



DAS GEG IM ÜBERBLICK

Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dienen dem vorrangigen Ziel, den Energiebedarf von Gebäuden zu reduzieren und die Nutzung erneuerbarer Energien zu stärken. Im Hinblick auf Wohngebäude unterscheidet der Gesetzgeber dabei zwischen Neubau und Bestandsbau.

Denn neben dem Neubau ist vor allem der Bestand essentiell für das Erreichen der Klimaziele und muss stetig energetisch erneuert werden, um den Treibhausgasausstoß im Gebäudebereich insgesamt zu senken.

Für Hausbesitzer bedeutet das, dass sie teils ab sofort und teils zu bestimmten Anlässen zu Maßnahmen am Haus verpflichtet sind.

In dieser Übersicht finden Besitzer bereits gebauter Immobilien eine Aufzählung der für sie wesentlichen Bestimmungen des GEG.

1 Für wen gelten Nachrüstpflichten?

- ▶ **Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen Mehr- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.** Nachrüstpflichten gelten für alle Mehrfamilienhäuser. Ein- und Zweifamilienhäuser sind teilweise von einer Nachrüstpflicht ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits seit Anfang 2002 selbst in dem Gebäude wohnt. Darüber hinaus gelten weitere Pflichten, die nur zu beachten sind, wenn das Gebäude ohnehin modernisiert wird (siehe Punkt 2). Auch für denkmalgeschützte Gebäude sind Ausnahmen möglich, wenn beispielsweise die Bausubstanz oder das Aussehen beeinträchtigt werden könnte.

! HINWEIS: Verstöße gegen das GEG ahndet der Gesetzgeber mit Bußgeld. Es kann im Einzelfall bis zu 50.000,- € betragen.

2

Welche Pflichten haben Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern bei der Modernisierung?

▶ **Was man tun muss, und was auch ohne Pflicht und Vorschriften Sinn macht.** Werden an einem Ein- oder Zweifamilienhaus Gebäudeteile verändert oder umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt, greift hier das GEG in Form von Mindeststandards. Zu diesen Maßnahmen zählt etwa eine großflächige Erneuerung des Außenputzes (mehr als 10% der Gesamtfläche). Soll das Haus nur neu gestrichen oder die Fenster erneuert werden, greift das GEG nicht. Doch auch in diesem Fall ist es sinnvoll, Malerarbeiten mit einer Dämmung der Fassade zu verknüpfen, da ohnehin ein Gerüst aufgestellt werden muss.

! HINWEIS: Noch bevor sie die **Planung** von Änderungen an Fassade, Dach oder Fenstern (mehr als 10 % der Fläche) in Auftrag geben, sind Hausbesitzer gemäß GEG dazu verpflichtet, ein informatives Beratungsgespräch zu führen.

Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden gibt es im Prinzip zwei Möglichkeiten, um die Anforderungen des GEG zu erfüllen:

- **Bei einer umfassenden Sanierung** darf ein bestimmter Primärenergiebedarf nicht überschritten werden. Dieser Wert ist jedoch nicht so streng wie bei einem Neubau. Zum Vergleich: Der höchstzulässige Energiebedarf für den Neubau ist 65 % geringer. Eine entsprechende energetische Gesamtbilanz wird meist vom Energieberater erstellt.
- **Bei einer Einzelsanierung** (z. B. Dämmung der Fassade oder neue Fenster) gibt das GEG Werte zum Wärmeschutz (U-Werte) vor. Für die Außenwand bedeutet das, dass bei einer Sanierung eine Dämmung in der Stärke von etwa 12 bis 16 Zentimeter angebracht werden muss.

3

Was muss unabhängig von einer Sanierung nachgerüstet werden?

▶ **Im Wesentlichen betrifft die Nachrüstpflicht den Dachboden sowie Warmwasserleitungen.** Eigentümer sind dazu verpflichtet, die oberste Geschossdecke, also die Decke zwischen dem obersten Stockwerk und dem unbeheizten Dachboden, zu dämmen. Hier gilt die oben genannte Ausnahme für Eigentümer, die ihr Haus seit 2002 oder länger selbst bewohnen. Ein zwingender Anlass für die Nachrüstung ist ein Eigentümerwechsel. Die Pflicht besteht nur, wenn die Geschossdecke nicht ohnehin die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllt. Alternativ kann auch das Dach gedämmt werden (z. B. wenn der Dachboden als Wohnraum genutzt wird). Des Weiteren müssen alle Eigentümer von Gebäuden ohne Ausnahme zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen dämmen, wenn sich diese in unbeheizten Räumen befinden.

! HINWEIS: Es gilt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit: Sollten diese Maßnahmen nur mit großem finanziellem Aufwand – z. B. größeren Umbauten – umgesetzt werden können, ist eine Befreiung von den Vorgaben möglich.



4 Wann muss ich meinen Heizkessel erneuern?

- ▶ **Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, dürfen nicht mehr betrieben werden.** Wurden Heizkessel 1990 oder früher eingebaut, gelten sie generell als überholt. Deswegen müssen sie zwingend nach 30 Jahren ersetzt werden. Auch hier gibt es Ausnahmen, beispielsweise Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel. Ab 2026 gilt zudem ein Einbauverbot für Heizkessel, die mit Öl oder anderen fossilen Brennstoffen betrieben werden. Möglich ist ein Einbau ab diesem Zeitpunkt nur, wenn anteilig auch mit erneuerbaren Energien geheizt wird oder kein Anschluss an ein Gasversorgungs- oder Fernwärmeverteilungsnetz durchführbar ist.

! HINWEIS: Art und Baujahr der Heizungsanlage finden sich in der Bedienungsanleitung. Im Zweifelsfall helfen Energieberater und Schornsteinfeger.

5 Was muss ich beim Verkauf und der Vermietung beachten?

- ▶ **Der Energieverbrauch bestimmt zunehmend den Wert einer Immobilie.** Soll eine Immobilie verkauft oder vermietet werden, muss ein Energieausweis vorliegen bzw. erstellt werden. Neue Energieausweise weisen die Gebäude-Effizienzklassen von A+ bis H aus. Zudem verdeutlicht ein Farbverlauf ("Bandtacho") von Grün nach Rot, wie viel Primärenergie ein Haus braucht. Die beste Energie-Effizienzklasse (A+) bedeutet einen Endenergieverbrauch von weniger als 30 Kilowattstunden pro m² Wohnfläche im Jahr, die schlechteste mehr als 250 Kilowattstunden. Im GEG ist bei Vermietung und Verkauf von Immobilien vorgeschrieben, die Angaben zu energetischen Kennwerten in Immobilienanzeigen publik zu machen.

! HINWEIS: Im Falle eines Verkaufs muss der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis führen.

Die Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige sind:

- die Art des Energieausweises (Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis)
- die Energieverbrauchswerte der letzten Jahre
- die wesentlichen Energieträger für die Heizung (Öl, Gas, Holzpellets, Solar)
- das Baujahr/die Baujahre der Immobilie
- die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse

Spätestens beim Besichtigungstermin muss der Energieausweis vorgelegt und bei Vertragsabschluss übergeben werden.



6 Führt das GEG zu steigenden Baukosten?

► **Überschaubare Kosten stehen hohen Energieeinsparungen gegenüber.** Die wahren Kostentreiber sind, so auch das Ergebnis der Baukostensenkungskommission des Bauministeriums, an anderer Stelle zu suchen. In erster Linie am Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage, vor allem in Ballungsräumen. Das führt zu rasch steigenden Grundstücks- und Dienstleistungspreisen. Hinzu kommen Faktoren wie Mindestlohn sowie höhere Steuern (Grunderwerbssteuer bis zu + 6,5 %) und Abgaben.

! HINWEIS: Wärmedämmung macht erneuerbare Energien erst effizient: Ein Einsatz von Strom zum Heizen ist nur dann sinnvoll, wenn das Gebäude rundum energieeffizient ist. So erreichen etwa Wärmepumpen ihren optimalen Wirkungsgrad nur bei hinreichendem Wärmeschutz (Quelle: Ökotest).

Die Studie "Kostentreiber für den Wohnungsbau" (ARGE 2015) kommt zu dem Ergebnis, dass seit dem Jahr 2000 sowohl Lebenshaltungs- als auch Baukosten um 25 % gestiegen sind.

Die Wärmedämmung geht sogar gegen den Trend: Sie ist eher günstiger geworden und ist unterhalb der Teuerungsrate geblieben. Der Anteil des Rohbaus inklusive Dämmung an den Gesamtbaukosten ist (nach Angaben der Immobilienwirtschaft) von 54 % (2000) auf 46 % (2014) zurückgegangen.

Bauherren bekommen also heute einen höheren Wärmeschutz für weniger Geld als noch vor 15 Jahren. Hinzu kommen großzügige staatliche Förderprogramme. Kostentreiber Wärmedämmung? Eben nicht!

GEG: NOTWENDIGER SCHRITT ZUM ERREICHEN DER KLIMAZIELE

Ein durchschnittliches Einfamilienhaus verliert 25 % der Heizenergie über die Fassade, mehrstöckige Wohnhäuser sogar bis zu 40 %. Würden alle deutschen Wohngebäude nur auf das Niveau der Energieeinsparverordnung von 2009(!) saniert, ließe sich der Heizenergieverbrauch um 357 Milliarden Kilowattstunden senken. Das ist fast doppelt soviel Energie wie alle deutschen Atomkraftwerke produzieren.

Noch hinkt Deutschland seinen Klimaschutzziele und auch in Sachen Energieeffizienz weit hinterher. Ohne steuernde Maßnahmen des Gesetzgebers sind diese Ziele wohl unerreichbar. Mit dem GEG wird sichergestellt, dass wir uns die Chance, die Energiewende zu stemmen, nicht "verbauen". Doch der Gesetzgeber fordert nicht nur, sondern er fördert energetisches Sanieren auch – mit großzügigen, bundesweiten Förderprogrammen. Hier lohnt sich ein Blick auf das aktuelle Förderangebot.

Ihr Team von daemmen-lohnt-sich.de