

## IM INTERVIEW

# Neuer Vorstand für Energieberatung bei Haus & Grund Leipzig

**Herr Genennig, Sie sind seit April 2024 Mitglied im Vorstand von Haus & Grund Leipzig. Was ist dort Ihre Aufgabe?**

Immer mehr Eigentümer interessieren sich für die energetisch-effiziente Sanierung beziehungsweise den Bau ihrer Häuser und Wohnungen. Es herrschen allerdings oft große Unsicherheiten. Das Ziel aller Maßnahmen ist, die Heizkosten zu senken und ein verbesserter Wohnkomfort. Die Energieberater unseres Unternehmens beraten die Mitglieder von Haus & Grund im Detail: erstellen einen individuellen Sanierungsfahrplan, ermitteln Gebäudeschwachstellen, erarbeiten Strategien, welche Maßnahmen energetisch-wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar sind. In der Bauphase wird überwacht, ob die Arbeiten den Regeln der Technik entsprechen.

## Was heißt das konkret?

Für Neubau oder Sanierung können Bauherren Fördermittel oder Steuerboni in Anspruch nehmen. Wichtig ist, bevor ein Handwerker den Auftrag bekommt, muss der Förderbescheid da sein. Wer zu früh beginnt, riskiert die Förderung. Schwerpunkt ist die energetische Sanierung. Für eine Komplettisanierung gibt es zinsvergünstigte Kredite mit Tilgungszuschüssen, Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle erhalten Kostenzuschüsse. Daneben wird der Heizungsumbau gefördert. Der Energieberater berät Bauherren von Anfang an, begleitet den Ausführungsprozess und kümmert sich um die Antragstellung.

## Was heißt das in Zahlen?

Am höchsten ist die Förderung für eine Komplettisanierung zum Effizienzhaus. Wenn der Energiebedarf danach min-

destens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien gedeckt wird, ist ein zinsvergünstigter Kredit von bis zu 150.000 Euro und ein Tilgungszuschuss von bis zu 52.500 Euro möglich, wenn sich das Haus in einem besonders schlechten energetischen Zustand befand. Durch den Tilgungszuschuss wird die Kreditbelastung erheblich gesenkt.

Für eine Wärmedämmung, die Erneuerung der Fenster und Türen oder eine neue Heizung, gibt es Zuschüsse. Welche Förderungen im Einzelnen in und welcher Höhe zur Verfügung stehen, ist Teil unserer Beratung. Hinzu kommt der individuelle Sanierungsfahrplan.

Statt Förderkredit oder Zuschüssen können Steuerzahlende ihre Ausgaben für energetische Sanierungsmaßnahmen auch steuerlich nutzen. Pro Haus oder Wohnung können sie 20 Prozent der Kosten geltend machen. In einigen Fällen bringt der Steuernachlass einen größeren finanziellen Vorteil als die Förderung.

Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die Ausgaben die Höchstgrenzen der förderfähigen Kosten übersteigen. Das sind 30.000 Euro beim Heizungstausch und höchstens 60.000 Euro bei Einzelmaßnahmen. Bei der steuerlichen Absetzung fallen die Höchstgrenzen weg. Maximal können dann 40.000 Euro über drei Jahre verteilt geltend gemacht werden. Um den Steuerrabatt zu bekommen, muss die selbstgenutzte Immobilie älter als zehn Jahre sein.

**Über die Wärmepumpe wird viel diskutiert. Ist sie besser als ihr Ruf?** Die Wärmepumpe kann eine effiziente Lösung sein. Die beste Voraussetzung

ist, dass das Heizsystem geringe Vorlauftemperaturen benötigt, wie es bei einer Fußboden- oder Wandheizung der Fall ist. Auch die Wärmepumpenart ist entscheidend. Luftwärmepumpen sind weniger aufwändig zu installieren, während Erd- oder Grundwasserwärmepumpen eine höhere Effizienz bieten, aber auch höhere Kosten und Genehmigungen erfordern.

## Welche Rolle spielt die Wärmedämmung?

Sie ist ein Schlüsselement in der energetischen Sanierung, senkt den Wärmeverlust des Gebäudes und sorgt dafür, dass die Heizenergie im Winter im Haus bleibt und im Sommer die Hitze draußen. Eine gute Dämmung der Gebäudehülle ist daher oft die Grundlage, um überhaupt erst moderne Heizsysteme effektiv einzusetzen. Der falsche Einbau führt aber zu erheblichen Energieverlusten und in manchen Fällen zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmel.

## Eine Sanierung ist komplex. Wie geht man am besten vor?

Wenn die Sanierung in einzelnen Schritten durchgeführt werden soll – etwa aus finanziellen oder baulichen Gründen – hilft ein Sanierungsfahrplan, die Maßnahmen sinnvoll aufeinander abzustimmen. Damit werden Mehrkosten oder unvorhergesehene Probleme vermieden.

**Und das Heizungsgesetz? Ein Irrtum?** Ein weites Feld. Eines, mit vielen Irrtümern.



Bernd Genennig ist Geschäftsführer der fup Umweltinstitut Leipzig GmbH ([www.fup-umwelt.de](http://www.fup-umwelt.de)) und seit über 30 Jahren auf dem Gebiet Energie und erneuerbare Energien tätig. Im Vorstand von Haus & Grund Leipzig ist er erster Ansprechpartner für die energetische Baubegleitung, Beratung und Sanierung.

## Stimmt es, dass alte Öl- und Gasheizungen nicht mehr betrieben werden dürfen?

Das stimmt, aber erst ab dem Jahr 2045. Bis dahin gibt es zahlreiche Ausnahme- und Übergangsregelungen. Ein Betriebsverbot in Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es derzeit nur für alte Standard-Heizkessel und auch nur, wenn die Eigentümer nach 2002 gewechselt haben.

## Stimmt es, dass neue Gas- und Ölheizungen ab 2026 beziehungsweise 2028 verboten sind?

Das stimmt so nicht. Entscheidend ist der Zeitpunkt, ab dem in der Kommune eine Wärmeplanung vorliegt. In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern bis Mitte 2026, in alle anderen Gemeinden bis Mitte 2028. Viele Gemeinden sind schon dabei, ihre kommunale Wärmeplanung zu erstellen.

Liegt eine Wärmeplanung vor, gilt das Verbot für neue Gas- oder Ölheizungen allerdings noch nicht sofort. Erst muss der Stadtrat auf Grundlage des Wärmeplans eine Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes beschließen.

Das Gesetz regelt klar, was passiert, wenn eine Gemeinde die Fristen nicht halten kann. Sie wird so behandelt, als läge eine Wärmeplanung vor. Spätestens dann gilt bis auf wenige Ausnahmen für jede neu eingebaute Heizung schrittweise die 65-Prozent-Quote.

## Wer ein altes Haus kauft oder erbt, muss es komplett sanieren?

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt längst vor, dass Käufer eines Ein- oder Zweifamilienhauses eine Energieberatung in Anspruch nehmen müssen.

Aber: Verpflichtet, eine Sanierung durchzuführen, ist niemand. Nur in einigen wenigen Fällen, etwa wenn die oberste Geschossdecke nicht gedämmt ist oder im Heizungskeller noch eine über 30 Jahre alte Heizung steht, sind die neuen Eigentümer gezwungen, die Schwachstellen zu beseitigen. Dafür haben sie zwei Jahre Zeit.

Sanieren die neuen Eigentümer dagegen freiwillig, schreibt das Gesetz bestimmte Mindeststandards vor.

## Dürfen Heizungen, die mit Holz heizen, nicht mehr eingebaut werden?

Der Umwelteffekt von Biomasse wie Pellets, Scheitholz- oder Hackschnitzel ist umstritten. Sie gelten aber als klimaneutrale Option, die die 65-Pro-

zent-Regel erfüllen. Auch in Neubauten dürfen sie uneingeschränkt eingesetzt werden.

Eine Besonderheit gilt für Kamin- und Kachelöfen. Sie müssen bestimmte Grenzwerte bei der Emission von Kohlenmonoxid und Staub einhalten. Das schreibt aber nicht das GEG, sondern die bereits seit langem geltende „Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ vor. Öfen, die diese Grenzwerte nicht einhalten, müssen ausgetauscht werden.

## Ist in Neubauten der Einbau von Wärmepumpen Pflicht?

In neu gebauten Häusern sind Wärmepumpen heute zwar Standard, verpflichtend ist ihr Einbau aber nicht. Auch alle anderen Optionen, die 65-Prozent-Regel zu erfüllen, sind möglich.

Doch nicht alle Optionen sind gleich gut. Für einen sehr gut gedämmten Neubau kann eine Stromdirektheizung die Alternative sein, wenn das Gebäude deutlich besser gedämmt ist als gesetzlich vorgeschrieben. Über die richtige Alternative wird Sie Ihr Energieberater informieren.

**Vielen Dank, Herr Genennig!**