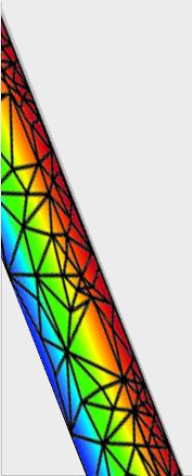


DeltaUWB GMBH

Gebäudeenergieeffizienz: Neue legislative Vorgaben und Entwicklungen in der Praxis

Dr. Julian Schwark

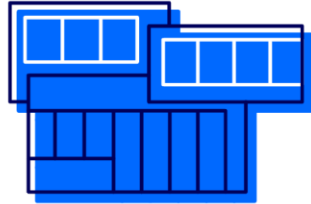
- ❖ Neue legislative Vorgaben – National
- ❖ Neue legislative Vorgaben – Europäisch
- ❖ CO₂-Kosten
- ❖ Praktische Beispiele



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



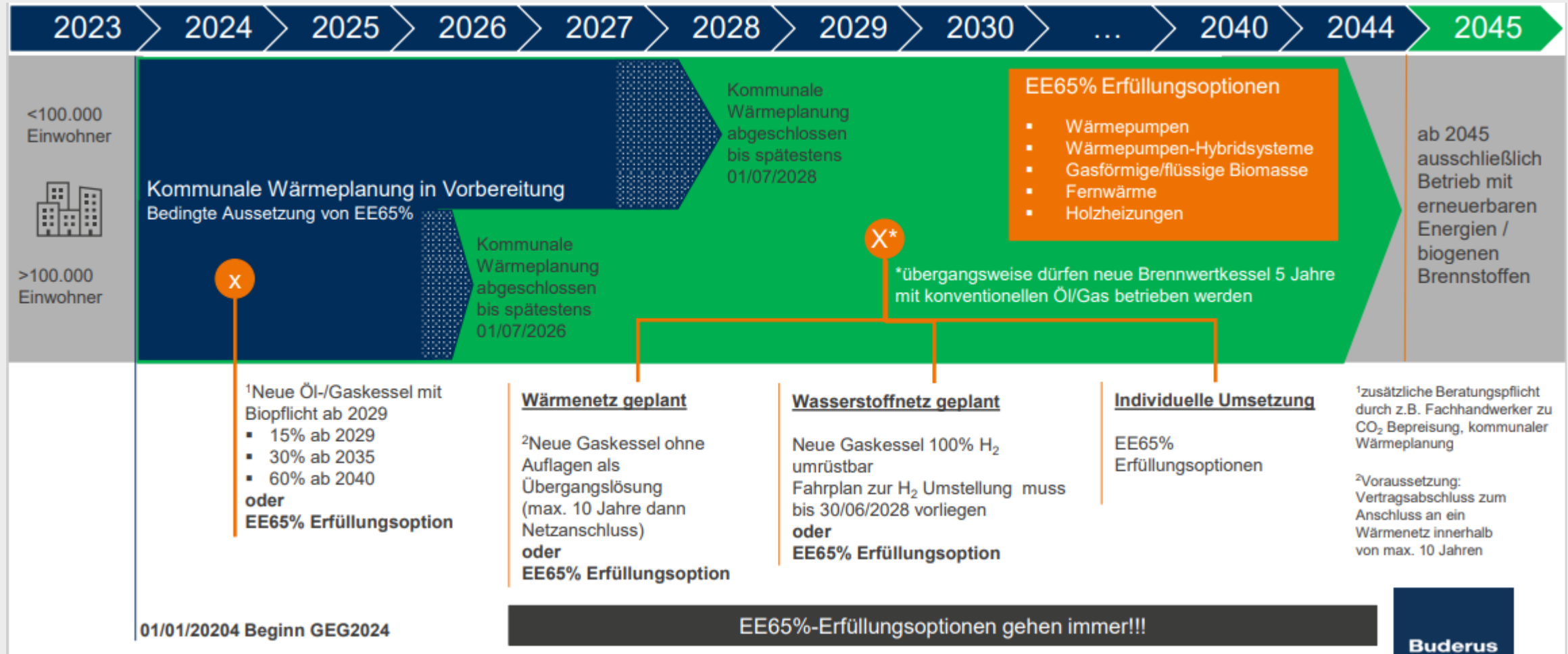
HEIZUNG IST KAPUTT - KEINE REPARATUR MÖGLICH

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

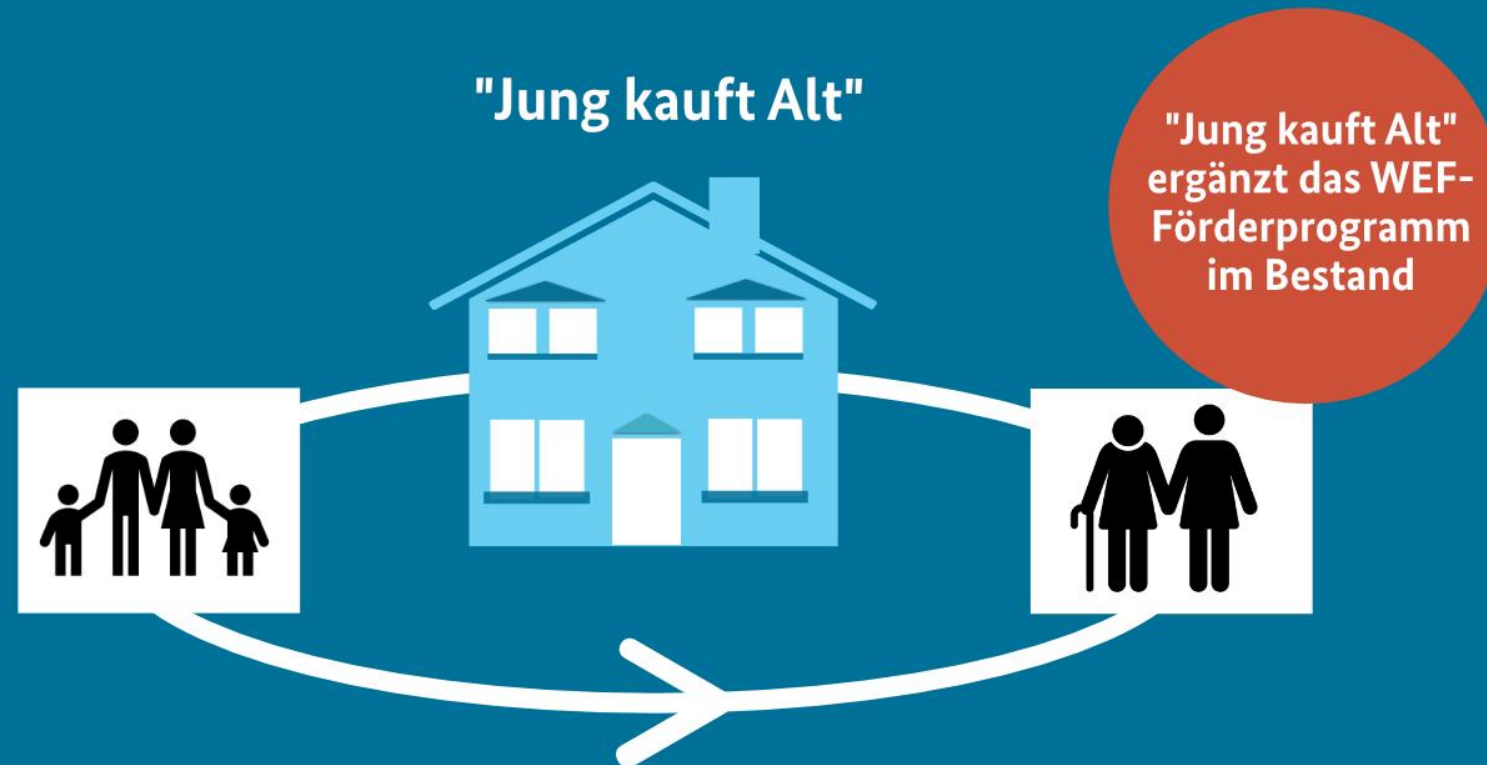
Neue Regelungen für das WEF-Förderprogramm

- **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.

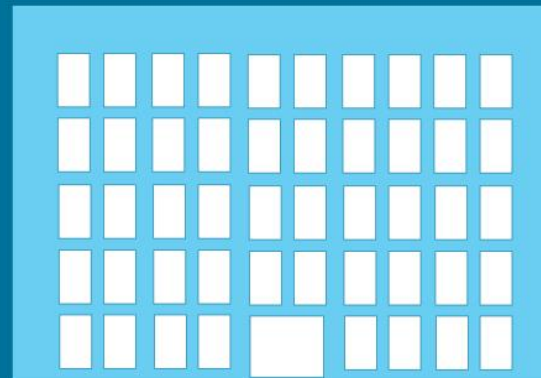


KfW-Sanierung Änderungen

Umbau von Gewerbe- zu Wohnimmobilien

235.000 mehr Wohnungen durch Umwandlungen von Gewerbeimmobilien.

Umwandlung



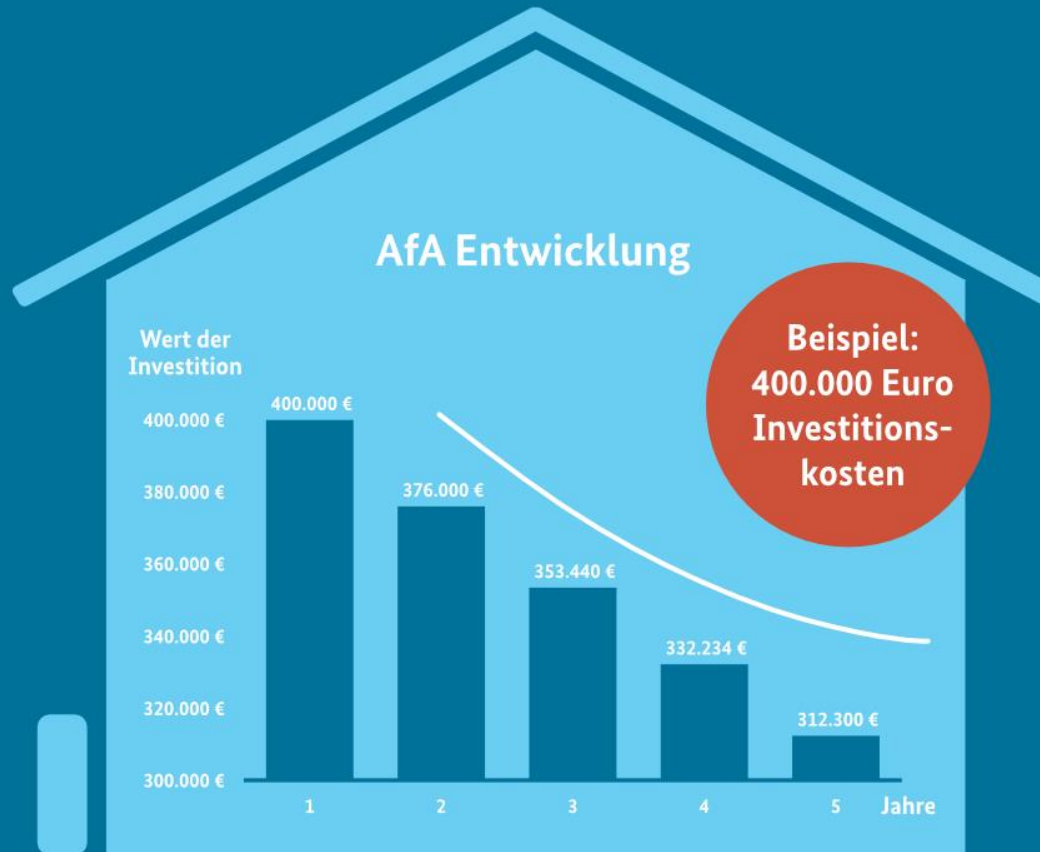
Leerstehende Büros
und Läden



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

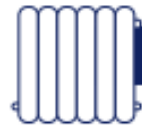
Zeitraum: 2022 bis 2027



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 % iSPF-BONUS **für 2024 & 2025**

Maximale Fördersumme mit iSPF 60.000 Euro
ohne iSPF 30.000 Euro



30 % EINKOMMENSABHÄNGIGER BONUS

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

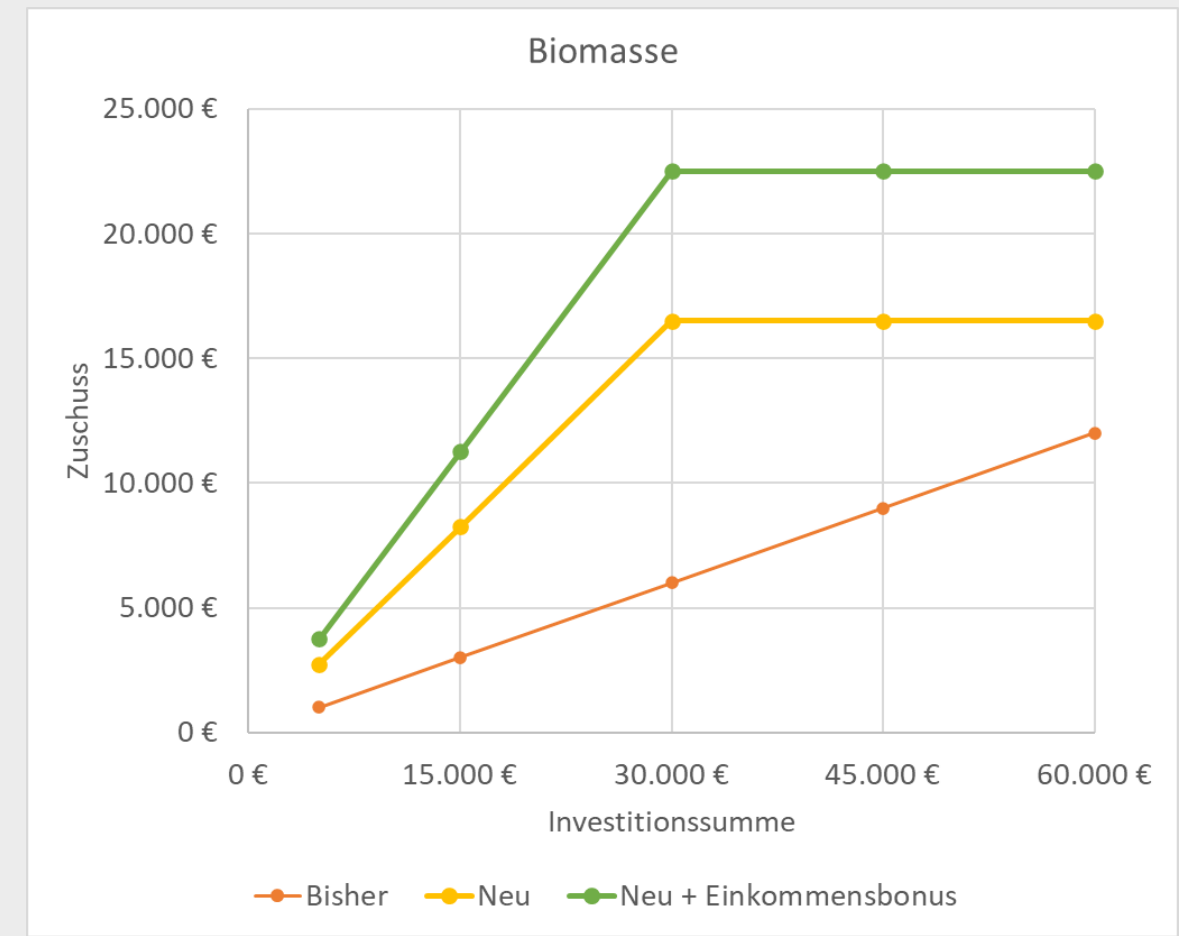
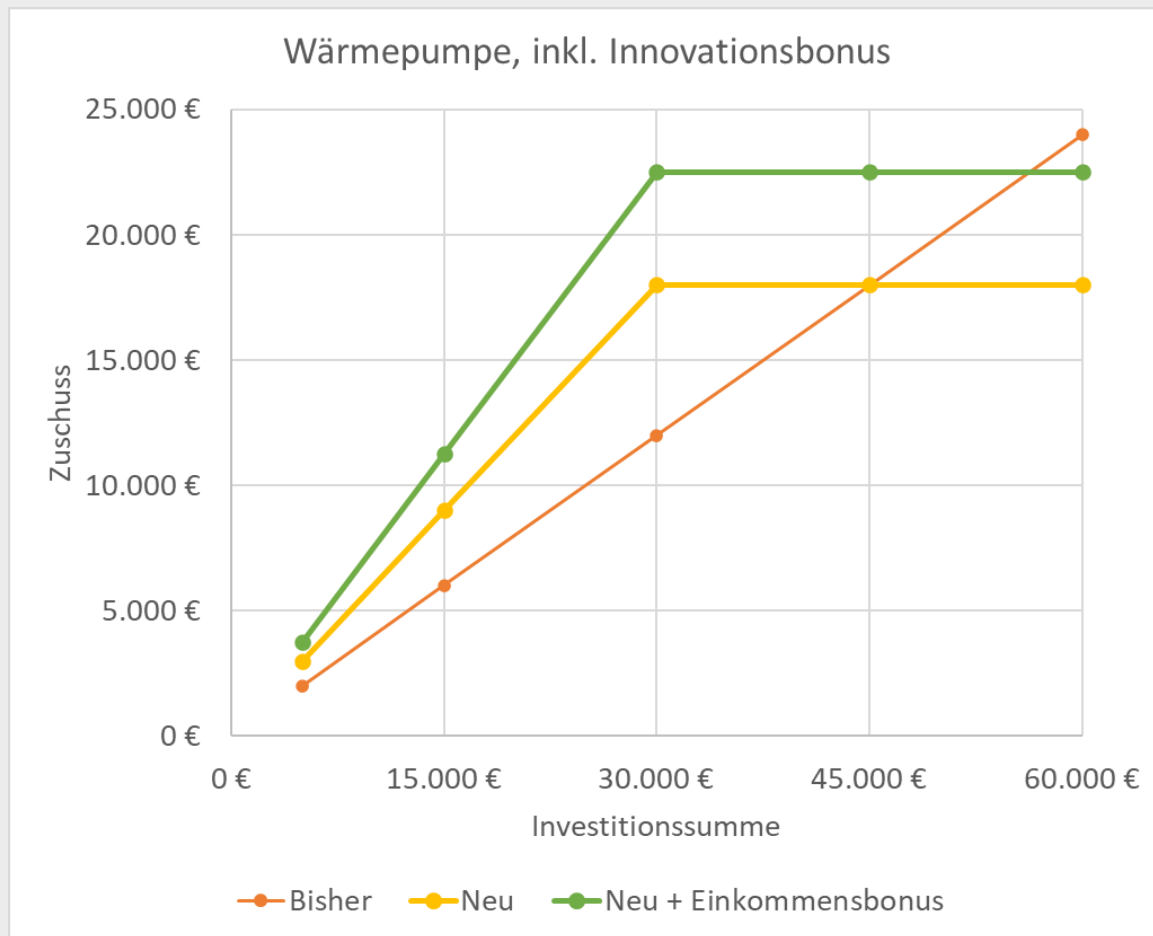


BIS ZU 70 % GESAMTFÖRDERUNG

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

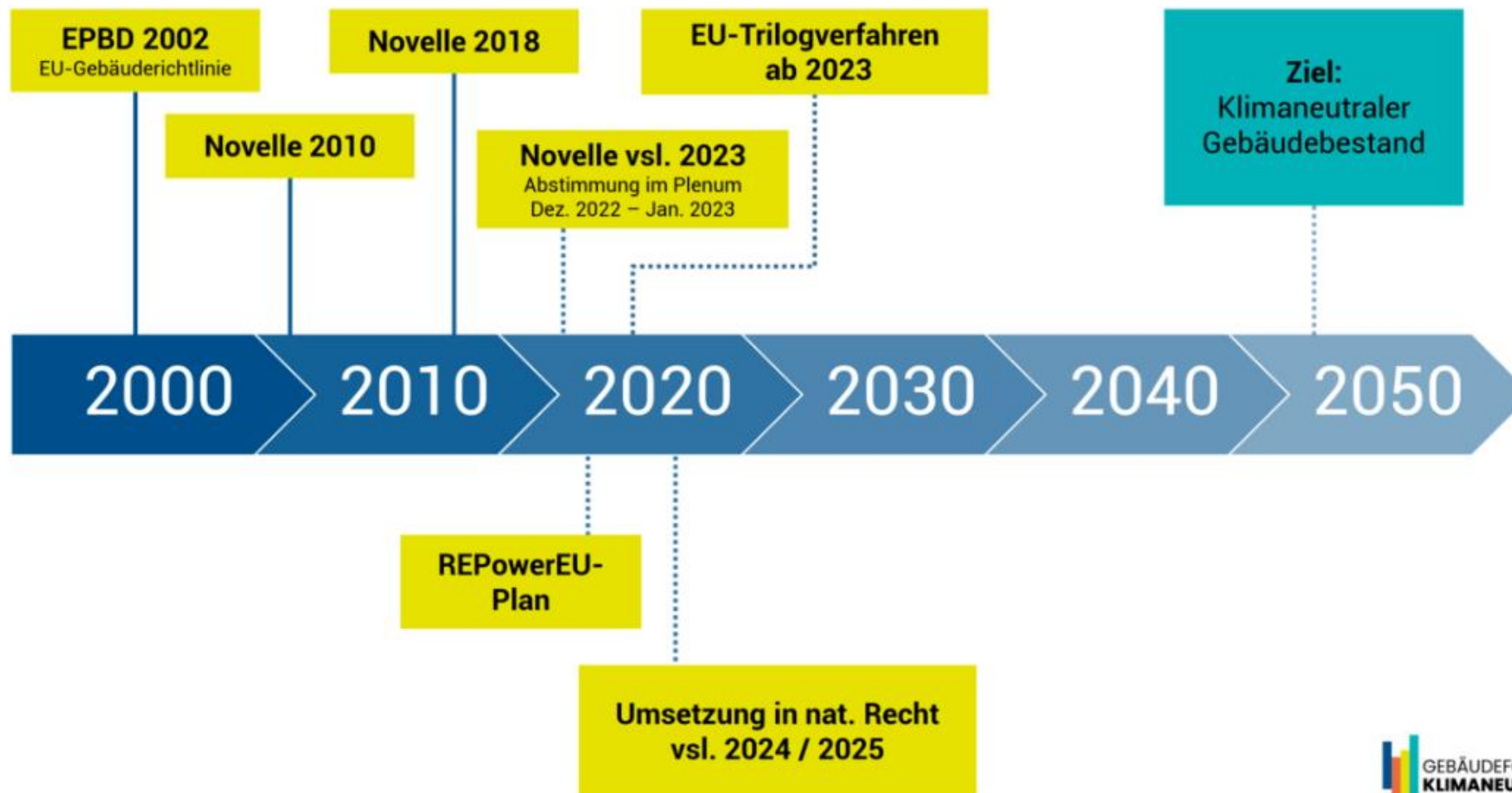
Die Neue BEG-Förderrichtlinie zur GEG-Novelle 2023

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.

CO₂-Aufteilungs-Gesetz - CO₂KostAufG

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)

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

Zusatzkosten durch CO₂ Bepreisung bei einer Gasheizung:

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

CO₂-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 CO₂-Preis deutlich - was das Tanken und Heizen mit fossiler Energie verteuert.

Die Bundesregierung will den CO₂-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 CO₂-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						
		Tilgungszuschuss	Tilgungszuschuss Kommunen	WPB ^{4*} (zusätzlich)	SerSan ^{5*} (zusätzlich) (nur WG)	WPB + SerSan (zusätzlich) (nur WG)	Maximal	Maximal Kommunen
Wohngebäude KfW 261 €/WE/a (max.)								
Effizienzhaus/-gebäude*								
- EH / EG Denkmal	120.000 €	5 %	20 %				5 %	20 %
- EH / EG Denkmal EE^{***} / NH	150.000 €	10 %	25 %				10 %	25 %
- EH 85	120.000 €	5 %	20 %				5 %	20 %
- EH 85 EE^{***} / NH	150.000 €	10 %	25 %				10 %	25 %
- EH / EG 70	120.000 €	10 %	25 %				10 %	25 %
- EH / EG 70 NH	150.000 €	15 %	30 %				15 %	30 %
- EH / EG 70 EE^{***}	150.000 €	15 %	30 %	10 %			25 %	40 %
- EH / EG 55	120.000 €	15 %	30 %	10 %	15 %	20 %	35 %	50 %
- EH / EG 55 EE^{***} / NH	150.000 €	20 %	35 %	10 %	15 %	20 %	40 %	55 %
- EH / EG 40	120.000 €	20 %	35 %	10 %	15 %	20 %	40 %	55 %
- EH / EG 40 EE^{***} / NH	150.000 €	25 %	40 %	10 %	15 %	20 %	45 %	60 %

* 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.

^{4*} Nachweis, dass das Gebäude zu den energetisch schlechtesten 25% im aktuellen deutschen Gebäudebestand gehört

^{5*} Verwendung von Vorgefertigten Bauteilgruppen, die direkt am Objekt montiert werden können

Beispiele 1 – Sanierung WG und NWG

Umbau



Beispiele 1 – Sanierung WG und NWG

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

Beispiele 1 – Sanierung WG und NWG

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

Beispiele 2 – Neubau einer Wohnanlage



Beispiele 2 – Neubau einer Wohnanlage

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