

# Sicheres Sanieren in jedem Alter: Finanzierungslösungen und neue Förderrichtlinien

27.02.2024

## Brigitte Schuller

- Seit 2010 Energieberaterin
- Überwiegend Energieberatungen in Stadt und Landkreis Rosenheim
- Eingetragen in die Energie-Effizienz-Experten Liste für KFW-Effizienzhäuser im Neubau und Bestand
- BAFA-Zulassung für Beantragung der Einzelmaßnahmen und Erstellung von geförderten Energieberatungen (individuelle Sanierungsfahrpläne- iSFP`s)
- Mitglied im Verband GIH-Bayern e.V.  
Verband für Energieberater Ingenieure Handwerker
- Dozentin in der Energieberatergrundausbildung beim GIH-Bayern in München

Knapp **35 Prozent** unserer **gesamten Endenergie** werden in Deutschland für **Gebäude** verbraucht, vor allem für Heizung und Warmwasser. Dabei gilt: Wo viel verbraucht wird, lässt sich auch viel einsparen. Energieeffiziente Gebäude lassen sich außerdem leichter auf erneuerbare Energien umstellen.



Quelle: © BMWK

## Sanieren zum Effizienten Gebäude

- Der Wohnkomfort wird erhöht, ausgeglichenes Raumklima durch Dämmung und Fenstertausch
- Durch erhöhte Dämmung im Dach besserer Hitzeschutz im Sommer
- Wertvoller Beitrag zum Umweltschutz
- Effiziente Anlagentechnik, Wärmeerzeugung wird klimafreundlich
- Geringere Energiekosten
- Wert der Immobilie steigt, eine Sanierung trägt zum Werterhalt bei

## Welche Möglichkeiten der Sanierung haben Sie als Immobilienbesitzer:

Außenwanddämmung

Bei Denkmälern zum Erhalt der Fassade Innendämmung

Austausch alter Fenster und Türen

Dachdämmung oder oberste Geschossdecke dämmen

**Verpflichtung**  
Innerhalb von zwei Jahren nach Eigentümerwechsel.  
Ausnahme bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 01.02.2002 selbst bewohnt hat.

Kellerdeckendämmung zu unbeheizten Kellerräumen

Kelleraußenwände dämmen in beheizten Kellerräumen

**Hydraulischer Abgleich**  
Bei Neueinbau der Heizung immer verpflichtend.  
Gaszentralheizungssysteme sind abzugleichen:  
-ab 1.000m<sup>2</sup> beh. Fläche in Nichtwohngebäuden oder in Wohngebäuden mit mind. 10WE bis 30.09.2023  
-Wohngebäude mit mind. 6WE bis 15.09.2024

Einbau einer neuen energieeffizienten Heizung

## Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – Einzelmaßnahmen

### Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.bafa.de/beg](http://www.bafa.de/beg)

Gebäudehülle	Anlagentechnik	Wärmeerzeuger	Heizungsoptimierung
			
bis zu 20 %	bis zu 20 %	bis zu 70 %	bis zu 50 %

**+ bis zu 50 % von der Fachplanung + Baubegleitung**

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)  
Dieses Werk ist lizenziert unter einer Creative Commons Namensnennung - Keine Bearbeitungen 4.0 International Lizenz (CC BY-ND 4.0)

Stand: 01.01.2024

Quelle: BAFA

## Einzelmaßnahmen: Antrag beim BAFA für...

Durchführer	Richtlinien-Nr.	Einzelmaßnahme	Grundförder-satz	iSFP-Bonus	Effizienz-Bonus	Klima-geschwindig-keits-Bonus <sup>2</sup>	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 %
	5.4	Heizungsoptimierung						
BAFA	a)	Maßnahmen zur Verbesserung der Anlageneffizienz	15 %	5 %	-	-	-	50 %
BAFA	b)	Maßnahmen zur Emissionsminderung von Biomasseheizungen	50 %	-	-	-	-	50 %

## Antragstellung beim BAFA für Gebäudehülle, Anlagentechnik und Heizungsoptimierung:

Die Antragstellung für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, für Anlagentechnik (außer Heizung) und für die Errichtung, Umbau, Erweiterung eines Gebäudenetzes erfordert die Einbindung eines **Energieeffizienz-Experten (EEE)**.

Die Antragstellung für Einzelmaßnahmen zur Heizungsoptimierung erfordert die Einbindung eines **Fachunternehmens**.

Für dieselbe Maßnahme darf jeweils nur ein Antrag entweder bei der KfW oder dem BAFA gestellt werden; eine doppelte Antragstellung ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für die Kombination der Zuschussförderung mit dem Ergänzungskredit der KfW.

### **Wichtig:**

Mit Antragstellung muss ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag mit einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung der Förderzusage beim Antragsteller vorliegen. Hierin muss auch das voraussichtliche Datum der Umsetzung der beantragten Maßnahme enthalten sein. <sup>1</sup>

### **Hinweis:**

Wird mit der Maßnahme **nach** Antragstellung, und **vor** Erhalt des Zuwendungsbescheides begonnen, erfolgt dies auf eigenes Risiko, da gegebenenfalls nicht förderfähige Maßnahmen umgesetzt werden.

## Baubegleitung für energieeffiziente Gebäude (BEG)

	Gebäudetyp	Höchstgrenze förderfähige Kosten	Höchstgrenze Kreditbetrag	Tilgungszuschuss/ Investitionszuschuss
Effizienzhaus in der Sanierung	Ein- und Zweifamilienhäuser	10.000 EUR	10.000 EUR	50 % auf förderfähige Kosten
	Mehrfamilienhäuser	4.000 EUR je WE	40.000 EUR	
Einzelmaßnahmen Effizienzhaus	Ein- und Zweifamilienhäuser	5.000 EUR	5.000 EUR	
	Mehrfamilienhäuser	2.000 EUR je WE	20.000 EUR	

## **GEG (Gebäudeenergiegesetz):**

Seit 1. Nov. 2020, Vorherige EnEV (Energieeinsparverordnung ) ist außer Kraft

- regelt alles, was mit dem **Energieverbrauch von Gebäuden** zu tun hat
- **Energieausweis**
- **Vorschriften zur Sanierung und Dämmung**
- **Gesetzliche Vorgabe für Heizungen im Neubau und Austauschpflicht für die Heizung**

## **BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude)**

Hier sind die **Förderungen für Neubau, Sanierung und neue Heizung geregelt**

1. Einzelmaßnahmen
2. Neubau und Komplettsanierung von Wohngebäuden
3. Neubau und Komplettsanierung von Nichtwohngebäuden

## Neuerungen ab 2024 für Heizungsanlagen

### Neubauten in Neubaugebieten (ab 01.01.2024 Bauantrag):

jede neu eingebaute Heizung muss mit 65 % Erneuerbaren Energien betrieben werden

### Bestandsgebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten (Baulücken)

Übergangsfristen, bis Wärmepläne erstellt werden

- Gemeindegebiete mit mehr als 100.000 Einwohnern bis 30. Juni 2026
- Kleinere Gemeinden unter 100.000 Einwohnern bis 30. Juni 2028
- Die 65%-EE-Pflicht gilt nicht für Heizungsanlagen, die vor dem 19.4.2023 beauftragt wurden und noch bis zum 18.10.2024 eingebaut werden.

## Betriebsverbot für Gas- und Ölheizungen (Gebäudeenergiegesetz §72/73)

Konstant-Temperaturkessel die 30 Jahre oder älter sind

Ausnahme:

Ein-/Zweifamilienhäuser, von denen der Eigentümer eine Wohnung vor dem 01.02.2002 bereits selbst bewohnt hat

Heizkessel dürfen nur bis zum **31.12.2044** mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Gaskessel sind damit nach dem 31.12.2044 nur noch dann möglich, wenn sie zu 100 Prozent mit „grünen Gasen“ betrieben werden

Wenn **ab 2024 eine Gasheizung** eingebaut wird, muss der Betreiber sicherstellen, dass.....

- ab 2029 mit **15 Prozent**,
- ab 2035 mit **30 Prozent** und
- ab 2040 mit **60 Prozent** der in der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem bzw. blauem Wasserstoff erzeugt werden

## Verpflichtende Beratung

nach dem 1. Januar 2024.....

Einbau einer Heizungsanlage, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen muss zuvor eine verpflichtende Beratung in Anspruch nehmen.

Diese kann von Energieeffizienz-Experten durchgeführt werden.  
Die Pflicht zur Beratung gilt auch, wenn man aufgrund einer Heizungshavarie eine Gas- oder Ölheizung als Übergangsheizung einbaut.

Ziel der Beratung ist es, auf die Unwirtschaftlichkeit durch steigende CO<sub>2</sub>-Preise hinzuweisen und Alternativen aufzuzeigen.

## Erfüllungsoptionen

**Eine Heizungsanlage kann ohne Nachweis der 65%-EE eingebaut werden, wenn die Anlage einer der in der folgend genannten Erfüllungsoptionen entspricht:**

- Anschluss an ein Wärmenetz
- Wärmepumpe, elektrisch und zur vollständigen Deckung des Wärmebedarfs
- Pelletheizungen
- Heizung auf der Basis von Solarthermie
- Heizungsanlagen auf Basis von Biomasse oder Wasserstoff (65%)
- Wärmepumpen-Hybrid mit Gas, Biomasse oder Flüssigbrennstofffeuerung – Vorrang für Wärmepumpe, Spitzenlasterzeuger darf erst eingesetzt werden, wenn Wärmepumpe den Bedarf nicht mehr decken kann
- Solarthermie-Hybridheizung in Kombination mit Gas, Biomasse oder Flüssigbrennstofffeuerung als Spitzenlast
- Stromdirektheizung (nur bei gut gedämmten Häusern, EH 55 und 40)



**Heizungen  
ab 2024**

nach GEG-Entwurf vom  
30.06.2023, ohne Gewähr

**Heizung reparabel**  
Bis 2045 alle erlaubt, außer  
Ölkonstantkessel nur 30 Jahre (§72)

**Neueinbau  
Heizung**

**Neueinbau  
Etagenheizung (§71i)**

**Beratungspflicht**  
vor Einbau von Heizungsanlage mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen (§71/11)

**Übergangsfrist: 5 Jahre lang übergangsweise alle  
Heizsysteme erlaubt (§71i), Anpassungspflicht auf:**

**5 Jahre alle Heizsysteme erlaubt  
mit Bestandsschutz (§71i(3))**

Solange die  
Wärmeplanung  
nicht vorliegt bis  
spätestens Juni  
2026/28

verbindliche kommunale  
**Wärmeplanung**  
>100.000 Einw. ab 01.07.2026  
<100.000 Einw. ab 01.07.2028

5 Jahre Zeit zum  
Entschluss für...

**zentrale  
Heizung**      **dezentrale  
Heizung**

vorliegend oder nach den Fristen 2026/28

wenn mit H2-Netzplan

wenn mit Wärmenetzplan

8 Jahre  
Umbauzeit

**alle Heizungen  
erlaubt, aber...**

**Umrüstpflcht (§71/9):**

Ab 2029: 15% EE  
Ab 2035: 30% EE  
Ab 2040: 60% EE  
**Ab 2045: 100% EE**

**H2-ready-  
Heizung  
(§71k)**

**Pflicht zum verbindlichen  
Transformationsplan bis  
2045 100% EE**

**Risiken:**

- Bei Planaufgabe oder Nichterreichung der 3-jährigen Zwischenziele laut Ausbauplan des Netzbetreibers Umrüstpflcht für Eigentümer innerhalb 3 Jahre nach Bestandskraft.
- Netzbetreiber ist schadensersatzpflichtig bei Verschulden: Prozessrisiko

**alle Heizungen erlaubt  
(§71j)**

**vorab:**

Nachweis eines Liefervertrags über mind. 65% EE-Wärme und Anschlussvertrag ans Wärmenetz spätestens 10 Jahre nach Vertragsabschluss

**65% EE-Pflicht (§71(1)) mit  
folgenden Erfüllungsoptionen**

- alle Heizsysteme (§71/2) mit 65% EE-Nachweis nach DIN 18599
- Wärmenetz (§71b)
- Wärmepumpe (§71c)
- Stromdirektheizung (§71d)
- Solarthermie (§71 e)
- Bio LPG , H2, Biomethan (§71 f)
- Holz, Pellets, Hackschnitzel (§71g)
- Wärmepumpen-, Solarthermiehybrid (§71h) mit Öl- oder Gasheizung als Spitzenlast

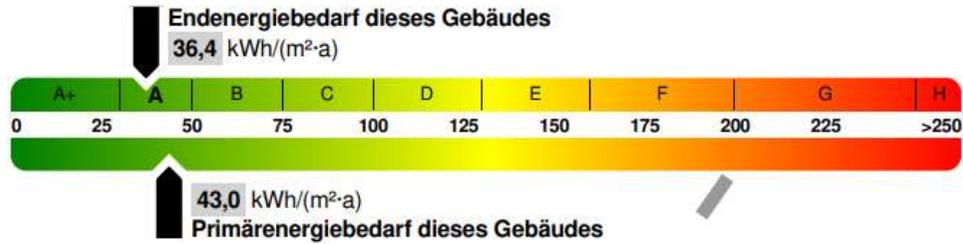
**Ab 2045: 100% EE-Pflicht**

Quelle: GIH Bundesverband

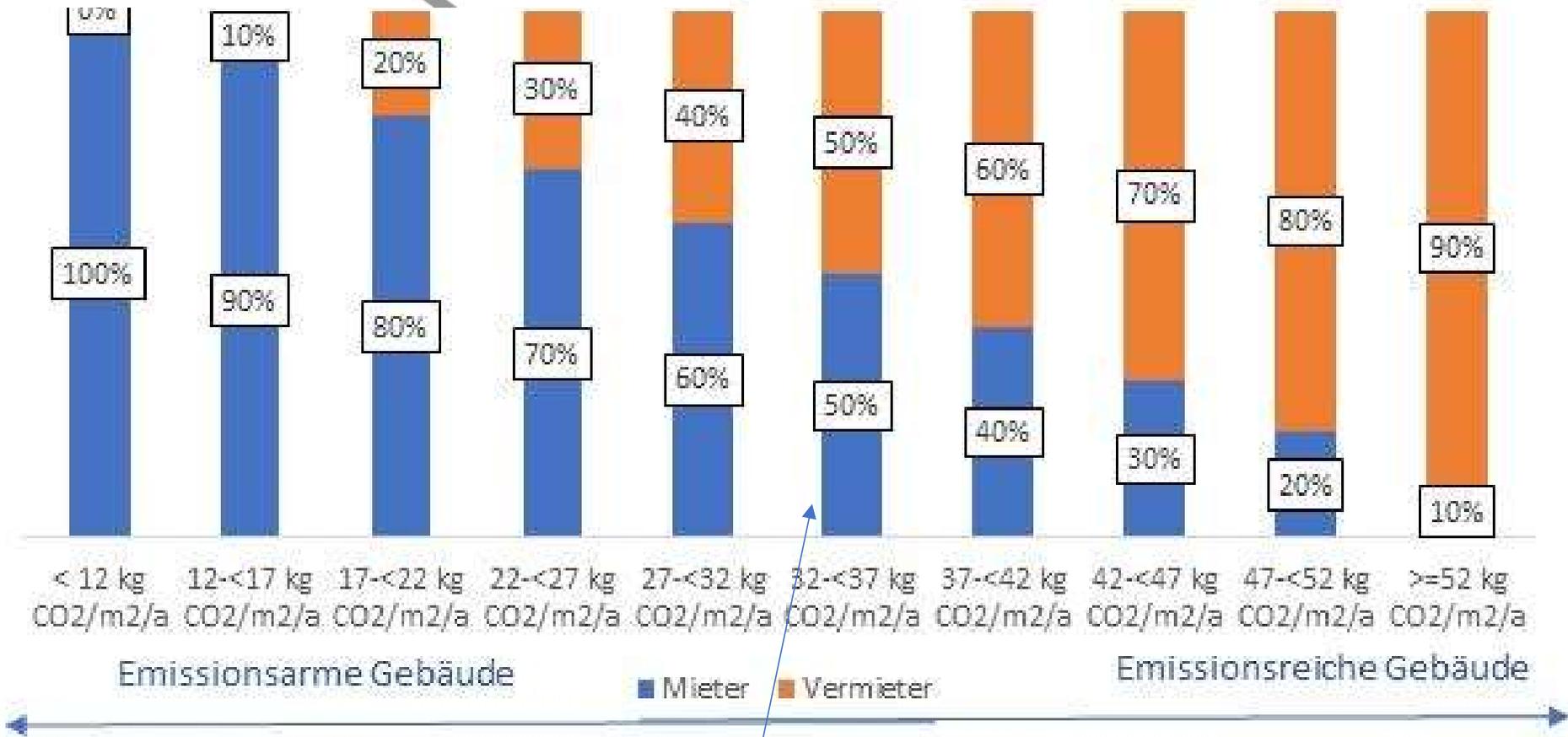
## Förderanträge ab 01.01.2024

- für **Heizungen** über die **KFW**
- für **Gebäudehülle, Gebäudetechnik und Heizungsoptimierung** bleibt beim **BAFA (Baubegleitung erforderlich)**

Für Heizung und Gebäudehülle ist ebenfalls eine steuerliche Förderung über 35c Einkommenssteuergesetz möglich.



Verteilung Mieter/Vermieter



Einstufung: 5.025 kg CO<sub>2</sub> / 140m<sup>2</sup> = 35,9 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/a

Quelle: BMWK

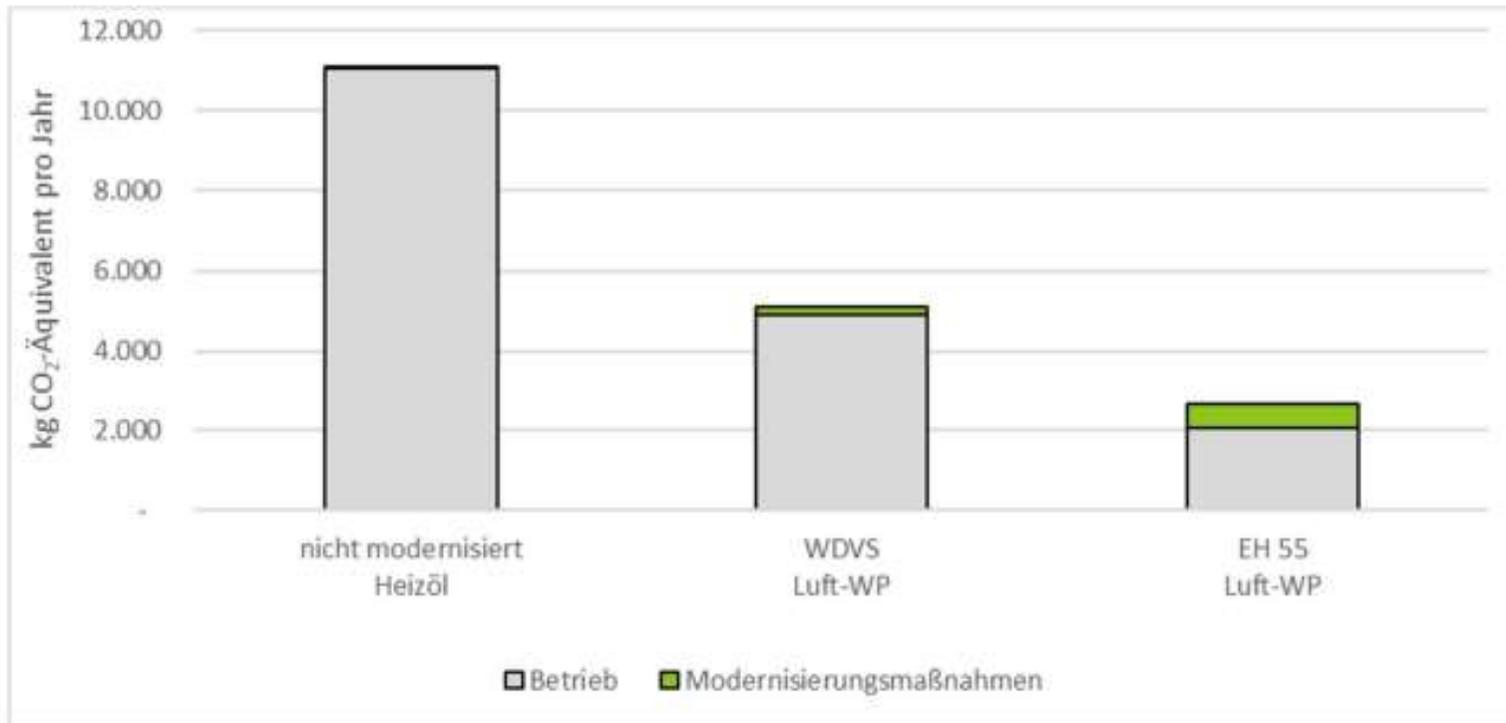


Abbildung 9: Treibhausgas-Emissionen durch Modernisierungsmaßnahmen und durch den Betrieb der Heizungsanlage

Die graue Energie für die Herstellung der Dämmstoffe amortisiert sich durch die Brennstoffeinsparung innerhalb weniger Jahre.

**Emissionsfaktoren**

Nummer	Kategorie	Energieträger	Emissionsfaktor [g CO <sub>2</sub> -Äquivalent pro kWh]
1	Fossile Brennstoffe	Heizöl	310
2		Erdgas	240
3		Flüssiggas	270
4		Steinkohle	400
5		Braunkohle	430
6	Biogene Brennstoffe	Biogas	140
7		Biogas, gebäudenah erzeugt	75
8		Biogenes Flüssiggas	180
9		Bioöl	210
10		Bioöl, gebäudenah erzeugt	105
11		Holz	20
12	Strom	netzbezogen	560
13		gebäudenah erzeugt (aus Photovoltaik oder Windkraft)	0
14		Verdrängungsstrommix	860
15	Wärme, Kälte	Erdwärme, Geothermie, Solarthermie, Umgebungswärme	0
16		Erdkälte, Umgebungskälte	0
17		Abwärme aus Prozessen	40
18		Wärme aus KWK, gebäudeintegriert oder gebäudenah	nach DIN V 18599-9: 2018-09
19		Wärme aus Verbrennung von Siedlungsabfällen (unter pauschaler Berücksichtigung von Hilfsenergie und Stützfeuerung)	20
20	Nah-/Fernwärme aus KWK mit Deckungsanteil der KWK an der Wärmeerzeugung von mindestens 70 Prozent	Brennstoff: Stein-/Braunkohle	300
21		Gasförmige und flüssige Brennstoffe	180
22		Erneuerbarer Brennstoff	40
23	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken	Brennstoff: Stein-/Braunkohle	400
24		Gasförmige und flüssige Brennstoffe	300
25		Erneuerbarer Brennstoff	60

## Energieausweise - Kennwerte



### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **32,5** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**104,9** kWh/(m<sup>2</sup>·a)



**115,4** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,1** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

**341,0** kWh/(m<sup>2</sup>·a)



**75,0** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 10-12 cm	X		mittel	-
2	Dach	Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung gemäß gültiger Verordnung, 15-20 cm		X	mittel	-
3	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß gültiger Verordnung, mind. 20 cm	X		mittel	-
4	Fenster	Austausch der Fenster, Uw-Wert höchstens 0,95W/(m²K) (im OG)	X		mittel	-
5	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik	X		mittel	-

## Energieberatung für Wohngebäude

Eine Energieberatung für Wohngebäude (EBW) wird vom BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) gefördert und soll Immobilienbesitzern einen sinnvollen Plan an die Hand geben, wie sie Effizienz des Gebäudes verbessern können.

### Was wird gefördert?

Beratung und anschließende Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans = **iSFP**

- Schritt-für-Schritt Sanierung
- Komplettsanierung zu einem Effizienzhaus.

Von den anfallenden Beratungskosten übernimmt das BAFA 80%, jedoch höchstens

- 1.300 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser
- 1.700 Euro für Gebäude ab drei Wohneinheiten

Zusätzlicher Bonus von 5% bei anschließenden BAFA-Förderungen von Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, Anlagentechnik (außer Heizung) und hydraulischem Abgleich.



Energieberaterin

Gebäudeadresse



Energieberaterin

Brigitte Schuller

Gebäudeadresse

83059 Kolbermoor



# In sieben Schritten zum iSFP



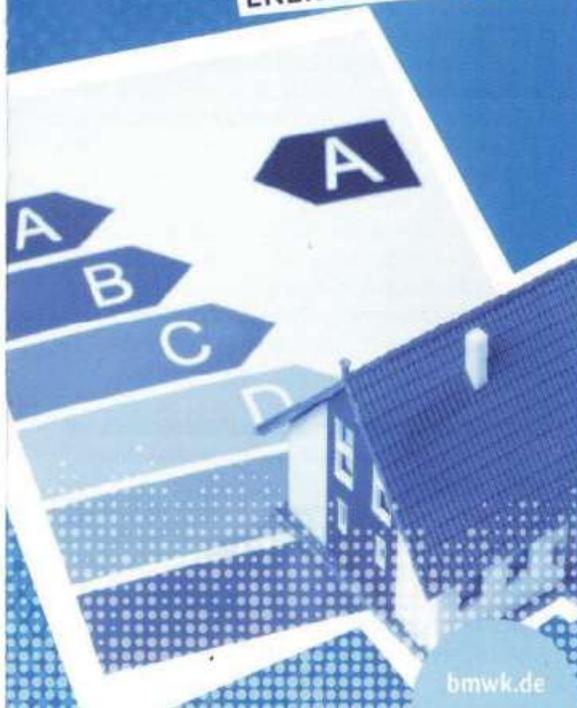
Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz

80 MILLIONEN GEMEINSAM FÜR **ENERGIEWECHSEL**

**Gut beraten, besser saniert.**

Die Energieberatung für Wohngebäude (individueller Sanierungsfahrplan)

**ENERGIEWECHSEL.DE**



bmwk.de

## Was bietet die Energieberatung für Wohngebäude?

Mit einem energetisch sanierten Zuhause sparen Sie Heizkosten, erhöhen den Wohnkomfort sowie den Wert Ihrer Immobilie und tun etwas Gutes für die Umwelt. Einfach drauflos zu sanieren kann auf Dauer teuer werden: Ohne schlüssiges Gesamtkonzept können einzelne Sanierungsmaßnahmen den Weg zu einer optimalen Lösung im wahrsten Sinne des Wortes verbauen. Deshalb sollten Sie sich vor Ort in den eigenen vier Wänden beraten lassen – mit der Energieberatung für Wohngebäude (individueller Sanierungsfahrplan – iSFP), die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) finanziell gefördert wird.

Eine qualifizierte Energieberaterin bzw. ein qualifizierter Energieberater kommt zu Ihnen nach Hause und nimmt den Zustand Ihres Gebäudes unter die Lupe: das Heizungssystem, das Dach, die Fenster, die Kellerdecke und Außenfassade. Anschließend erhalten Sie ein maßgeschneidertes Sanierungskonzept in Form eines iSFPs. Dabei werden Besonderheiten Ihres Gebäudes ebenso berücksichtigt wie Ihre Vorstellungen sowie die finanzielle und familiäre Situation. Sie erfahren zudem, wie Sie erneuerbare Energien nutzen können. Je nach Wunsch bekommen Sie einen Fahrplan für eine Komplettsanierung oder eine schrittweise Sanierung mit aufeinander abgestimmten Einzelmaßnahmen.

- Der iSFP zeigt gut verständlich und übersichtlich auf:
- welche Sanierungsmaßnahmen am sinnvollsten sind und
  - welche staatlichen Förderprogramme Sie dafür nutzen können.

Personen mit Haus- oder Wohnungseigentum bekommen dadurch einen Überblick über den energetischen Zustand ihres Gebäudes, die Potenziale zur Energie-

## — Wer wird gefördert?

Die geförderte Energieberatung für Wohngebäude richtet sich an:

- Personen mit Hauseigentum
- Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)
- Mietende und Pachtende
- Nießbrauchberechtigte

Damit Sie die staatliche Förderung erhalten können, muss Ihr Gebäude folgende Voraussetzungen erfüllen:

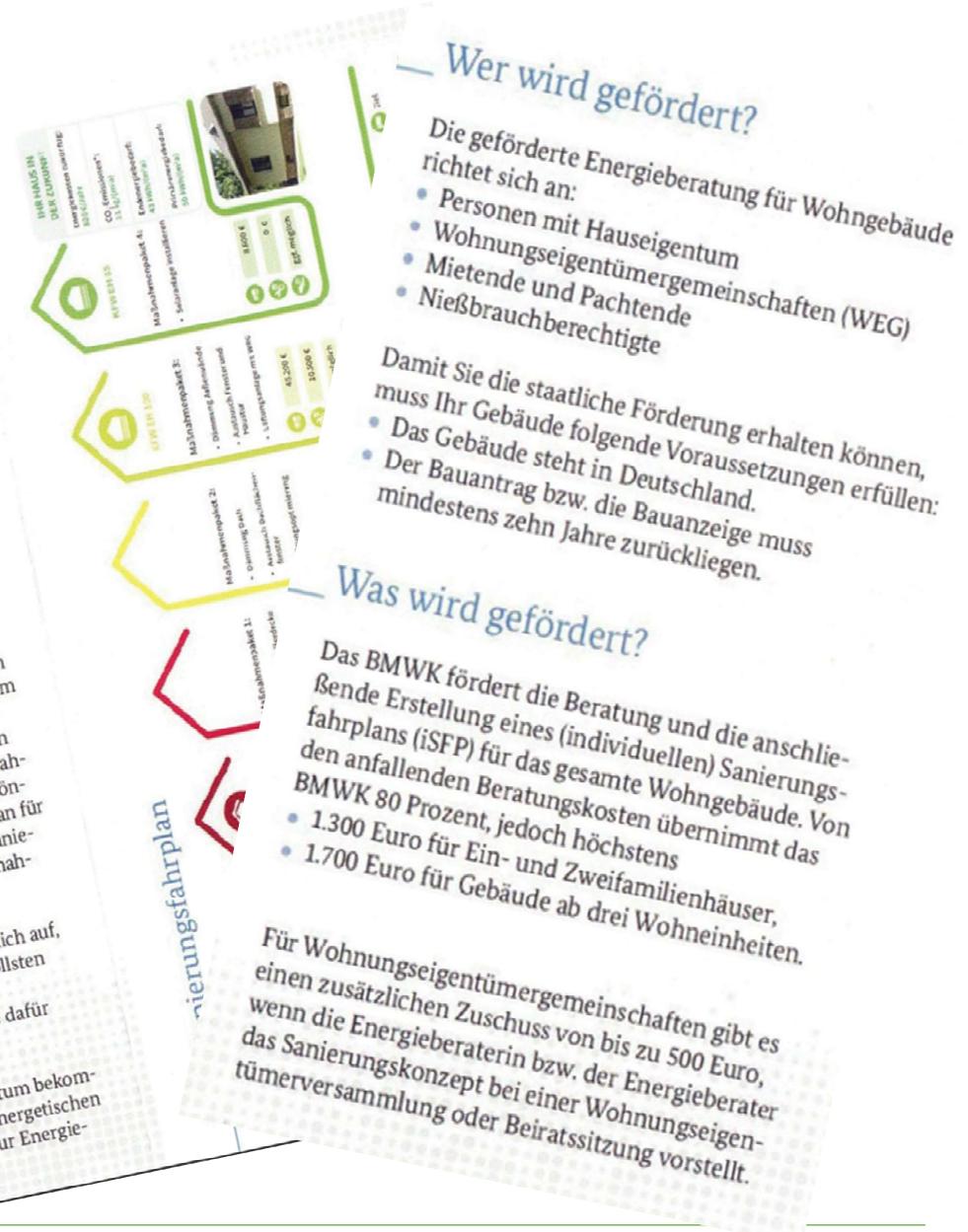
- Das Gebäude steht in Deutschland.
- Der Bauantrag bzw. die Bauanzeige muss mindestens zehn Jahre zurückliegen.

## — Was wird gefördert?

Das BMWK fördert die Beratung und die anschließende Erstellung eines (individuellen) Sanierungsfahrplans (iSFP) für das gesamte Wohngebäude. Von den anfallenden Beratungskosten übernimmt das BMWK 80 Prozent, jedoch höchstens

- 1.300 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser,
- 1.700 Euro für Gebäude ab drei Wohneinheiten.

Für Wohnungseigentümergeinschaften gibt es einen zusätzlichen Zuschuss von bis zu 500 Euro, wenn die Energieberaterin bzw. der Energieberater das Sanierungskonzept bei einer Wohnungseigentümersammlung oder Beiratssitzung vorstellt.



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**