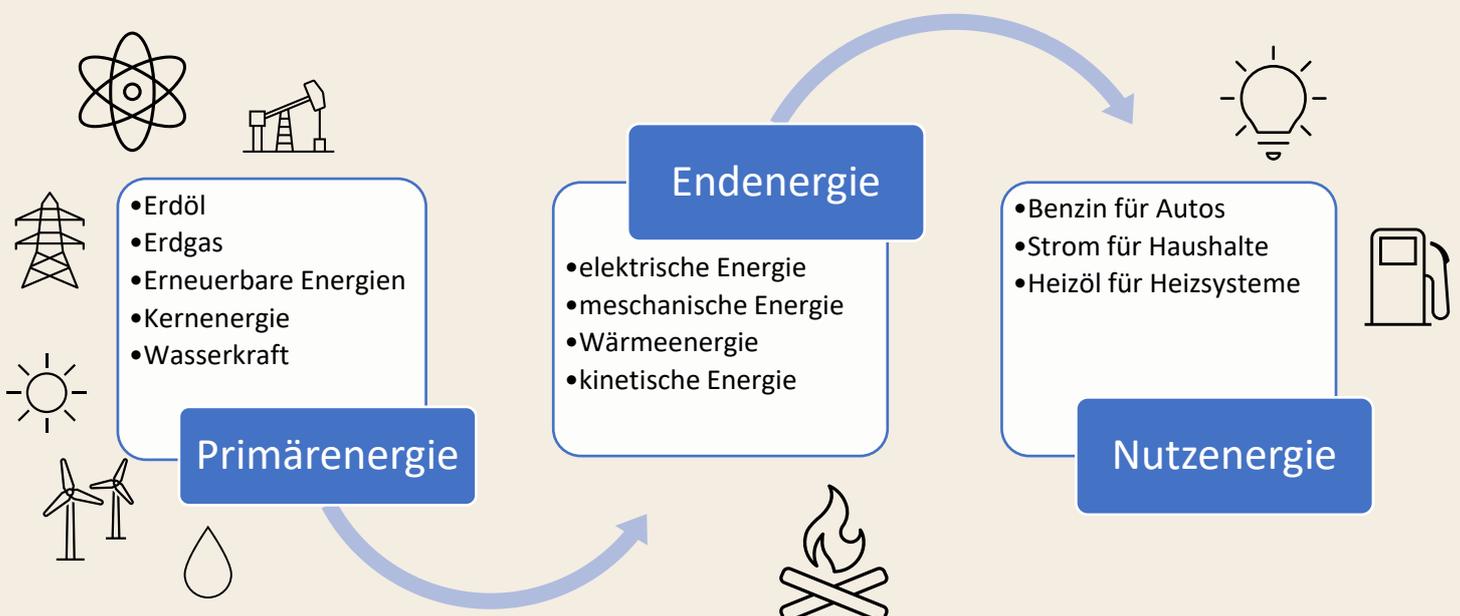
Für Bestandsgebäude bestehen Modernisierungsverpflichtungen, die Eigentümer bis zu einem festgelegten Stichtag erfüllen müssen. Darüber hinaus gibt es Anforderungen, die bei freiwilligen Modernisierungsmaßnahmen eingehalten werden müssen. Beide Aspekte werden später noch detailliert behandelt.

Exkurs: Welche Energiearten gibt es? >>>

Primärenergie = die Energie, die aus natürlichen Quellen gewonnen und bis zur Nutzung im Gebäude transportiert wird, z.B. Sonnenlicht. Sie stellt die Grundlage für die Energieversorgung da.

Endenergie = die Energie, die am Ende des gesamten Energieumwandlungsprozesses tatsächlich vom Menschen im Gebäude genutzt wird, z.B. elektrische Energie.

Nutzenergie = diejenige Energie, die tatsächlich genutzt wird, um eine bestimmte Aufgabe, oder einen bestimmten Zweck zu erfüllen, z.B. elektrische Energie zum Betrieb von Haushaltsgeräten.



Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, sowie freiwillige Maßnahmen für Bestandsimmobilien >>>

Modernisierungspflichten

Heizungen:

Betroffen sind nur Heizungen, die keinen Brennwert- oder Niedertemperaturkessel haben und nach dem 01.01.1991 eingebaut wurden, aber älter als 30 Jahre sind, oder vor dem 01.01.1991 eingebaut wurden. Die meisten alten Öl- und Gasheizungen haben heutzutage jedoch Brennwert- oder Niedertemperaturkessel und fallen daher nicht unter die Austauschpflicht gemäß §72 GEG. Fazit: Aktuell sind daher kaum Geräte von dieser Regelung betroffen.

Heizungs- und Warmwasserrohre:

Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt sein. Dies gilt in der Regel für nicht ausgebaute Kellerräume. Dabei sind die Vorgaben des GEG, insbesondere jene in Anlage 8, zu beachten. Die Dämmvorschriften richten sich nach dem Innendurchmesser der Leitungen.

Oberste Geschossdecken / Flachdächer:

Bereits bis Ende 2015 mussten oberste Geschossdecken nachträglich gedämmt werden, sofern kein sogenannter „Mindestwärmeschutz“ vorhanden war. Die Dämmpflicht betrifft alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht. Dies schließt Spitzböden und nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume ein. Alternativ ist auch eine Dämmung des darüberliegenden Dachs zulässig. Die Vorgaben des GEG, insbesondere in Anlage 7, müssen dabei eingehalten werden. Die Dämmvorschriften basieren auf den vorgeschriebenen maximalen U-Werten, die eingehalten werden müssen.

Eine Ausnahme von den Modernisierungspflichten besteht nur, wenn der Eigentümer eine Immobilie mit maximal zwei Wohnungen seit dem 01.02.2002 selbst bewohnt. Wird die Immobilie jedoch verkauft, gelten die Modernisierungspflichten für den Käufer und müssen innerhalb von zwei Jahren erfüllt werden (§73 GEG).

Alle anderen Renovierungsmaßnahmen können nach und nach freiwillig durchgeführt werden. Werden diese jedoch durchgeführt, gibt das GEG in Anlage 7 die Standards vor, die erfüllt werden müssen.

Werden bspw. Fenster ausgetauscht, ist dies eine Maßnahme, die der Eigentümer einer Immobilie freiwillig aus verschiedenen Gründen durchführt, sie ist aber nicht zwingend erforderlich. Wird der Fenstertausch jedoch durchgeführt, dürfen die neuen Fenster einen maximalen U-Wert von 1,3 haben. Dies entspricht einem Standardfenster mit zweifacher Wärmeschutzverglasung.

Exkurs: Was versteht man unter dem „U-Wert“? >>>

Der U-Wert definiert den Wärmedurchgangskoeffizient und stellt die wichtigste Kennzahl im Bezug auf Dämmeigenschaften dar und dient als Maßeinheit, um den Wärmeverlust eines Bauteils zu beschreiben. Fachtechnisch definiert gibt sie diejenige Wärmemenge, die pro Zeiteinheit durch einen Quadratmeter eines Bauteils bei einem Temperaturunterschied von 1K hindurchgeht.

Für einen Immobilienbesitzer ist es wichtig zu wissen, dass ein niedriger U-Wert eine gute Wärmedämmung bestimmt, d.h. je niedriger der U-Wert eines Bauteils ist, umso besser ist seine Wärmedämmung und umgekehrt.

Zudem ist für einen Immobilienbesitzer wichtig zu wissen, dass der U-Wert einen Zusammenhang zum Gebäudeenergiegesetz hat. Die dort angegebenen U-Werte stellen die Maximalwerte eines Bauteils dar, die bei Renovierungsmaßnahmen nicht überschritten werden dürfen.



Heizungen im GEG: Vorgaben, Kosten und Fördermöglichkeiten >>>

BONUS-ANGEBOT	FÖRDERPLUS	BEDINGUNG FÜR DIE KfW-FÖRDERUNG
Wärmepumpen-Bonus	5 Prozent	Einsatz eines natürlichen Kältemittels oder Installation einer Sole-/Wasser-Wärmepumpe
Emissionsminderungs-Zuschlag	2.500 Euro	Installation von Heizkesseln für feste Biomasse, die nicht mehr als 2,5 mg/m ³ Staub ausstoßen
Klima-Geschwindigkeits-Bonus	20 Prozent	Antragsteller nutzen eine eigene Immobilie oder eine Wohnung darin selbst (selbst nutzende Eigentümer); Austausch einer funktionstüchtigen Öl-, Gas-, Biomasse-, Kohle- oder Stromheizung; Gaszentral- und Biomasseheizungen mind. 20 Jahre alt; bei Förderung einer Biomasseheizung: nur bei Kombination mit Wärmepumpe oder Solaranlage zur Warmwasserbereitung
Einkommens-Bonus	30 Prozent	Antragsteller nutzen eine eigene Immobilie oder eine Wohnung darin selbst (selbst nutzende Eigentümer); Haushaltseinkommen max. 40.000 Euro pro Jahr; Nachweis mit Steuerbescheiden vom zweiten und dritten Jahr vor der Sanierung

(Quelle: Rosenkranz, Alexander (10.03.2024). BAFA- und KfW Förderung der Heizung 2024, unter: <https://www.heizung.de/finanzielles/wissen/bafa-und-kfw-foerderung-der-heizung-ab-2020.html>)

Es gibt außerdem die Möglichkeit, Förderungen in Form von vergünstigten Krediten für Sanierungsmaßnahmen bei der KfW zu erhalten. Konkrete Zahlen sind hier jedoch nicht bekannt.

Das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) bietet zudem Fördermaßnahmen an, darunter Grundförderungen bis zu 20% für energieeffiziente Heizungen, sowie verschiedene Ergänzungskredite. Es ist ratsam, die Fördermaßnahmen individuell zu besprechen, um die bestmögliche Förderung zu erhalten.

Darüber hinaus sollten Immobilienbesitzer sich über die Kosten im Klaren sein. Im Folgenden geben wir ungefähre Richtwerte für die Anschaffungskosten einschließlich Installation an. Zusätzlich sollten die Wartungskosten der jeweiligen Heizsysteme bei der Kalkulation berücksichtigt werden. Diese sollten individuell im Beratungsgespräch mit einem Fachmann besprochen und kalkuliert werden.

Ab dem 1. Januar 2024 gelten bei Neueinbau einer Heizung die neuen Vorschriften des GEG. Zunächst sollten Immobilienbesitzer herausfinden, ob ihre Kommune bereits einen kommunalen Wärmeplan erstellt hat oder ob dieser in Arbeit ist. Laut den Vorgaben muss der kommunale Wärmeplan ab Mitte 2026 in Großstädten und ab Mitte 2028 in allen Gemeinden vorliegen. Dieser soll den Umstieg auf klimafreundliches Heizen koordinieren. Ohne den kommunalen Wärmeplan gelten die allgemeinen Vorgaben des GEG.

Eines der wichtigsten Anforderungen an neue Heizungen ist, dass mindestens 65% der Wärme aus erneuerbaren Energien gewonnen werden muss. Dazu zählen zum Beispiel Geothermie, Umweltwärme, Photovoltaikstrom oder Solarthermie aus Eigenproduktion. Außerdem ist es wichtig, vor dem Einbau einer neuen Heizung eine Beratung gemäß §71 Abs. 11 GEG in Anspruch zu nehmen. Ein Fachmann (z.B. Handwerker, Schornsteinfeger, Energieberater) informiert über verschiedene Möglichkeiten des Heizungstauschs, mögliche Kosten und Fördermöglichkeiten.

Es gibt mehrere Optionen, um die GEG-Vorgaben zu erfüllen, darunter Wärmepumpen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Pelletheizungen und Elektroheizungen. Auch Öl- und Gasheizungen sind weiterhin erlaubt, solange sie den GEG-Vorgaben entsprechen. Dabei sollten jedoch die steigenden Kosten im Hinblick auf die ausgestoßene Tonne CO₂ beachtet werden.

Heizungen mit fossilen Brennstoffen sind ab 2045 verboten. Da die oben genannten Heizsysteme höhere Anschaffungskosten haben, gibt es verschiedene Fördermöglichkeiten. Diese gelten für alle, die ein mindestens fünf Jahre altes Haus sanieren möchten. Die KfW (Staatliche deutsche Förderbank) bietet eine Grundförderung von 30% für nachhaltige Heizungen sowie verschiedene Boni, welche wir nachfolgend als Beispiel auflisten möchten, durch die eine maximale Förderung von bis zu 70% erreicht werden kann.

Heizungsart	Anschaffungskosten inklusive Installation
Ölheizung	8.000 € bis 10.000 €
Gasheizung	7.000 bis 12.000€
Holz/Pelletheizung	10.000 € bis 28.000 €
Solarheizung	5.000 € bis 12.000 €
Wärmepumpe	15.000 € bis 30.000 €
Blockheizkraftwerk	20.000 € bis 40.000 €
Elektroheizung	5.000 € bis 8.000 € (für 12 Heizstellen)
Fernwärme	4.500 bis 12.000€

(Quelle: Unbekannt (28.02.2024). Heizung Kosten. Neue Heizungsanlage: Kosten für Anschaffung, Verbrauch und Wartung, unter: [Neue Heizung: Kosten für Anschaffung, Verbrauch und Wartung \(heizsparer.de\)](https://www.heizsparer.de/))

Exkurs: Tipp für Immobilienbesitzer: Die wichtigsten Paragraphen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) im Überblick >>>

§69 GEG: Dieser Paragraph beschreibt die Verpflichtung des Eigentümers zur Dämmung bei erstmaligem Einbau oder Austausch von Wärmeverteilungs- oder Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen. Anlage 8 gibt vor, mit welcher Mindestdicke an Dämmmaterial (basierend auf dem Innendurchmesser der Leitung) die Leitungen zu dämmen sind.

§71 GEG: Dieser Paragraph regelt die Anforderungen an neue Heizungsanlagen.

§§71b-71h GEG: Diese Paragraphen enthalten die Anforderungen an verschiedene Heizsysteme nach der Novelle des GEG.

§72 GEG: Dieser Paragraph beschreibt das Betriebsverbot für bestimmte Heizkessel und Ölheizungen sowie die Ausnahmen von diesem Verbot.

§73 GEG: Dieser Paragraph beschreibt die Ausnahmen des §72 GEG, d.h. in welchen Fällen die Betriebseinschränkungen nicht gelten. Pflichten erst im Falle eines Eigentümerwechsel nach dem 01.02.2002 vom neuen Eigentümer zu erfüllen sind. Dafür hat der neue Eigentümer dann 2 Jahre Zeit.

Anlage 7: Diese Anlage legt die maximalen zulässigen U-Werte für Veränderungen an Bauteilen bestehender Gebäude fest. Diese Werte geben Immobilienbesitzern an, welche Wärmedurchgangskoeffizienten beim Austausch eines Bauteils gemäß GEG maximal erfüllt werden dürfen.

Im nächsten Blogbeitrag lesen Sie wissenswertes zum Thema >>>

Makler beim Immobilienverkauf: Welche Aufgaben übernimmt ein Makler beim Verkauf?



CB.WOHN(T)RAUM.

-Immobilien-

In der Seiters 28 | 66564 Ottweiler

Tel.: 0157/54168580

Mail:

kontakt@cb-wohntraum-immobilien.de

Web:

www.cb-wohntraum-immobilien.de