



Merkblatt: Energetische Maßnahmen

Eine Vorabstimmung Ihres Vorhabens mit dem Fachbereich Stadtplanung wird dringend empfohlen.

Sofern Sie Maßnahmen der Energieeinsparung planen, ist nachzuweisen, dass sie den baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG oder der EnEV entsprechen.

Sofern Sie Maßnahmen der Energieeinsparung planen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der EnEV hinausgehen, ist nachzuweisen, dass durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln. Grundlage für die erhaltungsrechtliche Prüfung der energetischen Maßnahmen für die Gebäudehülle bilden Gegenüberstellungen der Modernisierungsumlagen bei Einhaltung der Mindestanforderungen des GEG sowie bei deren Überschreitung.

Sofern Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke und die Dämmung der Kellerdecke (als geringintensive Maßnahmen) planen, ist lediglich nachzuweisen, dass der U-Wert gemäß Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen (BEG-EM) nicht unterschritten wird. Die Maßnahme ist ungeachtet der Inanspruchnahme von Fördermitteln oder den entstehenden Kosten genehmigungsfähig.

Heizungsanlagen bis zum 1. Juli 2026:

Sofern Sie den Austausch einer Heizungsanlage planen, ist grundsätzlich nachzuweisen, dass ein Erneuerungsbedarf besteht oder der Ablauf der Regellebensdauer für die vorhandene Heizungsanlage erreicht ist.

Sofern Sie dabei planen eine zeitgemäße Heizungsanlage auszutauschen, ist zusätzlich nachzuweisen, dass für die Mieter durch den Anlagentausch keine höheren Belastungen entstehen als beim Ersatz der vorhandenen Anlage. Dabei sind auch die Auswirkungen auf die Warmmiete zu berücksichtigen.

Sofern Sie planen eine nicht zeitgemäße oder den GEG-Mindestanforderungen nicht entsprechende Heizungsanlagen auszutauschen, ist dies nachzuweisen. Dabei besteht Technologieoffenheit für die neuen Anlagen, insbesondere Anschlüsse an Wärmenetze sind grundsätzlich genehmigungsfähig.

Regelungen für Heizungsanlagen ab dem 1. Juli 2026:

Ab dem 1. Juli 2026 besteht die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit für einen Heizungsanlagentausch, sofern die Anlage den Anforderungen des § 71 Absatz 1 GEG entspricht und die bestehende Anlage mindestens 15 Jahre alt ist. Dies gilt grundsätzlich auch für alle Heizungsanlagen, die bis zu 100 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugen. Übergangsfristen des GEG für bestimmte Heizungsanlagen gelten nicht als Mindestanforderungen im Sinne des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB.

Sofern Sie planen, eine bestehende Heizungsanlage mit einem Alter bis 15 Jahren auszutauschen, ist nachzuweisen, dass die Anlage defekt und irreparabel ist oder durch die Vorzeitigkeit des Tausches keine höheren Belastungen für die Mieter entstehen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist genehmigungsfähig, wenn der erzeugte Strom vollständig ins allgemeine Netz eingespeist oder als Mieterstrom genutzt wird oder wenn der Eigentümer es Dritten überlässt, die Anlagen zu errichten und zu betreiben.

Sofern Sie planen eine Photovoltaikanlage auf dem eigenen Grundstück zu errichten und die Anlage selbst zu betreiben und den Strom als Allgemeinstrom (Aufzüge, Beleuchtung) einzusetzen, ist eine erhaltungsrechtliche Prüfung notwendig (vgl. VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete).

Für die Prüfung des Vorhabens sind beurteilungsfähige Unterlagen zwingend erforderlich, daher sind im Rahmen des Antragsverfahrens folgende Unterlagen einzureichen:

- **Grundriss:** Aktueller und maßstäblicher Grundriss der Wohnung/des Gebäudes:
 - Gelb/Rot Ausführung (Gelb Abriss und Rot geplante Änderung)
 - Kennzeichnung bestehender und geplanter Ausstattung (Sanitär-, Küchenobjekte, Öfen, Heizungsanlagen etc.)
- **Baubeschreibung/Maßnahmenbeschreibung**
- **Bestandfotos:** Fotos vom Bestand mit Dokumentation der vorhandenen Mängel
- **Kostenangebot:** Kostenangebot der ausführenden Firma oder eines Herstellers mit Angaben zu den Produkten, Mengen, Materialien und Wärmedurchgangskoeffizienten, die für die energetischen Maßnahmen verwendet werden sollen (Bei Maßnahmen über die Mindestanforderungen hinaus werden insgesamt zwei Kostenangebote benötigt, ein Kostenangebot für Maßnahmen im Rahmen der Mindestanforderungen und ein Kostenangebot für Maßnahmen des erhöhten energetischen Standards)
- **Anlage Kostengegenüberstellung:** Gegenüberstellung der Modernisierungsumlage bei Einhaltung des Mindeststandards nach GEG sowie bei Umsetzung des erhöhten energetischen Standards
- **Finanzierungsbestätigung:** Aktuelle Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank über den KfW-Sanierungskredit (bzw. BAFA-Förderung) inkl. Zinsreservierungsbestätigung bzw. eine Kopie des Darlehensvertrages
- **Wohnungsbogen:** Auskunftsbogen zum Bestand und zu den geplanten Maßnahmen in den Wohneinheiten mit Angaben zu den Mietauswirkungen für die betroffenen Einheiten
- **Mieterliste:** Auskunftsbogen mit Angaben zu den Bestandsmietern als Excel-Datei
- **Maßnahmenumsetzung:** Beschreibung der Umsetzung der geplanten Maßnahmen während eines laufenden Mietvertrags mit Erläuterungen, ob für die Dauer der Maßnahmen ein Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt wird

In besonderen Einzelfällen können auch zusätzliche Unterlagen erforderlich sein. Diese sind nach Rücksprache mit dem/r Sachbearbeiter*in abzuklären.

Anlage Kostengegenüberstellung (für energetische Maßnahmen)

Ausfüllhinweise:

1. Bitte füllen Sie die Tabelle einmal für die Maßnahmen nach Mindestanforderung des GEG und einmal für Maßnahmen aus, die über die Mindestanforderungen hinausgehen (Am Ende zwei ausgefüllte Tabellen zur Gegenüberstellung)
2. Ergänzen Sie die Liste der Maßnahmen bei Bedarf durch weitere Punkte (z.B. bei unterschiedlichen U-Werten der einzelnen Maßnahmen)
3. Bitte beachten Sie, dass die in der Tabelle aufgeführten Kosten auch im Kostenangebot wiederzufinden sein müssen
4. Bitte tragen Sie in der Tabelle Ihre Rechenwege mit ein.
5. Als Ergebnis sollte die Gegenüberstellung zeigen, dass die Maßnahmen mit Förderung geringere oder gleiche Umlagen bzw. Kosten verursachen wie die Variante nach Mindestanforderung GEG.

*Die hellgrau hinterlegten Felder bitte ausfüllen.

Maßnahmen-und Kostenplan zur energetischen Gebäudesanierung
--

Bauvorhaben für das Grundstück:		
Straße, Hausnummer, PLZ:		
Beantragte energetische Maßnahmen:		
1. Maßnahme		
2. Maßnahme		
3. Maßnahme		
4. Maßnahme		
5. Maßnahme		
6. Maßnahme		
7. Maßnahme		
8. Maßnahme		
Gebäude:		
Baualter:		
Heizungsanlage:	Art der Heizung	Baujahr
Trinkwarmwasser-Bereitung:	Art der Trinkwarmwasserbereitung	Baujahr
Modernisierung:	Bestand:	Geplant:
Sanierungskosten gesamt:		€
Instandhaltungskosten gesamt:		€
Eingesetzte Fördermittel:		€
	Veränderung	

Modernisierungskosten: (Sanierungskosten abzgl. Instandhaltungskosten & Fördermittel)	€		
Modernisierungsumlage pro m ² und Monat:	€/m ² *Monat		
Durchschnittliche Kaltmiete:	€/m ² *Monat	€/m ² Monat	€/m ² Monat
Durchschnittliche Warmmiete:	€/m ² *Monat	€/m ² Monat	€/m ² Monat

Maßnahmen

1. Wärmedämmung Fassaden			
Lage der Fassade(n):			
Fläche Fassaden:	m ²		
Modernisierungskosten: (Sanierungskosten abzgl. Instandhaltungskosten & Fördermittel)	€		
	Bestand:	Geplant:	
U-Wert:	W/m ² K	W/m ² K	
Dämmstärke:	cm		
Grund für die Durchführung der Maßnahme:			

2. Wärmedämmung Kellerdecke			
Lage Kellerdecke: (z.B. VH, SFL etc.)			
Fläche Kellerdecke:	m ²		
Modernisierungskosten: (Sanierungskosten abzgl. Instandhaltungskosten & Fördermittel)	€		
	Bestand:	Geplant:	
U-Wert:	W/m ² K	W/m ² K	
Dämmstärke:	cm		
Grund für die Durchführung der Maßnahme:			

3. Fenstermodernisierung			
Lage Fenster: (z.B. VH, SFL etc.)			
Fläche Fenster:	m ²		
Modernisierungskosten: (Sanierungskosten abzgl. Instandhaltungskosten & Fördermittel)	€		
	Bestand:	Geplant:	
Uw-Wert (gesamtes Fenster):	W/m ² K	W/m ² K	
Ug-Wert (Verglasung):	W/m ² K	W/m ² K	
Fenster Bestand:	Fensterart		

Fenster geplant:	Fensterart
Grund für die Durchführung der Maßnahme:	

4. Dämmung der obersten Geschossdecke

Lage oberste Geschossdecke: (z.B. VH, SFL etc.)	
Fläche Dachboden:	m ²
Modernisierungskosten: (Sanierungskosten abzgl. Instandhaltungskosten & Fördermittel)	€
	Bestand: Geplant:
U-Wert:	W/m ² K W/m ² K
Dämmstärke:	cm
Grund für die Durchführung der Maßnahme:	

5. Heizungsmodernisierung

Beheizte Fläche:	m ²
Modernisierungskosten: (Sanierungskosten abzgl. Instandhaltungskosten & Fördermittel)	€
	Bestand: Geplant:
Art der Heizungsanlage:	
Grund für die Durchführung der Maßnahme:	

6. Balkontürmodernisierung

Fläche:	m ²
Modernisierungskosten: (Sanierungskosten abzgl. Instandhaltungskosten & Fördermittel)	€
	Bestand: Geplant:
Uw-Wert (gesamtes Fenster):	W/m ² K W/m ² K
Ug-Wert (Verglasung):	W/m ² K W/m ² K
Fenstertür Bestand:	Fensterart
Fenstertür geplant:	Fensterart
Grund für die Durchführung der Maßnahme:	

7. Sonstiges

Fläche:	m ²
---------	----------------

Modernisierungskosten: (Sanierungskosten abzgl. Instandhaltungskosten & Fördermittel)	€	
	Bestand:	Geplant:
Art der Maßnahme:		
Grund für die Durchführung der Maßnahme:		
8. Sonstiges		
Fläche:	m ²	
Modernisierungskosten: (Sanierungskosten abzgl. Instandhaltungskosten & Fördermittel)	€	
	Bestand:	Geplant:
Art der Maßnahme:		
Grund für die Durchführung der Maßnahme:		

Datum Unterschrift Stempel