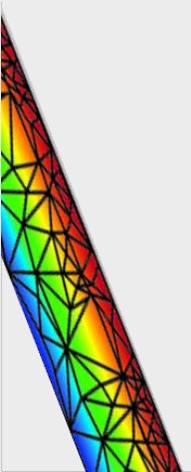


**DeltaUWB** GMBH

# Gebäudeenergieeffizienz: Neue legislative Vorgaben und Entwicklungen in der Praxis

Dr. Julian Schwark

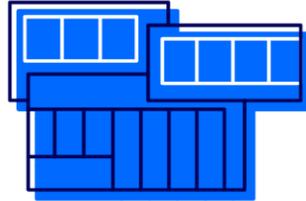
- ❖ Neue legislative Vorgaben – National
- ❖ Neue legislative Vorgaben – Europäisch
- ❖ CO<sub>2</sub>-Kosten
- ❖ Praktische Beispiele



# Neue legislative Vorgaben – National

## NEUBAU

Bauantrag ab dem  
1. Januar 2024



### IM NEUBAUGEBIET

Heizung mit mindestens **65 Prozent**  
Erneuerbaren Energien



### AUSSERHALB EINES NEUBAUGEBIETES

Heizung mit mindestens **65 Prozent**  
Erneuerbaren Energien frühestens ab **2026**

## BESTAND



### HEIZUNG FUNKTIONIERT ODER LÄSST SICH REPARIEREN

Kein Heizungstausch vorgeschrieben



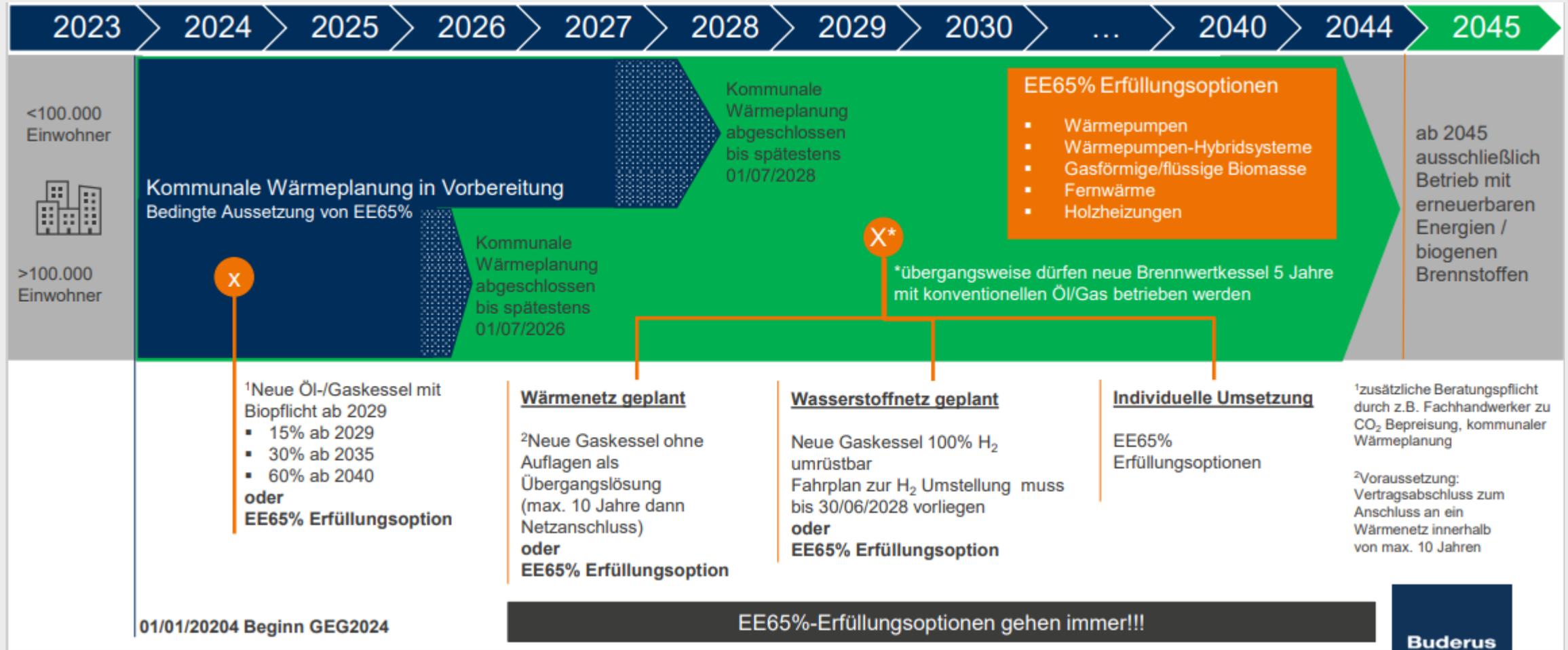
### HEIZUNG IST KAPUTT - KEINE REPARATUR MÖGLICH

Es gelten **Übergangslösungen.**

Liegt eine Wärmeplanung vor:  
**Einbau einer neuen** Heizung  
mind. 65% Erneuerbare Energien  
ab 01.01.2024



# Neue legislative Vorgaben – National



## Das KfW-Neubauprogramm "Wohneigentum für Familien" (WEF) ist jetzt noch attraktiver .

**"Wohneigentum für Familien" (WEF)**

**Beispielrechnungen**

Klimafreundliches Wohngebäude Effizienzhaus 40 Standard und THG-Anforderung an Lebenszyklus gemäß QNG	Klimafreundliches Wohngebäude (QNG) Effizienzhaus 40 Standard und QNG Plus oder QNG Premium
Familien mit einem oder zwei Kindern: <b>170.000 Euro</b>	Familien mit einem oder zwei Kindern: <b>220.000 Euro</b>
Familien mit drei oder vier Kindern: <b>200.000 Euro</b>	Familien mit drei oder vier Kindern: <b>250.000 Euro</b>
Familien mit fünf oder mehr Kindern: <b>220.000 Euro</b>	Familien mit fünf oder mehr Kindern: <b>270.000 Euro</b>

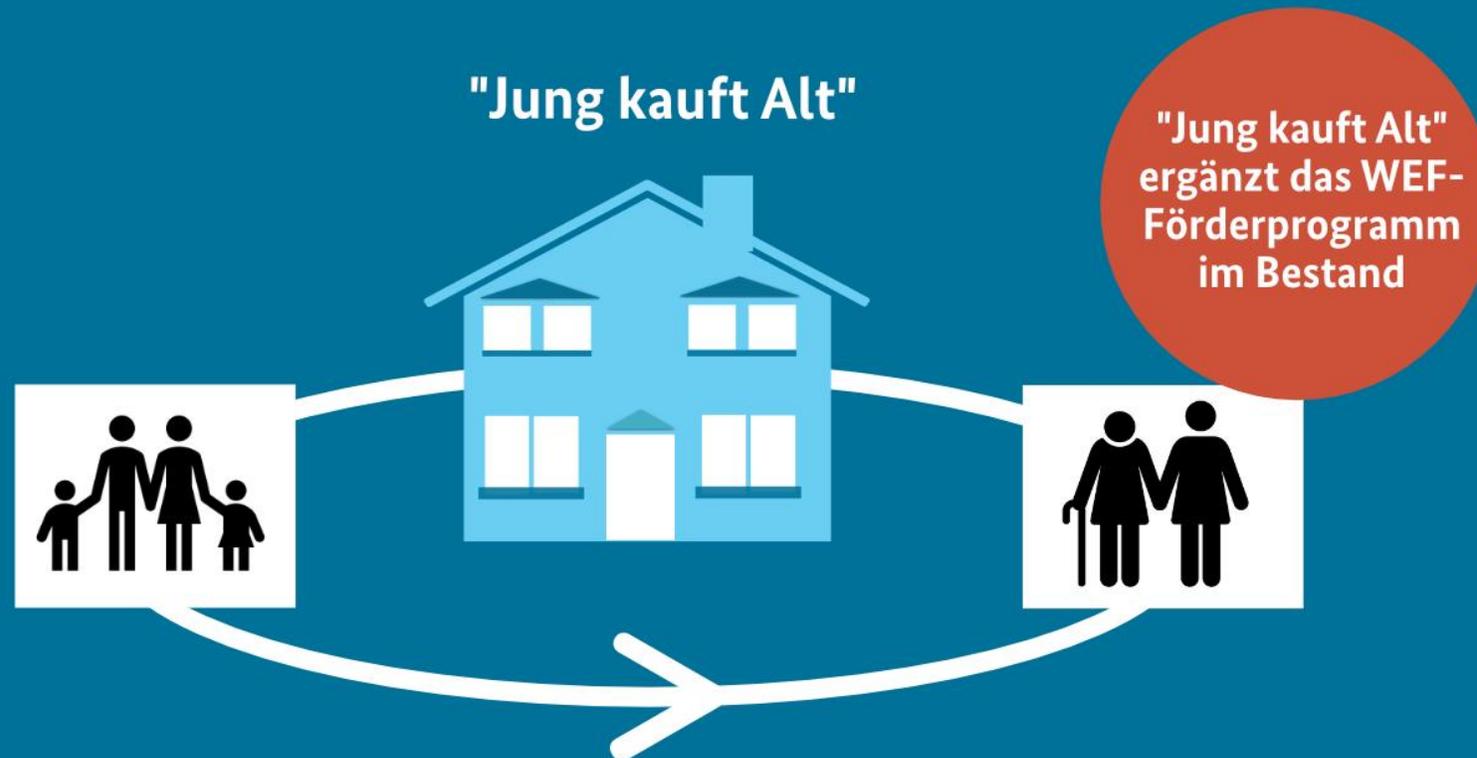
## Neue Regelungen für das WEF-Förderprogramm

- **Einkommensgrenze auf 90.000 Euro erhöht**
- **Kredithöchstbetrag um 30.000 Euro angehoben**
- **Mindestlaufzeit des Kreditvertrags beträgt 4 Jahre**

# KfW-Neubau Änderungen

## Neues KfW - Programm "Jung kauft Alt"

Neues Förderprogramm "Jung kauft Alt" soll junge Familien beim Kauf und der Sanierung von Bestandsimmobilien unterstützen.

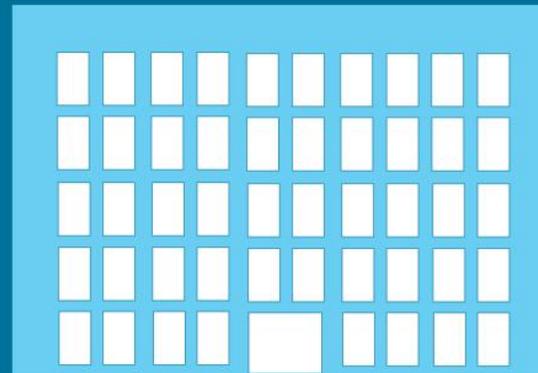


# KfW-Sanierung Änderungen

## Umbau von Gewerbe- zu Wohnimmobilien

235.000 mehr Wohnungen durch Umwandlungen von Gewerbeimmobilien.

Umwandlung



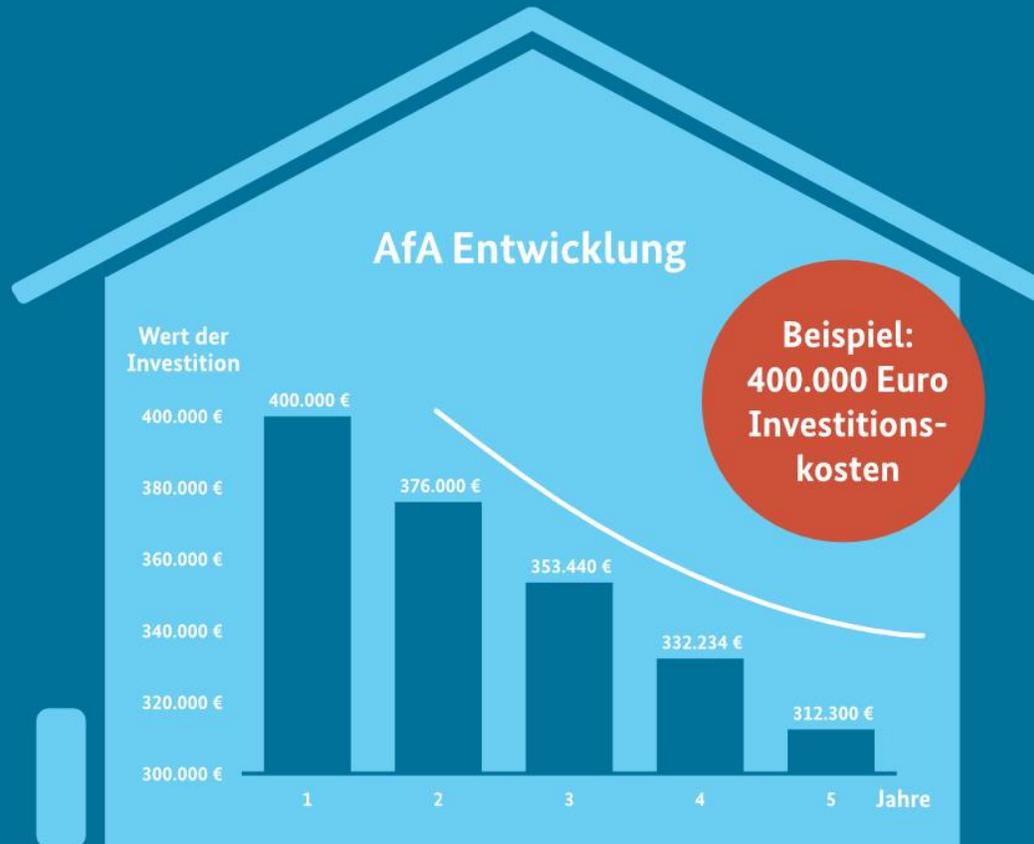
Leerstehende Büros  
und Läden



Wohnungen

\*Laut Studie des Bundesinstituts für Bau, Stadtentwicklung und Raumordnung (BBSR)

Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.



## Degressive AfA

- 6 Prozent pro Jahr
- Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

## Wichtig:

- Angezeigter **Baubeginn** ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.

Der Bund stärkt den sozialen Wohnungsbau mit rund 18 Milliarden Euro.

Bund

16 Bundesländer

rd. 18  
Milliarden  
Euro

+ 1,50 Euro  $\emptyset$   
pro Euro durch  
Kofinanzierung  
der Länder

ca. 45  
Milliarden  
Euro für den  
sozialen  
Wohnungsbau

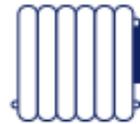
Zeitraum: 2022 bis 2027



## SO WIRD KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN GEFÖRDERT



### DAS GILT AB 1. JANUAR 2024



#### 30 % GRUNDFÖRDERUNG

Für den **Umstieg auf Erneuerbares Heizen**. Das hilft dem Klima und die **Betriebskosten bleiben stabiler** im Vergleich zu fossil betriebenen Heizungen. Bis zu einer max. Fördersumme Heizung 30.000 Euro für die 1. WE für 2. bis 6. WE je 10.000 Euro ab der 7. WE je 3.000 Euro.



#### 25% GESCHWINDIGKEITSBONUS

Für den **frühzeitigen Umstieg** auf Erneuerbare Energien **bis Ende 2026**. Gilt zum Beispiel für den Austausch von Öl-, Kohle- oder Nachtspeicher-Heizungen sowie von Gasheizungen (**mindestens 20 Jahre alt**).



#### 30 % GEBÄUDEHÜLLENZUSCHUSS zzgl. 5 % iSFP-BONUS **für 2024 & 2025**

Maximale Fördersumme mit iSFP 60.000 Euro  
ohne iSFP 30.000 Euro



#### 30 % EINKOMMENSABHÄNGIGER BONUS

Für selbstnutzende **Eigentümerinnen und Eigentümer** mit einem zu versteuernden Gesamteinkommen **unter 40.000 Euro pro Jahr**.

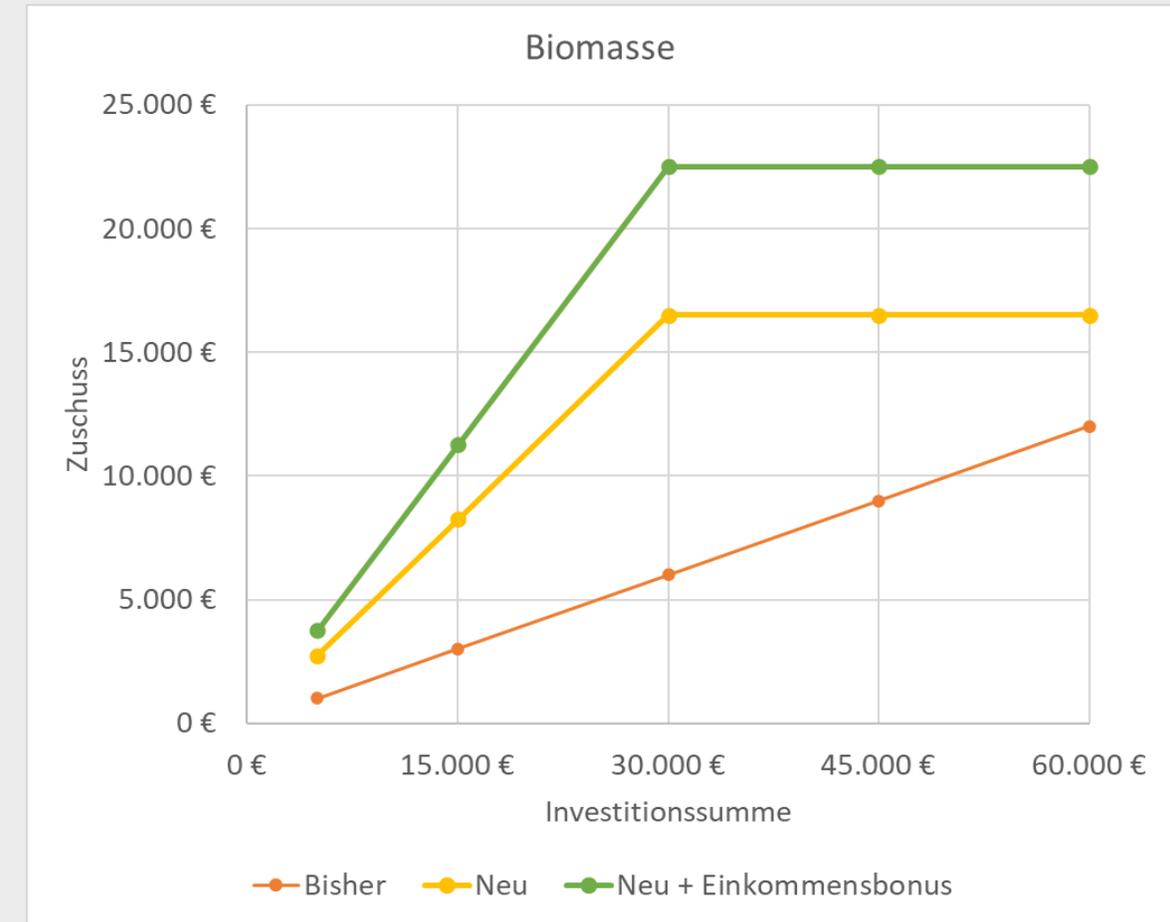
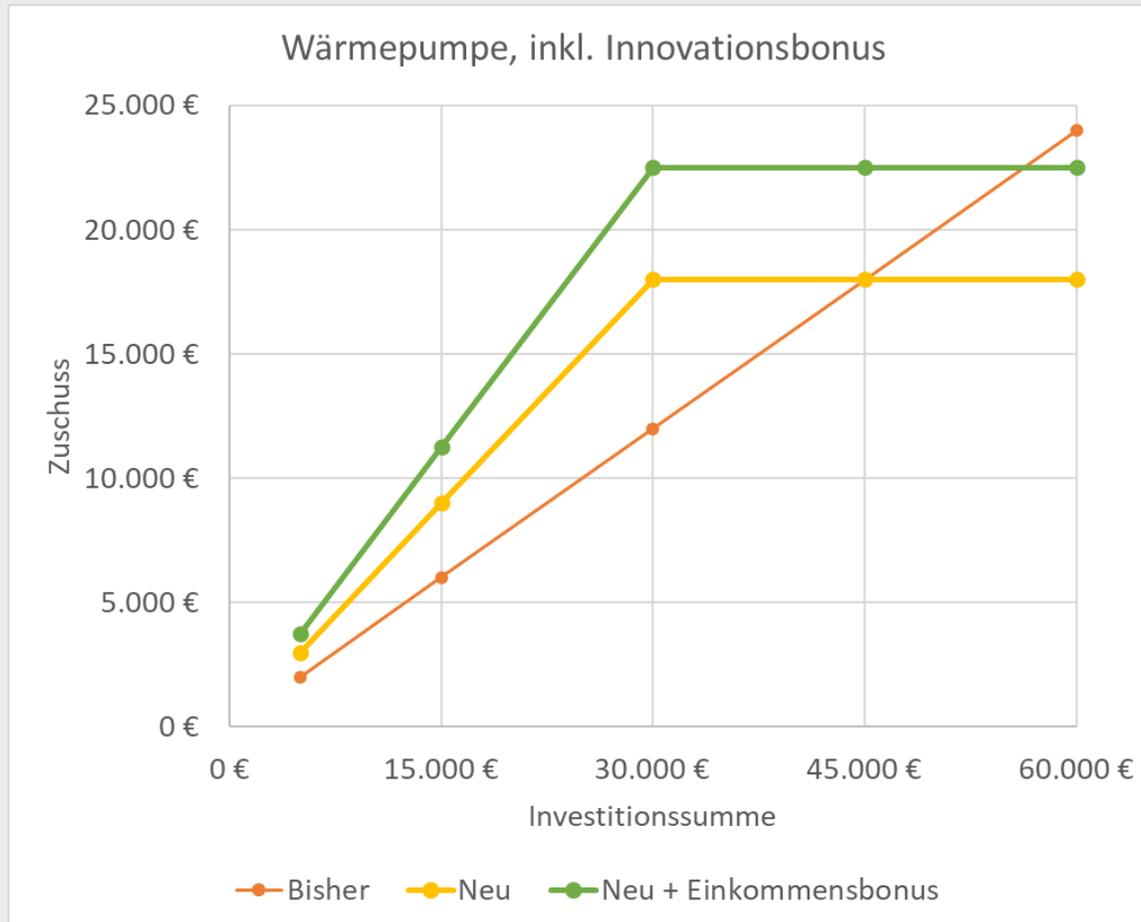


#### BIS ZU 70 % GESAMTFÖRDERUNG

Die Förderungen können auf bis zu **70 % Gesamtförderung addiert werden** und ermöglichen so eine attraktive und nachhaltige Investition.

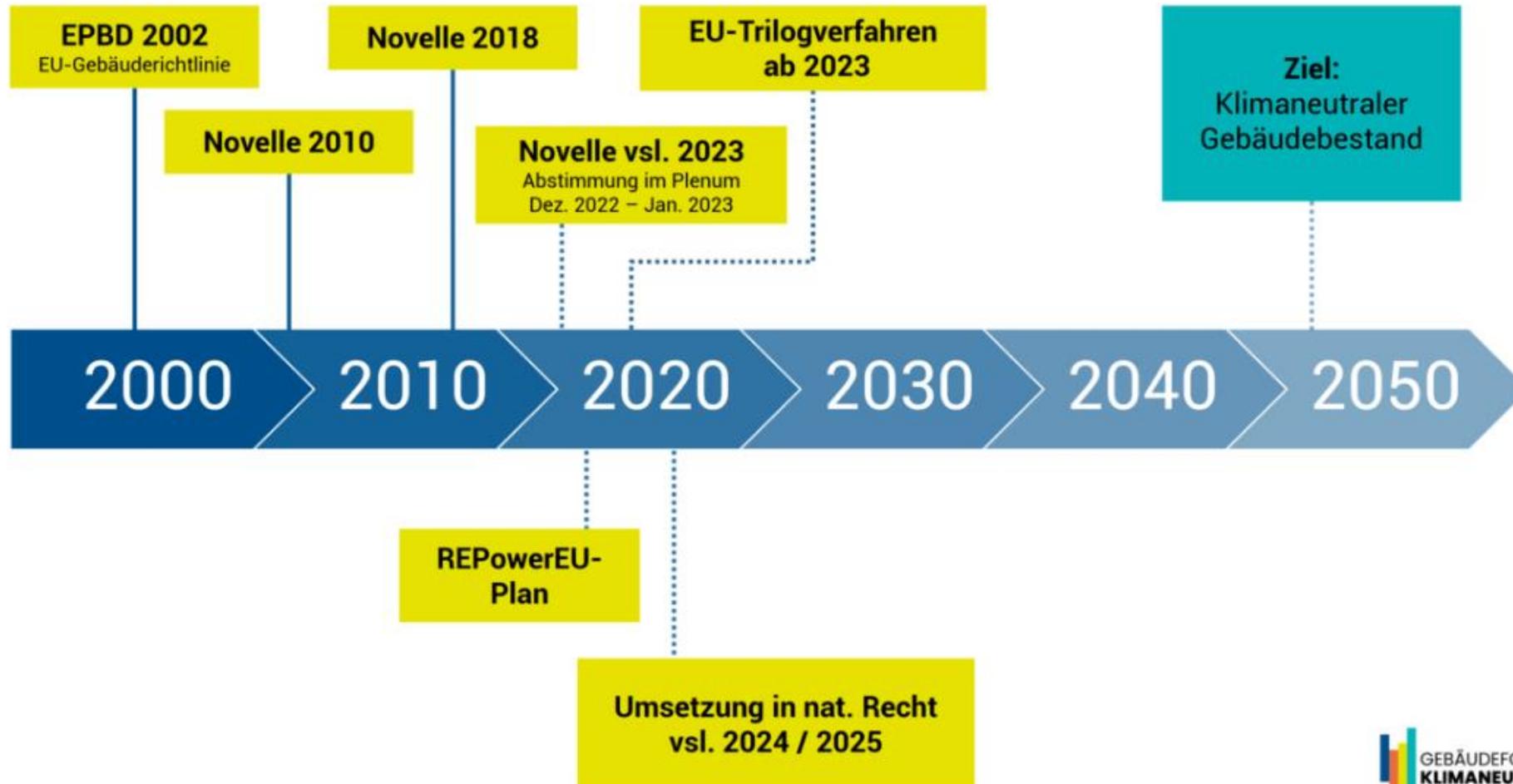
# Die Neue BEG-Förderrichtlinie zur GEG-Novelle 2023

## Grafische Gegenüberstellung



# Neue legislative Vorgaben – Europäisch

## Weiterentwicklung der geltenden EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)



# Neue legislative Vorgaben – Europäisch

Neue Gebäude: Einführung des „Nullemissionsgebäudes“

Die EU-Kommission schlägt vor, dass ab 2030 alle neuen Gebäude emissionsfrei, d.h. sogenannte Nullemissionsgebäude, sein müssen. Für alle neuen öffentlichen Gebäude soll dies bereits ab 2027 gelten. Das bedeutet, dass neue Gebäude sehr effizient sein und sie ihren verbleibenden Energiebedarf vollständig durch Energie aus erneuerbaren Quellen decken müssen, die vor Ort erzeugt wird oder aus einem Fernwärme- und Fernkältesystem stammt.

## Vorschlag der EU

## Aktuelle Reaktion Deutschland

2. Die Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen ist gerade im Gebäudebereich vordringlich für den Klimaschutz und um weiter steigende Kosten fossiler Energieträger zu vermeiden. Mit der Einführung von EH 55 als Standard zum 1. Januar 2023 im Hinblick auf den Primärenergiebedarf wurde ein erster wichtiger Schritt für Neubauten umgesetzt.

In den aktuellen Verhandlungen über die Reform der Europäischen Gebäude-richtlinie (EPBD) wird auch eine Überarbeitung der Anforderungssystematik sowie des Neubaustandards diskutiert. Mit der Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist allerdings sichergestellt, dass ab 1. Januar 2024 im Neubau klimaneutral geheizt wird. Angesichts der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen in der Bau- und Wohnungswirtschaft durch hohe Zinsen und Baukosten ist die Verankerung von EH 40 als verbindlicher gesetzlicher Neubaustandard in dieser Legislaturperiode nicht mehr nötig und wird ausgesetzt.

# Neue legislative Vorgaben – Europäisch

Stufenweise Einführung von energetischen Mindeststandards für die energetisch schlechtesten Wohn- und Nichtwohngebäude



## Vorschlag der EU

Für Renovierungen werden neue Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz auf EU-Ebene vorgeschlagen. Nach diesen müssen die am schlechtesten abschneidenden 15 Prozent des Gebäudebestands der einzelnen Mitgliedstaaten so modernisiert werden, dass Nichtwohngebäude bis 2027 und Wohngebäude bis 2030 mindestens das Niveau F gemäß Energieausweis erreichen. Auch hier ist wieder eine Staffelung vorgesehen und es sollen vorgezogene Fristen für öffentliche Gebäude gelten.

### Die Anforderungen im Detail:

- Gebäude und Gebäudeteile, die Eigentum **öffentlicher Einrichtungen** sind, sollen
  - nach dem 01.01.2027 mindestens die Energieprofilklasse F und
  - nach dem 01.01.2030 mindestens die Gesamtenergieeffizienzklasse E erreichen;
- **Nichtwohngebäude** und Gebäudeteile, die nicht Eigentum öffentlicher Stellen sind, erreichen spätestens
  - nach dem 01.01.2027 mindestens die Gesamtenergieeffizienzklasse F und
  - nach dem 01.01.2030 mindestens die Energieeffizienzklasse E;
- **Wohngebäude** und Gebäudeeinheiten erreichen spätestens
  - nach dem 01.01.2030 mindestens die Energieeffizienzklasse F und
  - nach dem 01.01.2033 mindestens die Energieeffizienzklasse E.

## Aktuelle Reaktion Deutschland

Bei den Verhandlungen über die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) setzen wir uns für anspruchsvolle Sanierungsquoten für den gesamten Gebäudebestand ein, wollen aber verpflichtende Sanierungen einzelner Wohngebäude ausschließen. Wir entwickeln die im GEG bereits etablierten bedingten Anforderungen zielgerichtet weiter.

## CO<sub>2</sub>-Aufteilungs-Gesetz - CO<sub>2</sub>KostAufG

im Zeitraum vom  
**01.01.2023 bis zum  
31.12.2023: 30 Euro.**

im Zeitraum vom  
**01.01.2024 bis zum  
31.12.2024: 35 Euro**

### Anlage (zu den §§ 5 bis 7) Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden

(Fundstelle: BGBl. I 2022, 2159)

Kohlendioxid ausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	5 %	95 %

Zusatzkosten durch CO<sub>2</sub> Bepreisung bei einer Gasheizung:

Jahr	Preis pro Tonne CO <sub>2</sub>	Zusatzkosten bei 10.000 kWh
2023	30 €	66 €
2024	40 €	88 €
2025	50 €	110 €
2026	65 €	143 €

## CO<sub>2</sub>-Preis für Tanken und Heizen steigt

Stand: 09.08.2023 15:32 Uhr

Die Bundesregierung hat Details des Klima- und Transformationsfonds beschlossen. Im kommenden Jahr steigt der nationale CO<sub>2</sub>-Preis deutlich - was das Tanken und Heizen mit fossiler Energie verteuert.

Die Bundesregierung will den CO<sub>2</sub>-Preis für das Tanken und Heizen mit fossilen Brennstoffen im kommenden Jahr deutlich erhöhen. Der Preis soll nach übereinstimmenden Medienberichten **zum 1. Januar auf 40 Euro pro Tonne steigen**.

Derzeit liegt er bei 30 Euro. In der Bundesregierung war zunächst über eine Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Preises 2024 auf 45 Euro debattiert worden. Allerdings sind weitere Schritte bereits geplant. 2025 soll der Preis bei 50 liegen, im Jahr darauf bei 65 Euro, wie das "Handesblatt" berichtet.

# KfW Förderung – Sanierung

	Förderhöhe**	Tilgungszuschuss						Maximal	Maximal Kommunen
		Tilgungszuschuss	Tilgungszuschuss Kommunen	WPB <sup>4*</sup> (zusätzlich)	SerSan <sup>5*</sup> (zusätzlich) (nur WG)	WPB + SerSan (zusätzlich) (nur WG)			
Wohngebäude KfW 261 €/WE/a (max.)									
<b>Effizienzhaus/-gebäude*</b>									
- EH / EG Denkmal	120.000 €	5 %	20 %				5 %	20 %	
- EH / EG Denkmal <b>EE<sup>***</sup></b> / NH	<b>150.000 €</b>	<b>10 %</b>	<b>25 %</b>				<b>10 %</b>	<b>25 %</b>	
- EH 85	120.000 €	5 %	20 %				5 %	20 %	
- EH 85 <b>EE<sup>***</sup></b> / NH	<b>150.000 €</b>	<b>10 %</b>	<b>25 %</b>				<b>10 %</b>	<b>25 %</b>	
- EH / EG 70	120.000 €	10 %	25 %				10 %	25 %	
- EH / EG 70 NH	<b>150.000 €</b>	<b>15 %</b>	<b>30 %</b>				<b>15 %</b>	<b>30 %</b>	
- EH / EG 70 <b>EE<sup>***</sup></b>	<b>150.000 €</b>	<b>15 %</b>	<b>30 %</b>	10 %			<b>25 %</b>	<b>40 %</b>	
- EH / EG 55	120.000 €	15 %	30 %	10 %	15 %	20 %	35 %	50 %	
- EH / EG 55 <b>EE<sup>***</sup></b> / NH	<b>150.000 €</b>	<b>20 %</b>	<b>35 %</b>	10 %	15 %	20 %	<b>40 %</b>	<b>55 %</b>	
- EH / EG 40	120.000 €	20 %	35 %	10 %	15 %	20 %	40 %	55 %	
- EH / EG 40 <b>EE<sup>***</sup></b> / NH	<b>150.000 €</b>	<b>25 %</b>	<b>40 %</b>	10 %	15 %	20 %	<b>45 %</b>	<b>60 %</b>	

\* Der Effizienzhaus-Nachweis ist nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Verbindung mit DIN V 18599 zu berechnen. Der Nachweis für Wohngebäude mit der Normenkombination DIN V 4701-10/DIN V 4108-6 ist nicht mehr zulässig.

\*\* zzgl. Fachplanung und Baubegleitung

\*\*\* Die EE-Klasse wird ab einem EE-Anteil 65 % erreicht (früher 55 %). Die Anrechnung von grünem Wasserstoff und Biomethan ist nur in der Kombination mit einem Brennstoffzellen-Heizsystemen möglich.

<sup>4\*</sup> Nachweis, dass das Gebäude zu den energetisch schlechtesten 25% im aktuellen deutschen Gebäudebestand gehört

<sup>5\*</sup> Verwendung von Vorgefertigten Bauteilgruppen, die direkt am Objekt montiert werden können

# Beispiele 1 – Sanierung WG und NWG

## Umbau



# Beispiele 1 – Sanierung WG und NWG

	<b>Nutzung</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>Maximale Förderfähigen Kosten</b>	<b>Zuschussquote</b>	<b>Förderung</b>
<b>WG 2023</b>	EM Heizung	25	600.000 €	40 %	240.000 €
<b>NWG 2023</b>	EM Heizung	1.100 m <sup>2</sup>	1.100.000 €	40 %	440.000 €
<b>oder</b>					
<b>WG 2023</b>	EM Baulich	25	600.000 €	20 %	120.000 €
<b>NWG 2023</b>	EM Baulich	1.100 m <sup>2</sup>	1.100.000 €	15 %	165.000 €
<b>WG 2024</b>	EM Heizung + Baulich	25	1.757.000 €	35 – 65 %	154.200 €
<b>NWG 2024</b>	EM Heizung + Baulich	1.100 m <sup>2</sup>	858.000 €	30 - 60 %	349.800 €

# Beispiele 1 – Sanierung WG und NWG

	<b>Nutzung</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>Maximale Förderfähigen Kosten</b>	<b>Zuschussquote</b>	<b>Förderung</b>
<b>WG 2023</b>	KfW 40 EE/WPB/SerSan	25	3.750.000 €	45 %	<b>1.687.500 €</b>
<b>NWG 2023</b>	KfW 40 EE/WPB	1.100 m <sup>2</sup>	2.200.000 €	35 %	<b>770.000 €</b>

# Beispiele 2 – Neubau einer Wohnanlage



# Beispiele 2 – Neubau einer Wohnanlage

	<b>Nutzung</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>Maximale Förderfähigen Kosten</b>	<b>Zuschussquote</b>	<b>Förderung</b>
<b>Ab 01.03.2023</b>	Wohnungen KfW 40 EE mit LCA	11	1.100.000	Bis zu 4 % Zinsvorteil Aktuell 0,01-1,25 % effektiver Jahreszins	
<b>Ab 01.03.2023</b>	Wohnungen KfW 40 EE mit QNG	11	1.650.000	Bis zu 4 % Zinsvorteil Aktuell 0,01-1,25 % effektiver Jahreszins	



Dr. Julian Schwark  
DeltaUWB GmbH  
Dorfstraße 76  
D-99444 Blankenhain

M: 0151 588 35 784  
E: [julian.schwark@deltauwb.de](mailto:julian.schwark@deltauwb.de)