

— BAURECHT UND SACHVERSTAND

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) & BEG-Reform

Juristische und technische Anforderungen verstehen, Immobilienwerte strategisch sichern



Cathrin Fuhrländer
Rechtsanwältin



Lennart Feldmann
Bauingenieur



+



RECHT · TECHNIK

08.10.2026

14:45 Uhr

Baurecht und Sachverstand

Stand der Informationen: 25.08.2026 · Quellen: Ausschussdrucksache 21(9)312 NEU vom 04.07.2026 (Wirtschaftsausschuss des Bundestages) · BEG-Förderrichtlinien Einzelmaßnahmen / Wohngebäude / Nichtwohngebäude vom 17.07.2026

Für die Angaben wird keine Haftung übernommen; die Inhalte wurden teilweise KI-generiert.

Was wir uns ansehen

Drei Blöcke, jeweils mit dem Blick der Verwaltung: Was muss ich wissen, was muss ich tun, und was kostet oder bringt es?



TEIL 1

Das Gebäude- modernisierungsgesetz

- Was wegfällt, was neu ist
- Welche Fristen gelten
- Energieausweis und Solarpflicht
- Wo Bußgelder drohen



TEIL 2

Die BEG-Reform & neue Förderlogik

- Fördersätze und Boni
- Höchstbeträge
- Stolperfallen ab 2027



TEIL 3

WEG & To-Dos für die Hausverwaltung

- Wer stellt den Antrag, wer trägt welche Kosten
- Was ins Protokoll gehört
- Abhakbare Liste: sofort, bis 2027, dauerhaft

Wo stehen wir? Stand und Stufenplan



Tag nach der Verkündung

Neue Heizungssystematik (§ § 42–46), Wegfall der § § 71-73 (65%-Regel & Betriebsverbote)

6. Kalendermonat nach Verkündung

Energieausweise, Neubau, Prüfpflichten § § 60a/60b, Nichtwohngebäude

01.01.2028

Nullemissionsgebäude für neue öffentliche Nichtwohngebäude

01.01.2030

Nullemissionsgebäude für alle Neubauten

BITTE BEACHTEN

Das Bundeskabinett hatte den Gesetzentwurf am 13. Mai auf den Weg gebracht. Bundestag und Bundesrat haben die Novelle Mitte Juli verabschiedet. Sie wurde am 28. Juli im Bundesgesetzblatt verkündet. Die wesentlichen Neuregelungen gelten ab dem 29. Juli 2026.

„Versprechen“ der Bundesregierung



„Das Heizungsgesetz hat keine Zukunft und wird abgeschafft.“



Vereinbarung im Koalitionsvertrag

Das GEG soll



technologieoffener,



flexibler,



einfacher werden

Vorgaben EU

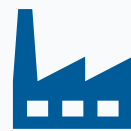
Problem:



Nationale und Europäische Klimagesetze



**Klimaneutralität bis
2045**



Emissionsminderung

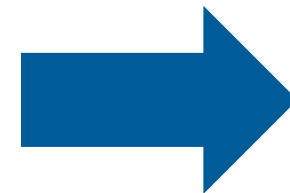


**CO₂-Einsparung im
Gebäudebereich**

GEG jetzt GModG



Aus dem
Gebäudeenergiegesetz (GEG)
wird das



**Gebäudemodernisierungsgesetz
(GModG)**

Was ist neu?

GEG 2024 → GModG 2026

1	BLEIBEN	2	UMNUMMERIERT / VERSCHOBEN	3	NEU HINZUKOMMEND / NEU BELEGT	4	ENTFALLEN / ERSETZT
	gleiche Nummer		alte Nummer → neue Nummer		neue oder reaktivierte Nummern		alte Nummer entfällt
	§§ 1–8		§ 9a → § 9 Länderregelung		§ 9a Evaluation		§ 9 (alt) Überprüfung der Anforderungen an neue und bestehende Gebäude
	§§ 10–33		§ 46 → § 34 Aufrechterhaltung der energetischen Qualität		§§ 40–41 Renovierungsanforderungen und Nachweis für bestehende Nichtwohngebäude		§§ 71a–71p bisherige 65%-Heizungsregelung, Technologieoption und Übergangsfristen
	§§ 57–70		§ 47 → § 35 Nachrüstung bestehender Gebäude		§ 42 Grundsatz zur Modernisierung der Wärmeversorgung		§§ 72–73 Betriebsverbot und Ausnahmen
	§§ 74–88		§ 48 → § 36 Anforderungen bei Änderung		§ 42a Grüngas-/Grünheizquote		§ 114 Übergangsvorschrift: DIBt-Vollzugsaufgaben
	§§ 89–105		§ 49 → § 37 Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten		§§ 43–45 Einbau: Gas-, Öl- und Flüssiggasheizung, Solarthermie, feste Biomasse		§ 115 Übergangsvorschrift für Geldbußen
	§§ 106–113		§ 50 → § 38 Energetische Bewertung bestehender Gebäude		§ 56 Gebäudeautomatisierung und Gebäudesteuerung		
			§ 51 → § 39 Anforderungen bei Erweiterung und Ausbau		§§ 88a–88c Energieberatung, Lebenszyklus-Treibhausgasbericht, Ausstellungsberechtigung		

Eckpunkte zum GModG

1 § § 71 – 71p und § 72 GEG werden ersatzlos gestrichen



- Vorgabe des Anteils von 65 % erneuerbarer Energien entfällt für Neu- und Bestandsbauten
- Kein Betriebsverbot für ältere Öl- Gasheizkessel („älter als 30 Jahre“)
- Keine Pflicht zum Austausch funktionierender Heizungsanlagen (Gasetagenheizungen)

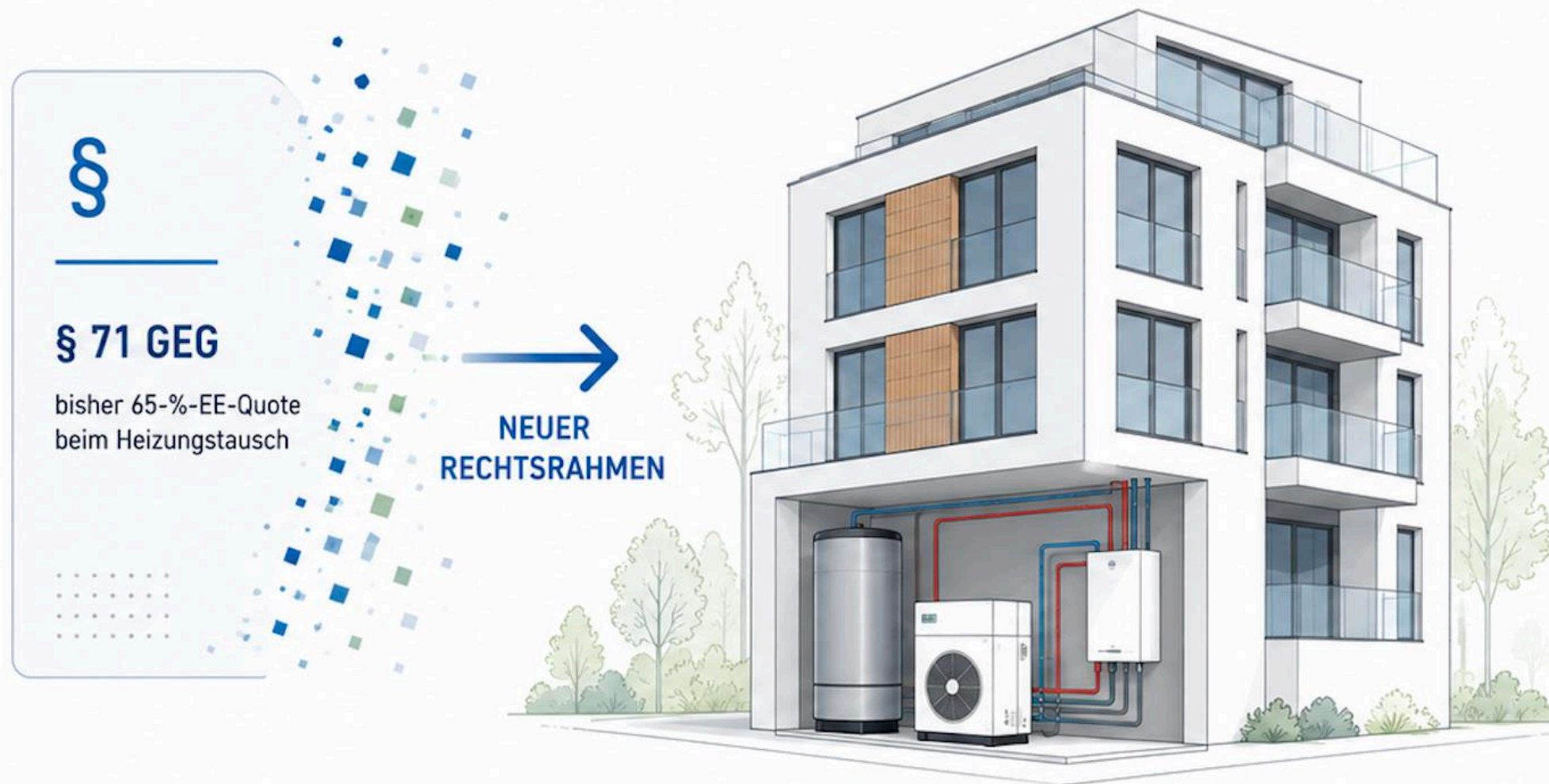
2 „Technologieneutraler“ Katalog



- Wärmepumpen, Fernwärme, Hybridanlagen, Biomasse **und**
- Gas- und Ölheizungen
- Wahl obliegt allein Gebäudeeigentümer

DIE 65%-REGEL ENTFÄLLT

10 HEIZUNGSOPTIONEN NACH DEM GMODG



- | | | | |
|----|---|----------------------------------|---|
| 1 |  | GAS / ÖL / FLÜSSIGGAS |  Folgepflichten ab 2029 |
| 2 |  | WÄRMEPUMPE | |
| 3 |  | SOLARTHERMIE | |
| 4 |  | BIOMASSE / WASSERSTOFF | |
| 5 |  | WÄRMEPUMPEN-HYBRIDHEIZUNG | |
| 6 |  | SOLARTHERMIE-HYBRIDHEIZUNG | |
| 7 |  | HOCHEFFIZIENTE KWK-ANLAGE | |
| 8 |  | STROMDIREKT-HEIZUNG |  nur unter Voraussetzungen |
| 9 |  | WÄRMENETZ (HAUSÜBERGABESTATION) | |
| 10 |  | ANDERE INNOVATIVE HEIZUNGSLÖSUNG | |



NEUER RECHTSRAHMEN

§§ 42–46 GMODG

Mehr Wahlfreiheit – aber keine folgenfreie Heizungswahl



INKRAFTTRETEN:

29.07.2026

TEIL 1 – GMODG

Bio-Treppe

Neue Brennstofftreppe für neu eingebaute Gas-, Heizöl- und Flüssiggasheizungen



BETROFFEN

Gilt für neu eingebaute Heizungen mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas



Gasheizung



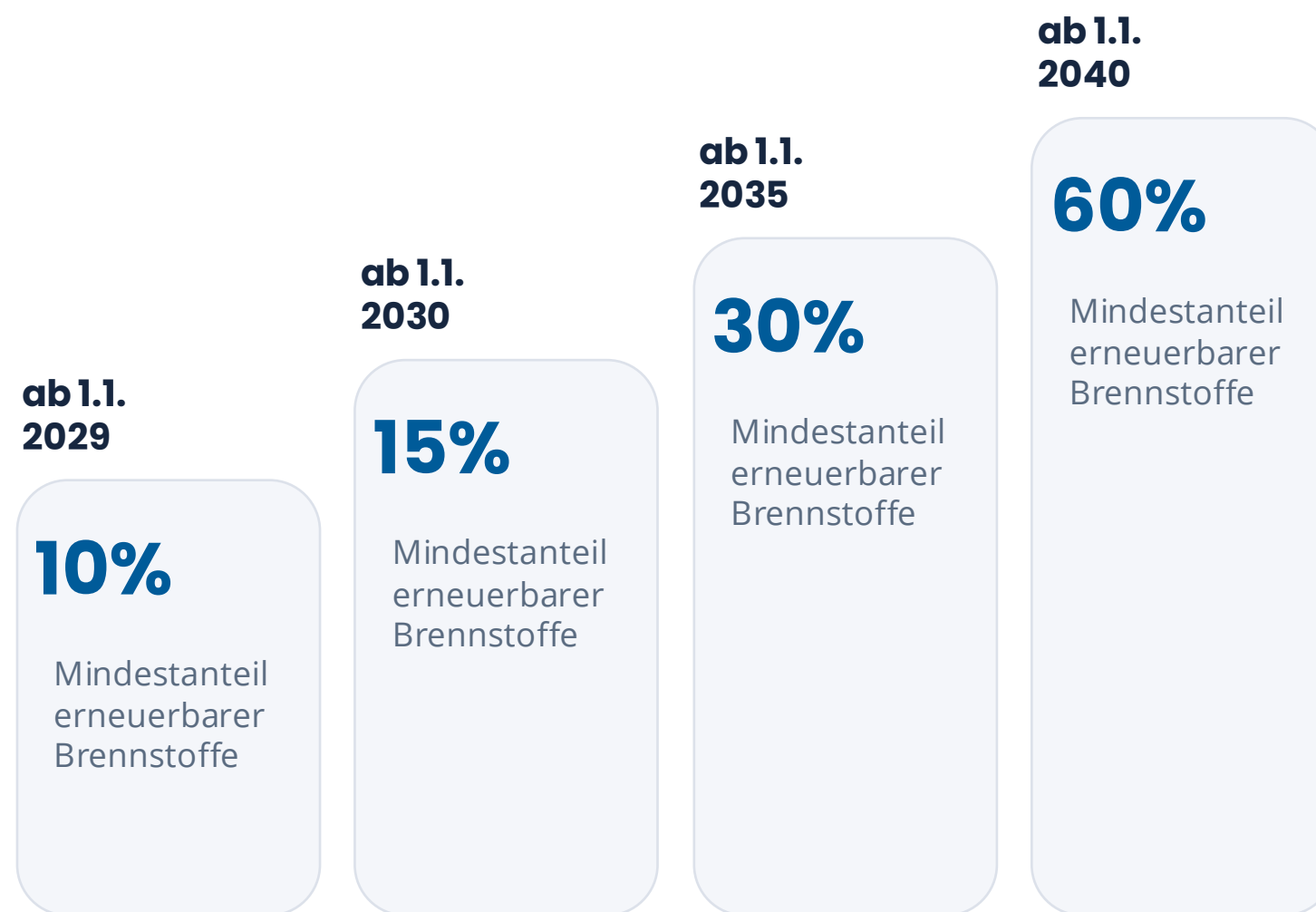
Ölheizung



Flüssiggasheizung



Bio-Treppe gilt nicht für bestehende Heizungen.



ERFÜLLUNG ÜBER



Biomethan



Bioöl



biogenes Flüssiggas



Wasserstoff & Derivate

WEITERE ERFÜLLUNGSOPTIONEN



Solarthermie



Lüftungsanlage mit WRG



Wärmepumpen-Hybrid



Biomasse-Hybrid



Nur relevant für neue fossile Heizungen

Grüngas-Quote



Nur relevant für
bestehende fossile
Heizungen



Frist: 1. Dezember 2026

Die Bundesregierung muss ein Gesetz zur **Grüngas-/Grünheizölquote** vorlegen.



Pflicht für Inverkehrbringer

Gas, Öl und Flüssiggas müssen ab **2045** vollständig klimaneutral sein.



Klimaschutzziel 2045

Nicht mehr über ein Kesselbetriebsverbot (§ 72 GEG), sondern über Brennstoff- und Marktlogik.



Wichtig für die Beratung

§ 42a enthält noch keine Details – nur die Pflicht zur Vorlage eines weiteren Gesetzes.

Bio-Treppe



**Grüngas-/
Grünheizölquote**

Fossile Heizung: neu eingebaut oder weitergenutzt?

Welche Regeln gelten bei Gas-, Heizöl- und Flüssiggasanlagen?



Neu eingebaute fossile Heizung

Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasheizung



BESTAND

Bio-Treppe nach § 43 GModG

ab 2029: 10% · ab 2030: 15% · ab 2035: 30% · ab 2040: 60%

Erfüllung über Biomethan, Bioöl, biogenes Flüssiggas oder Wasserstoff & Derivate; zusätzlich auch über Erfüllungsoptionen verfügbar.



NEUBAU

- **bis Ende 2029:** im Neubau gelten im Grundsatz die gleichen Heizungsoptionen.
- **ab 2030:** Neubauten als Nullemissionsgebäude – Regel greift aufgrund der Nullemissionsgebäude-Anforderung.
- Fossile Verbrennung am Standort **grundsätzlich nicht mehr zulässig** – wegen Nullemissionsgebäude.



Weitergenutzte Heizungen im Bestand



Keine Bio-Treppe nach § 43



§ 42a: Grüngas-/Grünheizölquote

wird relevant, wenn das Gesetz bis 1.12.2026 vorgelegt wird



Bestandskessel dürfen weiterlaufen und repariert werden – **keine Austauschpflicht!**



Ziel: klimaneutrales Brennstoffangebot bis 2045



§ 42a = Gesetzesauftrag für ein separates Folgegesetz



Weiterbetrieb im Bestand möglich – aber steigender Druck über Brennstoffmarkt und CO₂-Kosten.

Pflicht bis 2045?

06.07.26: Änderungsantrag der Regierungsfractionen:

NEU: § 42a GModG – Gesetzgebungsauftrag!



Ankündigung eines Gesetzes zur Grüngas- und Grünheizölquote bis zum 01.12.2026

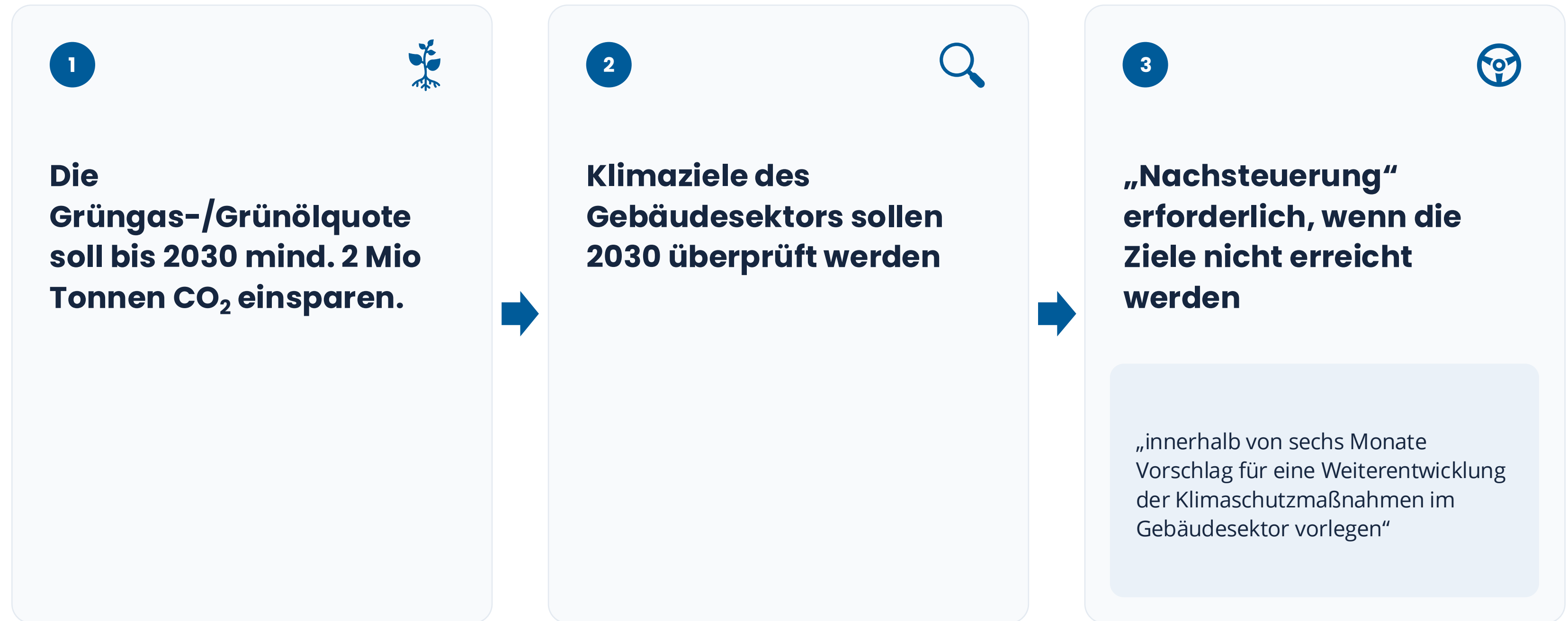


Verpflichtung der „Inverkehrbringer“ von Gas, Öl und Flüssiggas diese ab dem Jahr 2045 vollständig auf klimaneutrale Brennstoffe umzustellen.



Vorbeugung bereits angekündigter Verfassungsbeschwerden wegen Streichung des Verbotes des Einsatzes fossiler Brennstoffe ab 2045, § 72 Abs. 4 GEG

Evaluation, § 9a



Länderöffnungsklausel, § 9a GEG



Grundsätzlich gilt: Bundesrecht bricht Landesrecht

Konkurrierende Gesetzgebung, Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG

- Land darf, sofern Bund nicht geregelt hat



§ 9a GEG regelt, dass Länder durch Landesrecht weitergehende (strenge) Anforderungen an den Betrieb der Heizungsanlage aufstellen

- Bundesgesetzgeber gibt Mindeststandard vor, Länder können weitergehend regeln
- Mindeststandard darf nicht unterschritten, aber verschärft werden



Bleibt erhalten: § 9 GModG

Energieausweis und Immobilienanzeigen

Der Energieausweis wird digital, datenintensiver und in der Vorbereitung aufwendiger.

- **Digital und maschinenlesbar**
Papierform nur noch auf Verlangen (§ 79 Abs. 2).
- **Begehung oder Bildaufnahmen**
Der Aussteller muss das Objekt begehen oder geeignete Bildaufnahmen erhalten (§ 83 Abs. 1).
- **31 Pflichtangaben**
Unter anderem Baujahr des Wärmeerzeugers, Anteil erneuerbarer Energien, Anzahl der Wohnungen, Treibhausgas-Emissionen, Niedertemperatur-Fähigkeit (§ 85).
- **Verbrauchsdaten: 18 Monate**
Jüngste Abrechnungsperiode, deren Ende nicht mehr als 18 Monate zurückliegt (§ 82 Abs. 4).
- **Effizienzklasse in jeder Anzeige**
Pflichtangabe in Immobilienanzeigen (§ 87) — Bußgeld bis 10.000 €.

KONSEQUENZ

Objektdatenraum aufbauen

Je Objekt: Baujahr Wärmeerzeuger, Anzahl Wohnungen, Nutzfläche, Lüftung, Kühlung, Niedertemperatur-Fähigkeit.

NEU FÜR NEUBAUTEN

Lebenszyklus-Treibhausgase im Ausweis: ab 01.01.2028 über 1.000 m² Nutzfläche, ab 01.01.2030 für alle Neubauten.

Energieausweise, neu: §§ 79-88 GModG; EPBD-Umsetzung



Der Energieausweis dient weiterhin der Information und – soweit gesetzlich vorgesehen – dem Nachweis der Gesamtenergieeffizienz.

➤ Neue Ausweise sind grundsätzlich digital und maschinenlesbar auszustellen; auf Verlangen des Bauherrn oder Eigentümers ist zusätzlich eine Papierfassung auszustellen.



**Verbrauchsausweis bei
Nichtwohngebäuden und bei gemischt
genutzten Gebäuden WURDE
ABGESCHAFFT**



**Keine getrennten Energieausweise bei
gemischt genutzten Gebäuden
→ nur 1 Energieausweis für gesamtes
Gebäude**



Verbrauchsausweis nur noch für Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen

→ Hier KOMPLETTE Wahlfreiheit zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis

Energieausweise – Beispiel (Gemischt genutztes Gebäude)

(Denkmal)

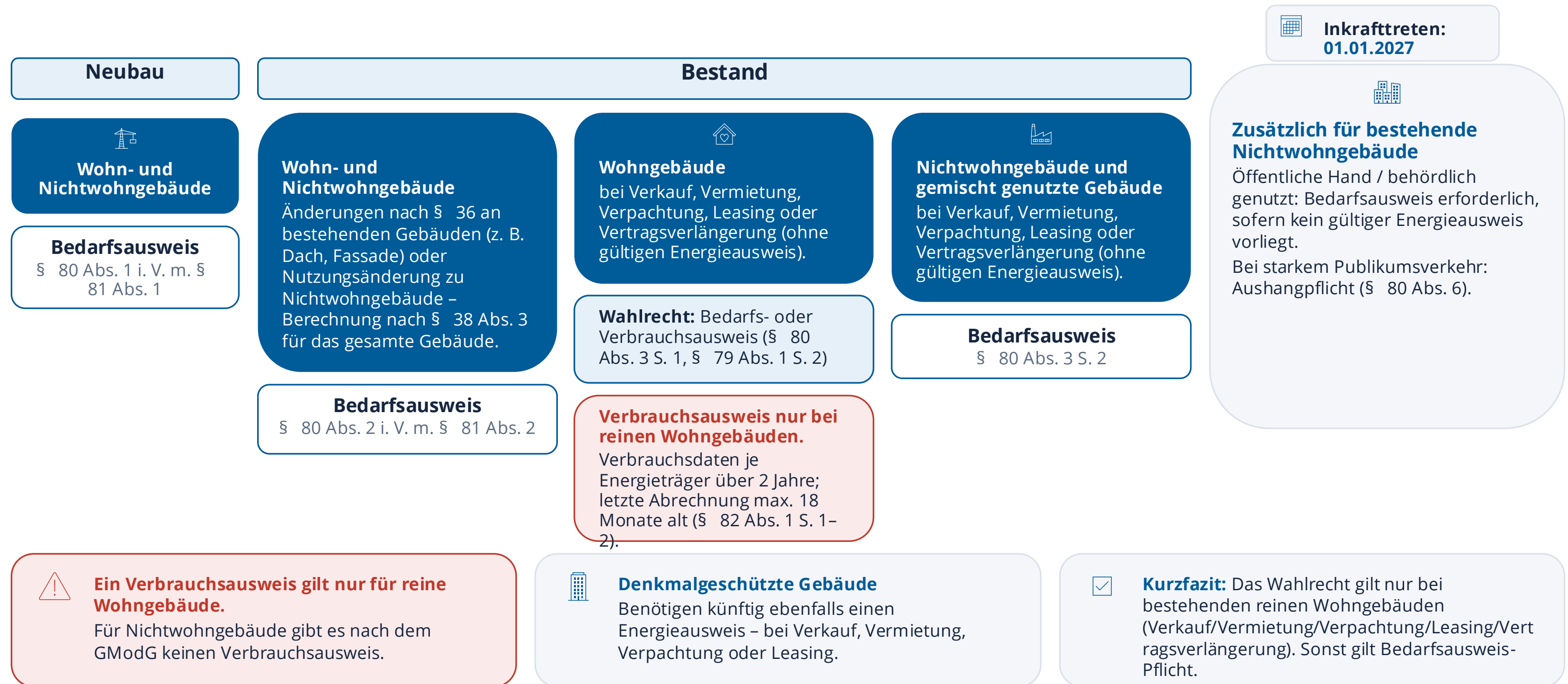


Keine getrennten Energieausweise bei
gemischt genutzten Gebäuden
→ nur 1 Energieausweis für gesamtes
Gebäude



Verbrauchsausweis bei
Nichtwohngebäuden und bei gemischt
genutzten Gebäuden WURDE
ABGESCHAFFT

Energieausweise



Inkrafttreten:
01.01.2027



Zusätzlich für bestehende Nichtwohngebäude

Öffentliche Hand / behördlich genutzt: Bedarfsausweis erforderlich, sofern kein gültiger Energieausweis vorliegt.

Bei starkem Publikumsverkehr: Aushangpflicht (§ 80 Abs. 6).

Fristen-Fahrplan 2026 bis 2040

2026

- 01.12. — Bundesregierung legt das Quotengesetz für klimaneutrale Brennstoffe vor (§ 42a)

2027

- 30.09. — Heizungsprüfung und -optimierung, Gebäude ab 6 Einheiten (§ 60b)
- 01.01. — Ladeinfrastruktur in Nichtwohngebäuden über 20 Stellplätze
- 01.01. — Solarpflicht: neue öffentliche Nichtwohngebäude und neue Nichtwohngebäude über 250 m²

2028

- 01.01. — Gas-Netzentgelte und CO₂-Kosten je zur Hälfte Vermieter und Mieter
- 01.01. — Solarpflicht: bestehende Nichtwohngebäude über 500 m² bei Änderung
- 31.12. — Erstinspektion alter Klimaanlage

2029

- 01.01. — Bio-Treppe Stufe 1: 10 % erneuerbare Brennstoffe
- 01.01. — Pflichtbrennstoffkosten je zur Hälfte, max. 30 % Anteil
- 31.12. — Gebäudeautomation, Nichtwohngebäude über 70 kW

2030

- 01.01. — Bio-Treppe Stufe 2: 15 %
- 01.01. — Nullemissionsgebäude für alle Neubauten
- 01.01. — Solarpflicht: alle neuen Wohngebäude
- 01.01. — Nichtwohngebäude: höchstens 3,5-facher Referenzwert

ab 2031

- 01.01.2031 — Solarpflicht: bestehende öffentliche Nichtwohngebäude über 250 m²
- 01.01.2033 — Nichtwohngebäude: höchstens 2,95-facher Referenzwert
- 01.01.2035 — Bio-Treppe Stufe 3: 30 %
- 01.01.2040 — Bio-Treppe Stufe 4: 60 %

Die Termine der BEG-Förderung stehen in Teil 2. Diese Übersicht zeigt nur die gesetzlichen Fristen.

Die neue BEG-Förderung ab 21.07.2026

Drei neue Förderrichtlinien des Bundeswirtschaftsministeriums vom 17. Juli 2026, in Kraft seit dem 21. Juli 2026, gültig bis zum 31.12.2030.

BAFA UND KFW

BEG Einzelmaßnahmen

Heizungstausch, Gebäudehülle, Anlagentechnik, Heizungsoptimierung, Fachplanung.

Ersetzt die Richtlinie vom 21.12.2023.

NUR KFW

BEG Wohngebäude

Vollsanierung zum Effizienzhaus — Kredit mit Zinsverbilligung und Tilgungszuschuss.

Ersetzt die Richtlinie vom 09.12.2022.

NUR KFW

BEG Nicht-wohngebäude

Vollsanierung zum Effizienzgebäude. Relevant bei gemischt genutzten Objekten.

Ersetzt die Richtlinie vom 09.12.2022.

NEU / ENTFALLEN

- Neu: Familienzuschlag
- Neu: Wertschöpfungs-Bonus
- Neu: Bonus für die schlechtesten Gebäude
- Entfallen: Effizienzbonus
- Entfallen: Emissions-Zuschlag

ÜBERGANGSREGELUNG — BITTE PRÜFEN

Für Förderanträge, die vor dem 21.07.2026 gestellt wurden, gilt weiterhin die alte Fassung — auch wenn erst später entschieden wird. Maßgeblich ist allein das Datum des Antragseingangs beim Durchführer.

Fördermittelübersicht*

INDICAMUS ENERGIEBERATUNG · BAUSACHVERSTAND · FÖRDERMITTELSERVICE		Förderungen Sanierung Wohngebäude Zuschüsse, Kredite und Steuerbonus im Überblick — Stand 18.08.2026	
Antrag immer vor Auftragsvergabe · BEG EM und BEG WG nicht kombinierbar (3-Jahres-Sperfrist) · Steuerbonus nur für selbstnutzende Eigentümer			
Maßnahme	BAFA Zuschuss	KfW Kredit & Zuschuss	Finanzamt Steuerbonus
HEIZUNGSTECHNIK			
Neue Heizung Wärmepumpe · Biomasseheizung · Solarthermie · Brennstoffzelle · wasserstofffähige Heizung · Wärme-/Gebäudenetz-Anschluss	—	BEG EM 45B · Einzelmaßnahme Basisförderung 30 % Zuschuss¹ + 16 % Geschwindigkeitsbonus² + 10-40 % Einkommensbonus ³ max. 80 % Zuschuss inkl. Bon⁴ max. Invest 28 T€ ⁵ (1. WE), 15 T€ ab 2., 8 T€ ab 7. · + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁷	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus · max. Invest 200 T€ ¹²
Gebäudenetz Errichtung, Umbau oder Erweiterung und Anschluss an ein neues Gebäudenetz	BEG EM · Einzelmaßnahme Basisförderung 30 % Zuschuss¹ + 16 % Geschwindigkeitsbonus² + 10-40 % Einkommensbonus ³ max. 80 % Zuschuss inkl. Bon⁴ max. Invest 28 T€ ⁵ (1. WE), 15 T€ ab 2., 8 T€ ab 7.	BEG EM 35B/35S · Einzelmaßnahme + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁷	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus · max. Invest 200 T€ ¹²
Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung ⁸	BEG EM · Einzelmaßnahme Basisförderung 15 % Zuschuss max. Invest 30 T€ (1. WE), 15 T€ ab 2., 8 T€ ab 7. → pro WE + Jahr / mit ISFP je + 30 / 15 / 7 T€ + 5 % ISFP-Bonus auf Betrag über Basis-Invest	BEG EM 35B/35S · Einzelmaßnahme + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁷	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus · max. Invest 200 T€ ¹²
Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung	BEG EM · Einzelmaßnahme 50 % Zuschuss	BEG EM 35B/35S · Einzelmaßnahme + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁷	—
GEBÄUDEHÜLLE & ANLAGENTECHNIK			
Gebäudehülle Dämmung Dach, Fassade, Keller Fenster · Haustür summierlicher Wärmeschutz	BEG EM · Einzelmaßnahme Basisförderung 15 % Zuschuss max. Invest 30 T€ (1. WE), 15 T€ ab 2., 8 T€ ab 7. → pro WE + Jahr / mit ISFP je + 30 / 15 / 7 T€ + 5 % ISFP-Bonus auf Betrag über Basis-Invest ab Q1/2027: + 5 % WPB-Bonus auf Dämmung	BEG EM 35B/35S · Einzelmaßnahme + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁷	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus · max. Invest 200 T€ ¹²
Anlagentechnik Lüftung · Smart Home	BEG EM · Einzelmaßnahme Basisförderung 15 % Zuschuss max. Invest 30 T€ (1. WE), 15 T€ ab 2., 8 T€ ab 7. → pro WE + Jahr / mit ISFP je + 30 / 15 / 7 T€ + 5 % ISFP-Bonus auf Betrag über Basis-Invest	BEG EM 35B/35S · Einzelmaßnahme + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁷	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus · max. Invest 200 T€ ¹²
KOMPLETTSANIERUNG, PLANUNG & BERATUNG			
Komplettsanierung zum Effizienzhaus EH Denkmal EE · EH B5 EE · EH 70 EE · EH S5 EE · EH 40 EE	—	BEG WG 261 · Wohngebäude Zinsgünstiger Förderkredit max. 150 T€ pro WE , Pflicht zur EE-Klasse max. 10 % Tilgungszuschuss ⁹ · + 5 % NH-Klasse + 10 % Warm-Performing Buildings ⁸ · + 5 % bzw. 15 % bei selektierter Sanierung ⁸	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus · max. Invest 200 T€ ¹²
Fachplanung und Baubegleitung⁹	BEG EM · Einzelmaßnahme 60 % Zuschuss max. Invest 5 T€ (EFH/EFH), 20 T€ MFH (2 T€ p. WE)	BEG WG 261 · Wohngebäude 60 % Tilgungszuschuss max. Invest 10 T€ (EFH/EFH), 40 T€ MFH (4 T€ p. WE)	§ 35c EStG 50 % Steuerbonus
Energieberatung Individualer Sanierungsfahrplan (ISFP)	EBW · Energieberatung für Wohngebäude 60 % Zuschuss (max. 600 € EFH/EFH, 800 € MFH) + max. 250 € für Erläuterung in WEG-Versammlung	—	—
KAUF, UMBAU & WEITERE KfW-PROGRAMME			
Kauf Altbau als Familien-Wohnigentum	—	Jung kauft Alt 30B Zinsgünstiger Kredit max. 140 bis 180 T€ ¹⁴	—
Umbau Gewerbefläche zu Wohnfläche	—	Gewerbe zu Wohnen 266 30 % Zuschuss von max. 100 T€ pro WE ¹¹	—
Kauf oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum	—	Wohneigentumsprogramm 134 Zinsgünstiger Kredit max. 100 T€	—
Anlagen zur Stromerzeugung Photovoltaik · Wasser · Wind	—	Erneuerbare Energien Standard 270 Zinsgünstiger Kredit	—
Altersgerechter Umbau Barriereabbau · Einbruchschutz	—	Altersgerecht Umbauen 159 Zinsgünstiger Kredit max. 50 T€	—
¹ Basisförderung Wärmepumpe: 30 % / ab Q1/2027: 15 % + 15 % Wirtschaftsprüfung-Bonus für KfW aus der EE ² Geschwindigkeitsbonus: 16 % bei Austausch Heizkessel- oder Wärmepumpe (> 20 J.), Solarthermie-, Öl-, Kessel-, Nachschäufelung, nur unbegrenzte WE, ab 21.02.2027 ab 0 Mon. → 0 Prozentpunkt ³ Einkommensbonus: 40 % bei zu verändernden Haushaltskassen bis 30 T€, 30 % bis 40 T€, 10 % bis 50 T€, nur verheiratete WE, 50 € bis 1.000 € 18 J., 0 € bis 10 T€ ⁴ Max. Zuschuss: 70 % 85 % bei Haushaltskassen bis 30 T€ (Familien bis 40 T€) ⁵ Max. Invest: 30 T€ für 1. WE, ab 01.02.2027 ab 0 Mon. → 100 € Ab Q1/2027 Ersatz einer EE-Heizung nur Förderung 10 % der Kosten, wenn älter als 2008. ⁶ Heizungsoptimierung: BEG EM (max. 5 WE), Heizung + 2 J. und Bauteil Heizung + 2 J., Steuerbonus Heizung + 2 J., Kombination mit KfW 45B / BEG EM (Baukosten) → erst Optimierung abschließen, dann neue Heiztechnik beantragen. ⁷ Ergänzungskredit: Förderzusage KfW 45B oder Zuschussbescheid BAFA BEG 45B muss vorliegen. Bei KfW 35S Zinslimit bis 1,6 % für Selbstnutzer mit 1 WE und Einkommen max. 80 T€. ⁸ BEG WG: Tilgungszuschuss 5 % für EH Denkmal EE und EH B5 EE, 10 % für EH 40 EE, KfW-Bonus 10 % für EH 70/50/40 EE, Steuer-Bonus 5 % für EH 70 EE (ab 01/01/2026), 10 % für EH 40/50 EE, Nachtrag BEG 45B, Kombination → 3-Jahres-Sperfrist in beide Richtungen bei Anträgen ab 21.07.2026. ⁹ Fachplanung/Baubegleitung: 10 % bei Gebäuden, Anlagentechnik, Heizungsoptimierung, bei KfW 45B in der Maßnahme integriert. Alternativ 50 % über Steuerbonus (nur Selbstnutzer). ¹⁰ Jung kauft Alt: min. 1 Kind + 18 J., Kauf Wohneigentum 0, 0 oder 10, Sanierung auf max. EH B5 EE oder Denkmal EE (Denkmal EE 100 EE, + 1 % Zins) oder selektierte Einzelmaßnahmen in max. 4,5 J. ¹¹ Gewerbe zu Wohnen: bis 31.12.2020; Umwandlung bestehender Gewerbeträume in Wohnraum, Sanierung auf min. EH B5 EE oder Denkmal EE + max. 4,5 J.; ohne EE-Klasse, wenn Heizung max. 9 J. alt oder EE-Anlage 85 %. ¹² Steuerbonus: max. 40 T€ Steueranteil über 0 J., kombinierbar mit BAFA + KfW, nicht für denkmal-Maßnahme, nur Selbstnutzer, Alternativ § 35a EStG (Grundwertleistung): max. 1,3 T€ pro Jahr (30 % auf 6 T€). Zusätzlich stehen in einigen Bundesländern und Kommunen Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite für Sanierung und Erneuerbare Energien zur Verfügung. Quellen: BAFA, BWSB, BfE, BAFA, KfW. Inhalte ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit — es gelten die jeweils gültigen Konditionen aus Richtlinien, Merk- und Informations der gemeinsamen Förderprogramme.			
Welche Förderung passt zu Ihrem Gebäude? Wir rechnen Ihre Maßnahmen durch, kombinieren die Programme richtig und übernehmen Antragstellung und Nachweise — von der Analyse bis zur Ausschüttung.		+49 (0) 221 986 527 02 info@indicamus.de · indicamus.de Aachen · Köln · Wuppertal	

*Diese finden Sie im Anhang der Präsentation

Antrag immer **vor** Baubeginn · BEG EM und BEG WG nicht kombinierbar (3-Jahres-Sperrfrist) · Steuerbonus nur für selbstnutzende Eigentümer

Maßnahme	BAFA Zuschuss	KfW Kredit & Zuschuss	Finanzamt Steuerbonus
HEIZUNGSTECHNIK			
Neue Heizung Wärmepumpe · Biomasseheizung · Solarthermie · Brennstoffzelle · wasserstofffähige Heizung · Wärme-/Gebäudenetz-Anschluss	—	BEG EM 458 · Einzelmaßnahme Basisförderung 30 % Zuschuss¹ + 16 % Geschwindigkeitsbonus ² + 10–40 % Einkommensbonus ³ max. 80 % Zuschuss inkl. Boni ⁴ max. Invest 28 T€ ⁵ (1. WE), 15 T€ ab 2., 8 T€ ab 7. · + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁷	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus · max. Invest 200 T€ ¹²
Gebäudenetz Errichtung, Umbau oder Erweiterung und Anschluss an ein neues Gebäudenetz	BEG EM · Einzelmaßnahme Basisförderung 30 % Zuschuss¹ + 16 % Geschwindigkeitsbonus ² + 10–40 % Einkommensbonus ³ max. 80 % Zuschuss inkl. Boni ⁴ max. Invest 28 T€ ⁵ (1. WE), 15 T€ ab 2., 8 T€ ab 7.	BEG EM 358/359 · Einzelmaßnahme + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁷	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus · max. Invest 200 T€ ¹²
Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung ⁶	BEG EM · Einzelmaßnahme Basisförderung 15 % Zuschuss max. Invest 30 T€ (1. WE), 15 T€ ab 2., 8 T€ ab 7. — pro WE + Jahr / mit iSFP je + 30 / 15 / 7 T€ · + 5 % iSFP-Bonus auf Betrag über Basis-Invest	BEG EM 358/359 · Einzelmaßnahme + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁷	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus · max. Invest 200 T€ ¹²
Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung	BEG EM · Einzelmaßnahme 50 % Zuschuss	BEG EM 358/359 · Einzelmaßnahme + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁷	—
GEBÄUDEHÜLLE & ANLAGENTECHNIK			
Gebäudehülle Dämmung Dach, Fassade, Keller · Fenster · Haustür · sommerlicher Wärmeschutz	BEG EM · Einzelmaßnahme Basisförderung 15 % Zuschuss max. Invest 30 T€ (1. WE), 15 T€ ab 2., 8 T€ ab 7. — pro WE + Jahr / mit iSFP je + 30 / 15 / 7 T€ · + 5 % iSFP-Bonus auf Betrag über Basis-Invest ab Q1/2027: + 5 % WPB-Bonus auf Dämmung	BEG EM 358/359 · Einzelmaßnahme + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁷	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus · max. Invest 200 T€ ¹²
Anlagentechnik Lüftung · Smart Home	BEG EM · Einzelmaßnahme Basisförderung 15 % Zuschuss max. Invest 30 T€ (1. WE), 15 T€ ab 2., 8 T€ ab 7. — pro WE + Jahr / mit iSFP je + 30 / 15 / 7 T€ · + 5 % iSFP-Bonus auf Betrag über Basis-Invest	BEG EM 358/359 · Einzelmaßnahme + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE ⁷	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus · max. Invest 200 T€ ¹²
KOMPLETTSANIERUNG, PLANUNG & BERATUNG			
Komplettsanierung zum Effizienzhaus EH Denkmal EE · EH 85 EE · EH 70 EE · EH 55 EE · EH 40 EE	—	BEG WG 261 · Wohngebäude Zinsgünstiger Förderkredit max. 150 T€ pro WE , Pflicht zur EE-Klasse max. 10 % Tilgungszuschuss ⁸ · + 5 % NH-Klasse · + 10 % Worst Performing Buildings ⁸ · + 5 % bzw. 15 % bei serieller Sanierung ⁸	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus · max. Invest 200 T€ ¹²
Fachplanung und Baubegleitung⁹	BEG EM · Einzelmaßnahme 50 % Zuschuss max. Invest 5 T€ (EFH/ZFH), 20 T€ MFH (2 T€ p. WE)	BEG WG 261 · Wohngebäude 50 % Tilgungszuschuss max. Invest 10 T€ (EFH/ZFH), 40 T€ MFH (4 T€ p. WE)	§ 35c EStG 50 % Steuerbonus
Energieberatung Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)	EBW · Energieberatung für Wohngebäude 50 % Zuschuss (max. 650 € EFH/ZFH, 850 € MFH) + max. 250 € für Erläuterung in WEG- Versammlung	—	—
KAUF, UMBAU & WEITERE KFW-PROGRAMME			
Kauf Altbau als Familien- Wohneigentum	—	Jung kauft Alt 308 Zinsgünstiger Kredit max. 140 bis 180 T€ ¹⁰	—
Umbau Gewerbefläche zu Wohnfläche	—	Gewerbe zu Wohnen 266 30 % Zuschuss von max. 100 T€ pro WE ¹¹	—
Kauf oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum	—	Wohneigentumsprogramm 124 Zinsgünstiger Kredit max. 100 T€	—
Anlagen zur Stromerzeugung Photovoltaik · Wasser · Wind	—	Erneuerbare Energien Standard 270 Zinsgünstiger Kredit	—
Altersgerechter Umbau Barriereabbau · Einbruchschutz	—	Altersgerecht Umbauen 159 Zinsgünstiger Kredit max. 50 T€	—

¹ **Basisförderung Wärmepumpe:** 30 % / ab Q1/2027: 15 % + 15 %
Wertschöpfungs-Bonus für WP aus der EU.

² **Geschwindigkeitsbonus:** 16 % bei Austausch Gaszentral- oder
Biomasseheizung (> 20 J.), Gasetagen-, Öl-, Kohle-,
Nachtspeicherheizung; nur selbstgenutzte WE. Ab 01.02.2027 alle 6
Mon. – 4 Prozentpunkte.

³ **Einkommensbonus:** 40 % bei zu versteuerndem
Haushaltseinkommen bis 30 T€, 30 % bis 40 T€, 10 % bis 50 T€; nur
selbstgenutzte WE. Mit min. 1 Kind < 18 J.: Grenze + 10 T€.

⁴ **Max. Zuschuss:** 70 %; 80 % bei Haushaltseinkommen bis 30 T€
(Familien bis 40 T€).

⁵ **Max. Invest:** 28 T€ für 1. WE, ab 01.02.2027 alle 6 Mon. – 750 €. Ab
Q1/2027 Ersatz einer EE-Heizung nur förderfähig (25 % der Kosten),
wenn älter als 2008.

⁶ **Heizungsoptimierung:** BEG EM (max. 5 WE): Heizung > 2 J. und
fossile Heizung < 20 J.; Steuerbonus: Heizung > 2 J. Kombinierbar mit
KfW 458 / BEG EM Gebäudenetz — erst Optimierung abschließen, dann
neue Heiztechnik beantragen.

⁷ **Ergänzungskredit:** Förderzusage KfW 458 oder
Zuwendungsbescheid BAFA BEG EM muss vorliegen. Bei KfW 358
Zinsvorteil bis 2,5 % für Selbstnutzer mit 1 WE und Einkommen max.
90 T€.

⁸ **BEG WG:** Tilgungszuschuss 5 % für EH Denkmal EE und EH 55 EE, 10
% für EH 40 EE. WPB-Bonus 10 % für EH 70/55/40 EE. SerSan-Bonus 5
% für EH 70 EE (ab 09/2026), 15 % für EH 55/40 EE. Nicht mit BEG EM
kombinierbar — 3-Jahres-Sperrfrist in beide Richtungen bei Anträgen
ab 21.07.2026.

⁹ **Fachplanung/Baubegleitung:** 50 % bei Gebäudehülle,
Anlagentechnik, Heizungsoptimierung; bei KfW 458 in der Maßnahme
mitgefördert. Alternativ 50 % über Steuerbonus (nur Selbstnutzer).

¹⁰ **Jung kauft Alt:** min. 1 Kind < 18 J., Kauf Energieklasse F, G oder H,
Sanierung auf min. EH 85 EE oder Denkmal EE (Härtefall EH 100 EE: + 1
% Zins) oder kombinierte Einzelmaßnahmen in max. 4,5 J.

¹¹ **Gewerbe zu Wohnen** (bis 31.12.2026): Umbau eines beheizten
Nichtwohngebäudes zu Wohnraum, Sanierung auf min. EH 85 EE oder
Denkmal EE in max. 4,5 J.; ohne EE-Klasse, wenn Heizung max. 5 J. alt
oder EE-Anteil 65 %.

¹² **Steuerbonus:** max. 40 T€ Steuervorteil über 3 J., kombinierbar mit
BAFA + KfW, nicht für dieselbe Maßnahme; nur Selbstnutzer. Alternativ
§ 35a EStG (Handwerkerleistung): max. 1,2 T€ pro Jahr (20 % auf
6 T€).

Zusätzlich stehen in einigen Bundesländern und Kommunen Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite für Sanierung und Erneuerbare Energien zur Verfügung. Quellen: BMWi, BMWBS, BMF, BAFA, KfW. Inhalte ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit — es gelten die jeweils gültigen Konditionen aus Richtlinien, Merk- und Infoblättern der genannten Förderprogramme.

Welche Förderung passt zu Ihrem Gebäude?

Wir rechnen Ihre Maßnahmen durch, kombinieren die Programme richtig und übernehmen Antragstellung und Nachweise — von der Analyse bis zur Auszahlung.

+49 (0) 221 986 527 02
info@indicamus.de · www.indicamus.de
Aachen · Köln · Wuppertal



Fördersätze der Einzelmaßnahmen

Maßnahme	Grundförderung	Mögliche Boni
Gebäudehülle — Dämmung, Fenster, Türen	15 %	+5 % Sanierungsfahrplan · +5 % WPB-Bonus(ab Q1 2027)
Anlagentechnik — Lüftung, Kälte, Smart Home	15 %	+5 % Sanierungsfahrplan
Heizungstausch — Wärmepumpe, Biomasse, Wärmenetz	30 %	+16 % Klimageschwindigkeit · +40 % Einkommen · +15 % Wertschöpfung (ab Q1 2027)
Heizungsoptimierung — Effizienz (bis 5 Wohneinheiten)	15 %	+5 % Sanierungsfahrplan
Heizungsoptimierung — Emissionsminderung Biomasse	50 %	—
Fachplanung und Baubegleitung	50 %	—

DECKEL FÜR DEN GESAMTFÖRDERSATZ

70 % — und 80 % bei einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen bis 30.000 € (bis 40.000 € mit Familienzuschlag).

MINDESTINVESTITION

300 € brutto je Einzelmaßnahme. Ab Q1 2027 sinkt der Grundfördersatz für Wärmepumpen auf 15 % — siehe Folie „Fallstricke“.

Die Boni — und wer sie überhaupt bekommt

NUR SELBSTNUTZER

Klimageschwindigkeit bis 16 %

Nur für die selbstgenutzte Wohnung. Beim Austausch alter Öl-, Kohle-, Gas-Etagen- und Nachtstromheizungen. Läuft stufenweise aus.

NUR SELBSTNUTZER

Einkommen bis 40 %

Zu versteuerndes Haushaltsjahreseinkommen:
bis 30.000 € → 40 %, bis 40.000 € → 30 %, bis
50.000 € → 10 %.

NEU

Familienzuschlag

Ist ein Kind unter 18 Jahren im Haushalt gemeldet, sinkt das anzusetzende Einkommen einmalig um 10.000 €.

NEU — AB Q1 2027

Wertschöpfung +15 %

Nur für elektrische Wärmepumpen mit Ursprung in der Europäischen Union. Gilt für alle Antragsteller.

ALLE ANTRAGSTELLER

Sanierungsfahrplan +5 %

Maßnahme aus einem geförderten Sanierungsfahrplan. Mindestinvestition 30.000 €, Umsetzung binnen 15 Jahren.

NEU — AB Q1 2027

WPB (Worst Performing Building) +5 %

Nur für Dämmmaßnahmen an Gebäuden der energetisch schlechtesten 25 % (WPB). Höchstens drei Anträge.

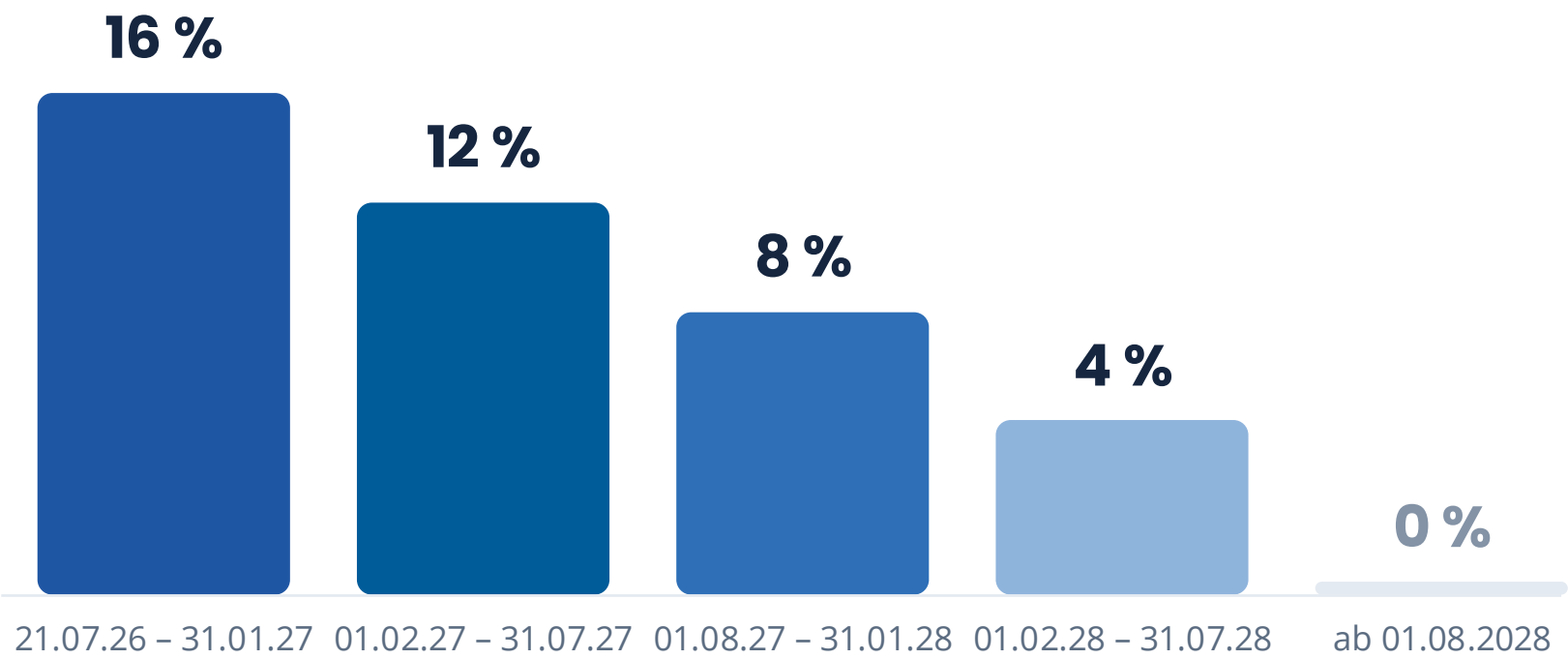
DER WICHTIGSTE SATZ FÜR IHRE OBJEKTE

Bei vermieteten Mehrfamilienhäusern bleibt es in der Regel bei 30 % — Klimageschwindigkeits- und Einkommensbonus sind ausschließlich selbstnutzenden Eigentümern vorbehalten.

Zeitdruck: Der Bonus schrumpft, der Deckel sinkt

Zwei Größen laufen parallel nach unten. Jedes halbe Jahr Wartezeit kostet Geld.

Klimageschwindigkeits-Bonus



Höchstgrenze Heizungstausch, erste Wohneinheit

Antragseingang	Förderfähig
21.07.2026 – 31.01.2027	28.000 €
01.02.2027 – 31.07.2027	27.250 €
01.08.2027 – 31.01.2028	26.500 €
01.02.2028 – 31.07.2028	25.750 €
weiter alle 6 Monate – 750 €	...
ab 01.08.2030	22.000 €

Für die zweite bis sechste Wohneinheit bleiben es 15.000 €, ab der siebten 8.000 € — diese Beträge sinken nicht. Die Degression trifft nur die erste Wohneinheit.

Förderhöchstgrenzen im Mehrfamilienhaus

Nicht der Fördersatz begrenzt die Förderung, sondern die förderfähigen Kosten pro Wohneinheit.

Maßnahmengruppe	1. Wohneinheit	2. bis 6. WE je	ab 7. WE je
Heizungstausch — pro Gebäude, einmalig	28.000 €	15.000 €	8.000 €
Gebäudehülle, Anlagentechnik, Heizungsoptimierung — pro Gebäude und Kalenderjahr	30.000 €	15.000 €	8.000 €
dieselben Maßnahmen mit Sanierungsfahrplan-Bonus	60.000 €	30.000 €	15.000 €

FACHPLANUNG UND BAUBEGLEITUNG

Ein- und Zweifamilienhaus: 5.000 €. Ab drei Wohneinheiten: 2.000 € pro Wohneinheit, höchstens 20.000 € — davon werden 50 % gefördert.

WENN NICHT ALLE WOHNUNGEN BETROFFEN SIND

Betrifft die Maßnahme nur einen Teil der Wohnungen — etwa beim Austausch von Etagenheizungen — gilt der anteilige Höchstbetrag. Der Gebäudehöchstbetrag verteilt sich gleichmäßig auf alle Wohneinheiten.

Rechenbeispiel: 24 Wohnungen, vermietet, Wärmepumpe

Mehrfamilienhaus in Bergisch Gladbach

SCHRITT 1 — FÖRDERFÄHIGE KOSTEN ERMITTELN

1. Wohneinheit	28.000 €
2. bis 6. Wohneinheit — $5 \times 15.000 \text{ €}$	75.000 €
7. bis 24. Wohneinheit — $18 \times 8.000 \text{ €}$	144.000 €

Höchstgrenze Heizungstausch **247.000 €**

SCHRITT 2 — FÖRDERSATZ ANWENDEN

30 % Grundförderung Heizungstausch. Klimageschwindigkeits- und Einkommensbonus entfallen, weil vermietet wird.

ACHTUNG AB QUARTAL 1 2027

Der Grundfördersatz für elektrische Wärmepumpen sinkt auf 15 %.
Nur mit einer Wärmepumpe mit Ursprung in der EU kommen 15 % Wertschöpfungs-Bonus hinzu — dann bleiben es 30 %.

- Ohne EU-Ursprung: nur noch 41.550€ statt 74.100 €.



Quelle: INDICAMUS

ERGEBNIS

74.100 €

Vereinfachtes Beispiel ohne Ergänzungskredit. Zusätzlich möglich: Kreditvariante mit bis zu 120.000 € förderfähigen Kosten pro Wohneinheit.

Rechenbeispiel: 9 Wohnungen, geplante Fassadensanierung

Mehrfamilienhaus in Köln

GRUNDLAGE DER BERECHNUNG

INVESTITIONSSUMME	WOHNEINHEITEN	ISFP-HONORAR BRUTTO	EIGENANTEIL ISFP
100.000 €	9 WE	3.700 €	2.850 €

VERGLEICH DER FÖRDERUNG

Mit iSFP

EMPFOHLEN

15.000 €

Zuschuss BEG Einzelmaßnahmen

Förderfähiger Höchstbetrag	255.000 €
Anrechenbare Kosten	100.000 €
15 %-Tranche · 100.000 €	15.000 €
20 %-Tranche · 0 €	0 €
Effektiver Fördersatz	15,0 %

Ohne iSFP

STANDARD

15.000 €

Zuschuss BEG Einzelmaßnahmen

Förderfähiger Höchstbetrag	129.000 €
Anrechenbare Kosten	100.000 €
15 %-Tranche · 100.000 €	15.000 €
Obere Tranche · entfällt	0 €
Effektiver Fördersatz	15,0 %

KEIN VORTEIL

– 2.850 €

nach Abzug des iSFP-Eigenanteils von 2.850 €

BREAK-EVEN

142.900 €

Ab dieser Investitionssumme trägt sich der Sanierungsfahrplan allein durch die höhere Förderung. Ihre geplante Investition liegt derzeit 42.875 € darunter.



Quelle: INDICAMUS

Fallstricke, die Sie jetzt schon mitdenken sollten

■ **Ab Q1 2027: Wärmepumpe nur mit EU-Ursprung**

Bei Einzelmaßnahmen halbiert sich sonst der Fördersatz. Bei der Vollsanierung sind die Kosten dann gar nicht förderfähig.

■ **Ab Q1 2027: Sperre für neuere Anlagen**

Keine Förderung, wenn das Gebäude schon eine erneuerbare Anlage seit dem 01.01.2008 hat. Bei älteren Anlagen nur 25 % der Kosten.

■ **Wärmenetzgebiet hat Vorrang**

Bei kommunalem Anschluss- und Benutzungszwang wird nur der Wärmenetzanschluss gefördert — keine Einzelheizung.

■ **Technische Verschärfungen**

Ab 01.10.2027 Staubgrenzwert Biomasse 2,5 mg/m³. Ab 01.01.2028 nur noch Wärmepumpen mit natürlichen Kältemitteln.

■ **Antrag immer vor Vorhabenbeginn**

Bei Antragstellung muss ein Liefer- oder Leistungsvertrag vorliegen — geschlossen unter der Bedingung der Förderzusage.

■ **Harte Nachweisfrist**

36 Monate Umsetzungsfrist, Verwendungsnachweis innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss. Verspätet heißt: Anspruch auf Auszahlung verloren.

■ **Zehn Jahre Zweckbindung**

Zweckentsprechende Nutzung, Aufbewahrung der Unterlagen, Hinweis- und Anzeigepflichten bei Verkauf.

■ **Keine Kombination der Programme**

Einzelmaßnahmen und Vollsanierung sind nicht kombinierbar; dazwischen liegt eine Sperre von drei Jahren. Auch nicht mit § 35a/ § 35c EStG.

Wer noch 2026 beantragt, sichert sich die höheren Höchstbeträge und umgeht die EU-Ursprungs- und 2008-Regeln. Das ist das stärkste Argument für einen zügigen Beschluss.

Vollsanierung zum Effizienzhaus (BEG Wohngebäude)

Kredit über die Hausbank mit Zinsverbilligung und Tilgungszuschuss. Ein reiner Zuschuss ist nur für kommunale Antragsteller möglich.

Effizienzhaus-Stufe	Tilgungs-zuschuss	Zusätzliche Boni
Denkmal EE	5 %	—
Effizienzhaus 85 EE	0 %	nur Kredit und Zinsverbilligung
Effizienzhaus 70 EE	0 %	+10 % bei WPB, +5 % serielle Sanierung
Effizienzhaus 55 EE	5 %	+10 % bei WPB, +15 % serielle Sanierung
Effizienzhaus 40 EE	10 %	+10 % bei WPB, +15 % serielle Sanierung

RAHMENBEDINGUNGEN

- 150.000 € förderfähige Kosten pro Wohneinheit
- Fachplanung und Baubegleitung: 4.000 € pro WE, höchstens 40.000 €, davon 50 %
- Zinsverbilligung bis 4 Prozentpunkte, erste zehn Jahre
- Bauantrag muss mindestens fünf Jahre zurückliegen
- Energieeffizienz-Experte zwingend erforderlich

DEUTLICH GESUNKEN

Die Tilgungszuschüsse liegen erheblich unter der Vorfassung: Effizienzhaus 85 von 5 auf 0 %, 70 von 10 auf 0 %, 55 von 15 auf 5 %, 40 von 20 auf 10 %. Der Vorteil liegt jetzt vor allem im verbilligten Zins.

VORAUSSETZUNG FÜR JEDE STUFE

Erneuerbare Energien oder Abwärme müssen mindestens 65 % des Wärme- und Kältebedarfs decken.

Wohnungseigentum: Wer stellt den Antrag?

Wohnungseigentümergeinschaften sind ausdrücklich antragsberechtigt. Entscheidend ist, ob die Maßnahme Gemeinschafts- oder Sondereigentum betrifft.

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM — WEG A

Antrag der WEG

Die WEG stellt als auftraggebender Investor einen gemeinschaftlichen Antrag. Der Verwalter oder ein anderer Vertretungsberechtigter handelt als Bevollmächtigter — auf Grundlage der Beschlüsse zur Sanierung und zur Antragstellung.

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM — WEG B

Einzelanträge

Alternativ stellt jeder Eigentümer einen eigenen Antrag. Die förderfähigen Kosten werden dann gemäß den Beschlüssen der WEG auf die Mitglieder verteilt.

Bei mehreren Investoren müssen sich die Antragsteller vor der Antragstellung über die Aufteilung der Höchstbeträge verständigen.

SONDEREIGENTUM

Gesonderter Antrag des Eigentümers

Betreffen die Maßnahmen ausschließlich das Sondereigentum, muss der betroffene Wohnungseigentümer selbst einen gesonderten Antrag stellen.

CHECKLISTE VOR DER ANTRAGSTELLUNG

Beschluss über die Sanierung · Beschluss über die Antragstellung · Vollmacht für den Verwalter · Vereinbarung über die Kostenaufteilung · Energieeffizienz-Experte beauftragt oder Fachunternehmen benannt

GUT ZU WISSEN

Beim reinen Heizungstausch genügt eine Fachunternehmererklärung — kein Energieeffizienz-Experte nötig.

„Heizkostenbremse“



Bei zukünftigem Einbau einer fossilen Heizung soll Vermieter an den Heizkosten beteiligt werden



Umsetzung über das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz



Pflicht zum Ausweis der anfallenden Netzentgelte und biogene Brennstoffkosten



Häufige Kostenteilung nach § 5a Co2KostAufG

Netzentgelte ab dem 01.01.2028

Kohlendioxidkosten dem 01.01.2028

Biogene Brennstoffkosten von max. 30% am insges. verbrauchten Brennstoff ab dem 01.01.2029

Mieterhöhung



Neue Heizungsanlagen, die **§42 GModG** erfüllen, sind zukünftig Modernisierungsmaßnahmen, § 555b Nr. 1a BGB



Mieterhöhung bei Einbau einer Heizung nach § 42 GModG begrenzt auf 0,50 €/QM innerhalb von 6 Jahren, § 559 Abs. 3a oder § 559e BGB



Einbau einer Wärmepumpe ist Modernisierung und berechtigt zur Mieterhöhung, § 559 f BGB (neu)

- in voller Höhe nur, wenn eine Jahresarbeitszahl von mind. 2,5 erreicht wird
- Energieberater sinnvoll, aber keine Voraussetzung

To-Do-Liste für die Hausverwaltung

SOFORT — NOCH 2026

- ☐ Bestandsliste je Objekt: Baujahr des Wärmeerzeugers, wassergeführt ja/nein, Anzahl der Einheiten
- ☐ Objekte ab sechs Einheiten mit Heizung von vor dem 01.10.2009 markieren — Frist 30.09.2027
- ☐ Wärmepumpen ab 2024: Wartungsvertrag prüfen oder abschließen
- ☐ Laufende Förderanträge sichten: Welches Antragsdatum, welche Richtlinie?
- ☐ Sanierungsbeschlüsse vorziehen, solange Höchstbeträge und Boni höher sind

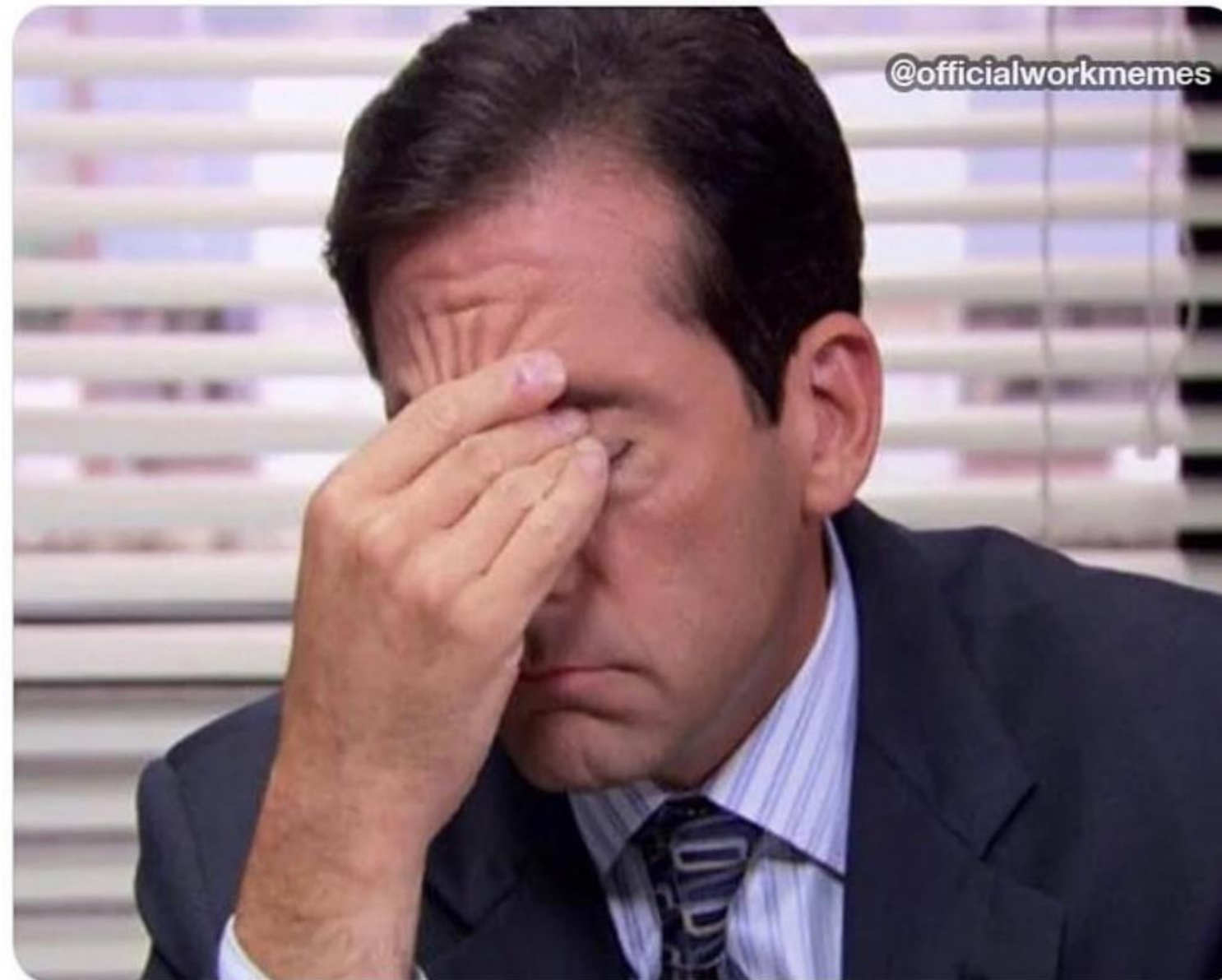
BIS MITTE 2027

- ☐ Heizungsprüfung und -optimierung beauftragen — Frist 30.09.2027
- ☐ WEG-Beschlüsse vorbereiten: Sanierung, Antragstellung, Verwaltungsvollmacht, Kostenverteilung
- ☐ Rahmenvereinbarung mit Heizungsbauern für Havariefälle — es bleiben nur 12 Monate
- ☐ Verweise auf GEG-Paragrafen in Vorlagen und Verträgen aktualisieren

DAUERHAFT EINRICHTEN

- ☐ Mietvertragsmuster und Betriebskostenabrechnung auf die neue Kostenaufteilung umstellen
- ☐ Bei Wärmepumpen-Ausschreibungen: Jahresarbeitszahl ab 2,5 und EU-Ursprung in die Leistungsbeschreibung
- ☐ Objektdatenraum für Energieausweise pflegen; Effizienzklasse in jede Immobilienanzeige
- ☐ Prüf- und Optimierungsnachweise im Objektordner ablegen — Mieter können sie verlangen

I really need a professional way to say "I really don't get paid enough to deal with this sh*t"



INDICAMUS

Ingenieure und Bausachverständige



Jennißen und Partner

— VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Fragen zu Recht, Technik oder Förderung? Sprechen Sie uns an.

Baurecht und Sachverstand · Gebäudemodernisierungsgesetz & BEG-Reform · 08.10.2026



RECHT

Cathrin Fuhrländer

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
W·I·R Jennißen und Partner



info@wir-jennissen.de



Telefon 0221 934 663-53



TECHNIK

Lennart Feldmann

Geschäftsführer
INDICAMUS Ingenieure und Bausachverständige



info@indicamus.de



Köln · Wuppertal · Aachen

Rechtsstand dieser Unterlage: 12. August 2026. Grundlage sind die Beschlüsse des Wirtschaftsausschusses des Bundestages vom 04.07.2026 (Ausschussdrucksache 21(9)312 NEU) sowie die BEG-Förderrichtlinien vom 17.07.2026. Die Unterlage dient der Information und ersetzt keine Rechts- oder Förderberatung im Einzelfall.

© 2026 INDICAMUS
Impressum · Datenschutz