



# EXKURS SANIERUNGSPFLICHT

# Agenda

## Inhaltsübersicht



Einführung

Grundlage: "GEG"

Sanierungspflicht

Mögliche Kosten

Bedeutung für die Maklertätigkeit

# Gebäudeenergiegesetz „GEG“

## Fragenstellungen

- ▶ Was gibt das Gesetz vor?
- ▶ Was ist Ziel des GEG?
- ▶ Wen betrifft das Gesetz?
- ▶ Welche Konsequenzen ergeben sich für die Betroffenen?
- ▶ Wie lassen sich die möglichen Konsequenzen in Kosten (€) fassen?

# Gebäudeenergiegesetz „GEG“

Seit 01.11.2020

Gibt vor, wie eine Bestandsimmobilie energetisch saniert werden muss,  
sodass sie umweltverträglich ist

**Ziel:** BRD will, dass Gebäude bis 2040 nahezu CO<sub>2</sub>- emissionsfrei sind  
(Wohngebäude machen knapp 30% der Gesamtemissionen aus)



# Sanierungspflicht

## Wer ist betroffen ?

Alle neuen **Eigentümer** eines Hauses

Egal ob **Kauf** oder **Erbe**



# Was müssen Eigentümer beachten?

## Sanierungspflicht



- Frist: 2 Jahre nach Kauf oder Erbe
- Heizung?
- Dachdämmung?
- Dämmung von Rohrleitungen in unbeheizten Räumen?



# Wann brauche ich eine neue Heizung ?

## Sanierungspflicht

Alle Heizungen, die mit einem **flüssigen** oder **gasförmigen Brennstoff** befeuert werden und **vor** dem **01.01.1991 eingebaut** oder aufgestellt worden sind, müssen ersetzt werden.

Alle **Öl- oder Gasheizungen**, die älter als **30 Jahre** alt sind.

### AUSNAHMEN:

Niedertemperatur\*- und Brennwertheizungen\*\*

\* niedrige Vorlauftemperatur

\*\* nutzt die im Abgas enthaltene Wärme

**Neu installierte Heizungen** müssen zu **mind. 65 %** mit erneuerbaren Energien betrieben werden.



# Dachdämmung

## Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke

Mindestwärmeschutz  
vorhanden?  
(= Dämmung mit 5 cm Dicke)

Ja

Sanierung keine Pflicht

Nein

Nachträgliche Dämmung  
**über** den Mindestwärmeschutz hinaus





# Dämmung von Rohrleitungen

in unbeheizten Räumen

Leitungen (z.B. Warmwasser) in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden



Da sie wie eine Heizung funktionieren geht viel Energie/Wärme verloren



# Pflicht zur energetischen Beratung

Bei Verkauf und bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist eine **energetische Beratung** des Käufers bzw. Eigentümers **vorgeschrieben**.



# Mit welchen Kosten müssen betroffene Eigentümer rechnen?

## Heizung

Variante	Preis inkl. Einbau
Moderne Gasheizung mit Brennwerttechnik	ca. 10.000 €
Wärmepumpe inkl. Einbau	14.000 – 20.000 €
Wasser- und Solewärmepumpe	25.000 – 40.000 €
Holz- und Pelletheizung	15.000 – 20.000 €
Hackschnitzelheizung	20.000 – 25.000 €



Im Schnitt mit etwa  
21.000 €

# Mit welchen Kosten müssen betroffene Eigentümer rechnen?

## Dämmung der Rohrleitungen

Variante	Merkmal	Preis pro Meter
Kunststoff	günstig	2-4 €
Kautschuk	biegsam	3-5 €
Mineralwolle	hitzebeständig	ca. 10 €

Hohe Summen unwahrscheinlich,  
dennoch nennenswert um  
**Kundennutzen** zu erzeugen!



# Mit welchen Kosten müssen betroffene Eigentümer rechnen?

## Oberste Geschossdecke

Variante	Preis pro qm
Einblasdämmung in Hohlraum im Boden	15-25 €
Dämmplatten z.B. begehbar	30-40 €



Hier wieder keine hohen Summen zu erwarten, Kundennutzen im Vordergrund (günstige Alternativen zu teuren Dachdämmungen aufzeigen)





# Mit welchen Kosten müssen betroffene Eigentümer rechnen?

## Dachdämmung

Variante	Preis pro qm
Zwischensparrendämmung	40-60 €
Aufsparrendämmung	200-250 €





# Konsequenzen

**Kontrollen** durch **örtliches Bauamt** und/oder Schornsteinfeger bei Feuerstättenschau möglich



**Bußgeld bis 50.000 €**



# Das Wichtigste noch einmal in Kürze:

## Sanierungspflicht

**Hauserben sind neue Eigentümer und müssen modernisieren. Das schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Und setzt dafür eine Frist von höchstens zwei Jahren.**

Bis dahin müssen Sie:

- ▶ die oberste Geschossdecke (zu einem unbeheizten Raum) oder das Dach dämmen
- ▶ Warmwasser- und Heizungsrohre (in unbeheizten Räumen) dämmen
- ▶ Öl- und Gasheizungen erneuern, die älter als 30 Jahre sind. Ausgenommen sind Niedertemperatur- und Brennwertheizungen



# Das Wichtigste noch einmal in Kürze:

## Sanierungspflicht

**Und Achtung: Zwar besteht keine unmittelbare Pflicht beim Eigentümerwechsel, die Fassade zu dämmen. Doch wer großflächig etwa den Putz erneuern will oder muss, muss auch die Außenwand dämmen.**

- ▶ Hauserben, die diesen Auflagen nicht innerhalb der Frist nachkommen, drohen Bußgelder **bis zu 50 000 €**. Auch das Haus zu verschenken ist kein Ausweg, Eigentümerwechsel bleibt Eigentümerwechsel.



# Welche Auswirkungen haben die vorgenannten Regelungen für die Tätigkeit als Makler:in?

## 1. Beratungspflicht gegenüber Käufern und Eigentümern

### Transparenz bei Energieeffizienz:



- ▶ Immobilienmakler müssen Käufer über die energetischen Standards der Immobilie informieren.
- ▶ **Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises:** Der Energieausweis gibt Auskunft über den Energieverbrauch oder die Energieeffizienzklasse und kann die Kaufentscheidung beeinflussen.

### Aufklärung über Sanierungspflichten:

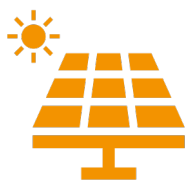


- ▶ Käufer müssen über eventuelle Sanierungsfristen (z. B. Austausch der Heizung, Dämmung des Daches) informiert werden.
- ▶ Versäumnisse können zu rechtlichen Konsequenzen oder Haftungsfragen führen.

# Welche Auswirkungen haben die vorgenannten Regelungen für die Tätigkeit als Makler:in?

## 2. Anpassung der Vermarktungsstrategie

### Hervorhebung energetischer Vorteile:



- ▶ Immobilien mit moderner Dämmung und effizienten Heizsystemen sind attraktiver und erzielen höhere Verkaufspreise.
- ▶ Umgekehrt müssen Makler Strategien entwickeln, um Objekte mit hohem Sanierungsbedarf trotzdem erfolgreich zu vermarkten.

### Zielgruppenorientierung:



- ▶ Umweltbewusste Käufer oder Investoren, die auf langfristige Einsparungen setzen, sind potenzielle Zielgruppen für energieeffiziente Immobilien.

# Welche Auswirkungen haben die vorgenannten Regelungen für die Tätigkeit als Makler:in?

## 3. Bewertung der Immobilie

### Einfluss auf den Marktwert:



- ▶ Immobilien mit hohem Sanierungsbedarf können an Marktwert verlieren, da potenzielle Käufer zusätzliche Investitionen einplanen müssen.
- ▶ Für Makler bedeutet dies, den Sanierungsbedarf bei der Preisgestaltung zu berücksichtigen.

### Kostenabschätzungen für Sanierungen:



- ▶ Makler sollten grundlegende Informationen zu Sanierungskosten (z. B. für Heizung, Dämmung) liefern können, um potenziellen Käufern eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu bieten.



# Welche Auswirkungen haben die vorgenannten Regelungen für die Tätigkeit als Makler:in?

## 4. Rechtliche Konsequenzen

### Haftungsrisiko bei unzureichender Beratung:



- ▶ Wenn Makler Käufer nicht ausreichend über energetische Mängel und Sanierungspflichten informieren, können sie haftbar gemacht werden.

### Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben:



- ▶ Das Fehlen eines Energieausweises oder falsche Angaben zu den energetischen Eigenschaften können zu Bußgeldern führen.

# Welche Auswirkungen haben die vorgenannten Regelungen für die Tätigkeit als Makler:in?

## 5. Weiterbildung und Fachwissen



### Notwendigkeit aktueller Kenntnisse:

- ▶ Makler müssen die aktuellen gesetzlichen Anforderungen und Fördermöglichkeiten kennen, um Kunden kompetent beraten zu können.



### Schulung in energetischer Sanierung und Förderprogrammen:

- ▶ Förderprogramme wie BAFA-Zuschüsse oder KfW-Darlehen können ein Verkaufsargument sein. Makler sollten wissen, wie Käufer davon profitieren können.

# Welche Auswirkungen haben die vorgenannten Regelungen für die Tätigkeit als Makler:in?

## 6. Chancen durch neue Dienstleistungen

### Zusatzangebote:



- ▶ Beratung zu Förderprogrammen oder die Vermittlung von Energieberatern kann das Dienstleistungsportfolio erweitern.

### Netzwerkaufbau:



- ▶ Kooperationen mit Handwerkern, Energieberatern und Bauunternehmen können die Vermittlung von Sanierungsimmobilien erleichtern.

## Welche Auswirkungen haben die vorgenannten Regelungen für die Tätigkeit als Makler:in?

### Fazit:

Immobilienmakler müssen sich stärker mit den Anforderungen des **GEG** und den daraus resultierenden **Sanierungspflichten** befassen.

Dies erfordert nicht nur fachliche Weiterbildung, sondern auch eine Anpassung ihrer Verkaufsstrategien und Dienstleistungen. Gleichzeitig ergeben sich Chancen, sich als kompetenter Berater und Vermittler in einem zunehmend regulierten Markt zu positionieren.

