

Die energetische Zukunft Ihres Bestands: Was EU-Gebäuderichtlinie und GEG zu Risiko und Chance machen

Stand: Juni 2026 · Lesezeit: rund 12 Minuten

Das Wichtigste in Kürze

- Die verbreitete Angst vor einer flächendeckenden „Sanierungspflicht 2026“ trifft für Wohngebäude so nicht zu: Die finale EU-Gebäuderichtlinie fordert keine gebäudeindividuelle Sanierung von Wohnhäusern, sondern Reduktionsziele für den gesamten Bestand. [1]
- Gebäudescharfe Mindeststandards (MEPS) gelten nur für Nichtwohngebäude. Deutschland setzt die Richtlinie über das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) um, das die alten Heizungs-Vorgaben eher zurücknimmt und voraussichtlich zum 1. November 2026 in Kraft tritt. [2][3]
- Das „Stranded Asset“-Risiko ist dennoch real — aber es wirkt über den Markt, nicht über einen Stichtag: Nachfrage, Betriebskosten, Finanzierungskonditionen und die regulatorische Richtung teilen den Bestand in zwei Klassen.
- Für den vorbereiteten Investor wird daraus eine Chance: unsanierte Objekte mit Abschlag kaufen, mit Förderung (BEG) und Steuervorteil (§ 35c EStG) energetisch heben und Wert wie Miete steigern. [7][8]

Fun-Fact 1: Die viel zitierte Vorgabe „Klasse E bis 2030, Klasse D bis 2033“ war der Vorschlag des EU-Parlaments — sie steht so nicht im final beschlossenen Gesetz. Für Wohnhäuser gibt es keine solche Klassen-Pflicht. [1]

Fun-Fact 2: Bei Nichtwohngebäuden ist die Lage strenger: Hier müssen die energetisch schlechtesten 16 Prozent bis 2030 und 26 Prozent bis 2033 saniert werden. Gewerbeeigentümer trifft die Pflicht härter als private Hauseigentümer. [1]

Berg Finance — unsere Sicht

Kaum ein Thema wird derzeit so alarmistisch verhandelt wie die energetische Zukunft von Immobilien. Schlagzeilen über drohende Sanierungspflichten und wertlose „Stranded Assets“ verunsichern gerade Eigentümer mit größeren Beständen. Wir bei Berg Finance halten dem eine nüchterne Trennung entgegen: Zwischen dem, was rechtlich tatsächlich gilt, und dem, was der Markt daraus macht, liegt ein erheblicher Unterschied — und in diesem Unterschied liegt sowohl das Risiko als auch die Chance.

Unsere Haltung in drei Sätzen.

Erstens: Eine flächendeckende gesetzliche Pflicht, jedes Wohnhaus auf eine bestimmte Effizienzklasse zu heben, existiert nicht — wer aus dieser Angst überstürzt handelt, trifft schlechte Entscheidungen.

Zweitens: Trotzdem verändert sich der Wert schlecht gedämmter Objekte real, weil Käufer, Mieter und Banken die Energiebilanz zunehmend einpreisen.

Drittens: Diese Marktbewegung ist kein Grund zur Panik, sondern eine Informationsasymmetrie, die vorbereitete Eigentümer und Investoren nutzen können, während schlecht informierte sie erleiden.

Was wir bewusst nicht tun: die Regulierung dramatisieren oder Ihnen ein Produkt verkaufen. Diese Seite ersetzt weder die Steuer- noch die Rechtsberatung und keine Bewertung Ihrer konkreten Immobilie. Sie ordnet die Lage seriös und evidenzbasiert ein — mit dem klaren Hinweis, dass die Gesetzgebung im Fluss ist —, damit Sie aus Ihren eigenen Erfahrungen eine besonnene Strategie ableiten statt einer Reaktion aus Angst.

Stand: Juni 2026

Was ein „Stranded Asset“ wirklich ist — und was nicht

Der Begriff stammt aus der Finanzwelt und beschreibt einen Vermögenswert, der durch veränderte Rahmenbedingungen unerwartet an Wert verliert oder unverkäuflich wird. Übertragen auf Immobilien meint er ein Gebäude, dessen schlechte Energiebilanz es am Markt entwertet. Wichtig ist die Präzisierung: Ein Objekt wird nicht durch einen einzelnen gesetzlichen Stichtag zum Stranded Asset, sondern durch das Zusammenspiel vieler Marktkräfte, die schlechte Energieeffizienz zunehmend bestrafen.

Diese Unterscheidung ist entscheidend, weil sie die verbreitete Panik korrigiert. Es gibt keine Behörde, die Ihnen kurzfristig verbietet, ein Haus der Energieklasse G zu besitzen oder zu vermieten. Was es gibt, ist ein schleichender Prozess, in dem der Abstand zwischen effizienten und ineffizienten Gebäuden wächst — beim Kaufpreis, bei der Vermietbarkeit, bei den Finanzierungskonditionen. Wer „Stranded Asset“ als Rechtsbegriff missversteht, handelt überstürzt; wer ihn als Marktphänomen begreift, kann ihn strategisch nutzen.

Was EU-Gebäuderichtlinie und GEG tatsächlich fordern

Die Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD, Richtlinie (EU) 2024/1275) ist am 28. Mai 2024 in Kraft getreten und war bis Ende Mai 2026 in nationales Recht umzusetzen [1]. Ihr Kern für Wohngebäude ist bewusst nicht die gebäudeindividuelle Pflicht: Statt jedes Haus auf eine Klasse zu zwingen, gibt sie Reduktionsziele für den gesamten Wohngebäudebestand vor — der durchschnittliche Primärenergieverbrauch soll bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent gegenüber 2020 sinken. Die zuvor diskutierten festen Klassen-Fristen für Wohnhäuser wurden im finalen Text gestrichen [1].

Anders bei Nichtwohngebäuden: Hier gelten gebäudescharfe Mindeststandards, nach denen die energetisch schlechtesten 16 Prozent bis 2030 und 26 Prozent bis 2033 zu sanieren sind

[1]. Deutschland überführt die Vorgaben derzeit in das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), das das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG) ablöst. Der Entwurf wurde im Mai 2026 im Kabinett beschlossen, befindet sich im parlamentarischen Verfahren und soll zum 1. November 2026 in Kraft treten [2][3].

Bemerkenswert: Das GModG nimmt frühere Verschärfungen eher zurück — die starre 65-Prozent-Vorgabe für erneuerbare Energien bei neuen Heizungen entfällt, der Ansatz wird technologieoffener [3]. Für neu eingebaute fossile Heizungen soll ab 2029 stufenweise ein wachsender Anteil klimafreundlicher Brennstoffe gelten.

Warum sich der Markt trotzdem in zwei Klassen teilt

Wenn keine harte Pflicht droht, warum dann die Sorge um den Wert? Weil vier Marktkräfte unabhängig vom Gesetzestext wirken.

Erstens die Nachfrage: Käufer und Mieter achten zunehmend auf die Energieklasse, die im verpflichtenden Energieausweis bei Verkauf und Vermietung ausgewiesen wird. Ein ineffizientes Objekt findet langsamer und nur mit Abschlag einen Abnehmer.

Zweitens die Betriebskosten: Schlecht gedämmte Gebäude mit fossiler Heizung tragen hohe und tendenziell steigende Energiekosten, zumal der CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe schrittweise anzieht — was die Warmmiete belastet, und die Vermietbarkeit drückt.

Drittens die Finanzierung: Banken beziehen die Energieeffizienz zunehmend in Beleihung und Konditionen ein, weil energetische Risiken Teil ihrer eigenen Nachhaltigkeitsvorgaben werden. Ein Objekt mit schwacher Bilanz kann teurer oder schwerer zu finanzieren sein.

Viertens die Richtung der Regulierung: Auch ohne Klassen-Pflicht ist das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 gesetzt, die Bestandsziele der EPBD lenken Förderung und Aufmerksamkeit gezielt auf die schlechtesten Gebäude, und bei Nichtwohngebäuden greifen die MEPS ohnehin. I

n Summe entsteht so eine reale Zwei-Klassen-Teilung des Marktes — getrieben von Erwartungen und Ökonomie, nicht von einem einzelnen Datum.

Wahrheit vor Höflichkeit: Was gesichert ist und was Spekulation bleibt

Seriosität verlangt hier, die Grenzen des Wissens offenzulegen. Gesichert ist: Für Wohngebäude gibt es keine gebäudeindividuelle Sanierungspflicht aus der EPBD; für Nichtwohngebäude gelten MEPS; das GModG ist noch nicht in Kraft, sondern im Verfahren [1][2]. Ebenfalls belastbar sind die bestehenden, seit Jahren geltenden punktuellen Nachrüstpflichten — etwa die Dämmung der obersten Geschossdecke —, die unter bestimmten Bedingungen greifen, etwa bei einem Eigentümerwechsel. Sie sind gezielt und überschaubar, keine flächendeckende Modernisierungspflicht.

Spekulativ bleibt hingegen der genaue weitere Weg: Wie Deutschland seine Bestandsziele konkret mit Instrumenten unterlegt, wie sich Förderkonditionen entwickeln und wie schnell der Markt den Effizienz-Abschlag ausweitet, ist offen. Wer behauptet, er kenne den exakten Wertverlauf schlecht gedämmter Objekte, überschätzt seine Prognosefähigkeit. Die ehrliche Konsequenz ist keine Untätigkeit, sondern robuste Vorbereitung: Entscheidungen treffen, die

unabhängig vom genauen Regulierungspfad sinnvoll sind — denn niedrigere Energiekosten, bessere Vermietbarkeit und ein höherer Wiederverkaufswert sind in fast jedem Szenario ein Gewinn.

Risiko und Chance im Überblick

Die folgende Übersicht stellt die Zwei-Klassen-Logik dar — was das ineffiziente Objekt bedroht und wo daraus für den vorbereiteten Eigentümer eine Chance wird (Qualitative Einordnung) [1][7].

Stand Juni 2026

Dimension	Risiko (unsaniert, Klasse F/G)	Chance (vorbereitet)
Kaufpreis	Abschlag, langsamer Verkauf	Einkauf mit Abschlag als Einstieg
Vermietbarkeit	Hohe Warmmiete, schwerere Vermietung	Nach Sanierung höhere Miete möglich
Finanzierung	Teurer, restriktiver	Bessere Konditionen nach Aufwertung
Förderung / Steuer	Ungenutzt	BEG-Zuschuss + § 35c EStG heben Rendite [7][8]
Betriebskosten / CO2	Steigende Energie- und CO2-Kosten	Dauerhaft niedrigere Bewirtschaftung

Drei praktische Rechenbeispiele

Annahme 1 — Einkauf mit Abschlag

Ein vermietetes Mehrfamilienhaus der Energieklasse G hätte in effizientem Zustand einen Marktwert von rund 600.000 Euro. Wegen des Sanierungsbedarfs und der Marktunsicherheit lässt es sich mit einem Abschlag von etwa 15 Prozent verhandeln — also für rund 510.000 Euro. Der Abschlag ist die eingepreiste Erwartung des Marktes an Aufwand und Risiko. Für den vorbereiteten Investor ist genau dieser Abschlag der Einstiegspunkt, sofern er die Sanierung realistisch kalkuliert (Annahme zur Veranschaulichung, keine Wertermittlung).

Annahme 2 — Förderung und Steuer heben die Rendite

Eine energetische Sanierung kostet 50.000 Euro. Bei einem selbstgenutzten Objekt mindert § 35c EStG die Einkommensteuer über drei Jahre um 20 Prozent, hier also um 10.000 Euro (7, 7 und 6 Prozent, höchstens 40.000 Euro je Objekt) [8]. Alternativ greift bei vielen Maßnahmen die BEG-Förderung, etwa bis zu 70 Prozent für eine Wärmepumpe, maximal 21.000 Euro [7] — beides zusammen für dieselbe Maßnahme ist ausgeschlossen. Bei vermieteten Objekten wirken die Kosten stattdessen als Werbungskosten oder über die Abschreibung. Förderung und Steuer verändern die Rechnung erheblich. Annahme, keine Steuerberatung.

Annahme 3 — Teilsanierung oder Verkauf?

Ein Eigentümer eines G-Objekts wägt ab: Eine Teilsanierung — etwa Dämmung und Heizungstausch für rund 40.000 Euro mit Förderung — hebt Vermietbarkeit und Wiederverkaufswert. Oder er verkauft jetzt, solange der Effizienz-Abschlag am Markt noch moderat ist. Die Entscheidung hängt von Haltedauer, Liquidität und Steuerlage ab, etwa der zehnjährigen Spekulationsfrist nach § 23 EStG. Es gibt keinen gesetzlichen Stichtag, der zur Eile zwingt — wohl aber die Frage, ob der Abschlag künftig eher wächst (Annahme zur Veranschaulichung).

Praktische Umsetzung: vom Bestand zur Strategie

Aus der Analyse folgen vier nüchterne Schritte.

Erstens: den Ist-Zustand klären. Baujahr, Dämmstandard, Heizsystem und die Energieklasse aus dem Energieausweis sind die Grundlage jeder Entscheidung — ohne sie tappt man im Dunkeln.

Zweitens: einen Fahrplan erstellen. Ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) ordnet Maßnahmen nach Wirkung und Reihenfolge und ist selbst förderfähig; er verwandelt eine große, diffuse Aufgabe in planbare Etappen.

Drittens: Förderung und Steuer zusammendenken. BEG-Zuschüsse und die Steuerermäßigung nach § 35c EStG schließen sich für dieselbe Maßnahme aus, lassen sich aber über verschiedene Maßnahmen und Jahre klug kombinieren; bei vermieteten Objekten zählt stattdessen der Werbungskosten- und Abschreibungsweg [7][8].

Viertens: auf der Kaufseite Disziplin wahren. Wer unsanierte Objekte mit Abschlag erwerben will, muss die Sanierungskosten realistisch ansetzen und darf den Abschlag nicht mit einem geschenkten Gewinn verwechseln.

Welche Struktur zu Ihrem Bestand, Ihren Zielen und Ihrer Steuerlage passt, ist der Punkt, an dem ein seriöses Gespräch beginnt.

Steuer und ESG — der nüchterne Rahmen

Steuer.

Die steuerliche Behandlung hängt an der Nutzung. Bei selbstgenutztem Wohneigentum mindert § 35c EStG die Einkommensteuer um 20 Prozent der Kosten energetischer Maßnahmen, verteilt über drei Jahre (7, 7 und 6 Prozent), höchstens 40.000 Euro je Objekt; das Gebäude muss älter als zehn Jahre sein, und eine Doppelförderung mit BEG-Mitteln für dieselbe Maßnahme ist ausgeschlossen [8]. Bei vermieteten Objekten sind energetische Aufwendungen dagegen als Erhaltungsaufwand oder über die Abschreibung abziehbar. Zu bedenken ist zudem die zehnjährige Spekulationsfrist nach § 23 EStG bei einem etwaigen Verkauf. Dies ist eine allgemeine Einordnung und ersetzt keine Steuerberatung.

ESG.

Bei diesem Thema ist Nachhaltigkeit nicht Beiwerk, sondern der Kern. Die energetische Qualität eines Gebäudes ist zugleich seine ökologische und seine ökonomische Kennzahl geworden. Auf EU-Ebene verzahnen sich die Gebäude Richtlinie und die Nachhaltigkeitsregulierung des Finanzsektors: Banken und Fonds bewerten Immobilien zunehmend nach Effizienzkriterien, was die Finanzierungsbedingungen beeinflusst. Für Eigentümer bedeutet das, dass eine energetische Aufwertung nicht nur Betriebskosten senkt, sondern die Immobilie auch im Finanzierungs- und Verkaufsprozess besserstellt. Ökologische und finanzielle Logik zeigen hier ausnahmsweise in dieselbe Richtung.

Wann trägt diese Strategie für Sie — und wann nicht?

Wenn Sie einen ineffizienten Bestand halten und aus Angst vor einer vermeintlichen Pflicht überstürzt verkaufen wollen, dann ist der erste Schritt, Fakten von Schlagzeilen zu trennen: Eine flächendeckende Sanierungspflicht für Ihr Wohnhaus gibt es nicht. Prüfen Sie in Ruhe Ist-Zustand, Fahrplan und Förderung, bevor Sie handeln.

Wenn Sie Liquidität diversifizieren möchten, dann kann die Zwei-Klassen-Teilung eine Chance sein — vorausgesetzt, Sie kalkulieren Sanierung und Förderung realistisch und verwechseln den Abschlag nicht mit einem sicheren Gewinn. Und wenn Sie ein einzelnes ineffizientes Objekt halten, dann ist die Abwägung zwischen Teilsanierung und Verkauf eine individuelle Rechnung aus Haltedauer, Steuerlage und Liquidität, kein pauschales Muss.

Wenn Sie hingegen ein Nichtwohngebäude besitzen, dann gilt für Sie ein strengerer Rahmen: Hier greifen die gebäudescharfen Mindeststandards der EPBD, und die Fristen 2030 und 2033 sind real [1].

Eine seriöse Antwort unterscheidet deshalb sauber zwischen Wohn- und Nichtwohngebäude, statt beide über einen Kamm zu scheren.

Fazit

Die energetische Zukunft Ihres Bestands ist weniger von einem gesetzlichen Fallbeil bedroht, als die Schlagzeilen nahelegen — und dennoch verändert sie den Wert Ihrer Objekte real. Für Wohngebäude gibt es keine gebäudeindividuelle Pflicht, wohl aber einen Markt, der Effizienz zunehmend belohnt und Ineffizienz bestraft. Genau diese Lücke zwischen gefühlter Pflicht und tatsächlicher Marktbewegung teilt den Bestand in zwei Klassen. Aus unseren Erfahrungen gewinnt nicht, wer in Panik verkauft oder untätig abwartet, sondern wer die Lage nüchtern liest und trittsicher handelt: den Ist-Zustand kennt, Förderung und Steuer nutzt und Chancen dort ergreift, wo andere nur Bedrohung sehen. Weil die Gesetzgebung im Fluss ist, gilt dabei: prüfen, was heute gesichert ist — und robust für mehrere Szenarien planen.

Wissenswertes — vier Fun-Facts

Die gefürchtete Klassen-Pflicht steht nicht im Gesetz.

„Klasse E bis 2030, D bis 2033“ war der Vorschlag des EU-Parlaments und wurde im finalen Text gestrichen. Für Wohngebäude gelten Bestandsziele, keine gebäudeindividuelle Pflicht.

[1]

Gewerbe wird härter angefasst als das Eigenheim.

Bei Nichtwohngebäuden müssen die schlechtesten 16 Prozent bis 2030 und 26 Prozent bis 2033 saniert werden. Diese gebäudescharfen Mindeststandards gibt es für Wohnhäuser gerade nicht. [1]

Bis zu 40.000 Euro Steuervorteil — oder Zuschuss.

§ 35c EStG mindert bei Selbstnutzern die Steuer um 20 Prozent der Sanierungskosten (max. 40.000 Euro je Objekt). Alternativ gibt es BEG-Zuschüsse, etwa bis 70 Prozent für eine Wärmepumpe — nicht beides für dieselbe Maßnahme. [7][8]

Der Energieausweis wird zur Visitenkarte.

Bei Verkauf und Vermietung ist er Pflicht. Käufer, Mieter und Banken schauen zuerst auf die Energieklasse — sie ist zur ökonomischen Kennzahl des Gebäudes geworden.

In 15 Minuten zur Klarheit — Schritt für Schritt

Schritt	Aktion	Zeit
1	Ist-Zustand klären: Baujahr, Dämmstandard, Heizsystem und Energieklasse aus dem Energieausweis erfassen.	3 Min
2	Nutzung prüfen: Selbstgenutzt (§ 35c EStG) oder vermietet (Werbungskosten/AfA)? Das ändert den Steuerweg. [8]	3 Min
3	Förderung sichten: Kommen BEG-Zuschüsse für Einzelmaßnahmen infrage, etwa Wärmepumpe? [7]	3 Min
4	Fahrplan skizzieren: Reihenfolge sinnvoller Maßnahmen; individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erwägen.	3 Min
5	Szenarien rechnen: Halten und sanieren, teilsanieren oder verkaufen — anhand Zielen, nicht Schlagzeilen.	3 Min

Häufige Fragen (FAQ)

Gibt es 2026 eine energetische Sanierungspflicht für mein Haus?

Für Wohngebäude gibt es keine flächendeckende Pflicht, das ganze Haus auf eine bestimmte Energieklasse zu heben. Die EU-Gebäuderichtlinie setzt für den Wohnbestand Reduktionsziele, keine gebäudeindividuelle Sanierung. Es bestehen nur punktuelle Nachrüstpflichten, etwa zur Dämmung der obersten Geschossdecke. [1]

Was fordert die EU-Gebäuderichtlinie konkret?

Für Wohngebäude gelten Ziele für den Gesamtbestand: minus 16 Prozent Primärenergie bis 2030 und minus 20 bis 22 Prozent bis 2035 gegenüber 2020. Für Nichtwohngebäude gelten strengere, gebäudescharfe Mindeststandards mit Fristen 2030 und 2033. [1]

Was ändert sich mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)?

Das GModG löst das GEG ab, ist aber noch im parlamentarischen Verfahren und soll voraussichtlich zum 1. November 2026 in Kraft treten. Es wird technologieoffener: Die starre 65-Prozent-Vorgabe für neue Heizungen entfällt. Der Stand ist im Fluss und sollte vor Entscheidungen geprüft werden. [2][3]

Wird mein schlecht gedämmtes Haus zum Stranded Asset?

Nicht durch einen Stichtag, aber durch den Markt: Nachfrage, Betriebskosten, Finanzierungskonditionen und die regulatorische Richtung preisen schlechte Effizienz zunehmend ein. Der Wertabstand zwischen effizienten und ineffizienten Objekten wächst tendenziell, ist aber kein garantierter Totalverlust.

Welche Förderung und Steuervorteile gibt es?

Bei Selbstnutzung mindert § 35c EStG die Steuer um 20 Prozent der Kosten (max. 40.000 Euro je Objekt, über drei Jahre). Alternativ gibt es BEG-Zuschüsse, etwa bis 70 Prozent für eine Wärmepumpe — nicht kombinierbar für dieselbe Maßnahme. Bei Vermietung zählen Werbungskosten und Abschreibung. [7][8]

Lohnt sich der Kauf eines unsanierten Objekts mit Abschlag?

Er kann sich lohnen, wenn der Abschlag den realistisch kalkulierten Sanierungsaufwand und das Risiko übersteigt und Förderung sowie Steuer einbezogen sind. Der Abschlag ist kein geschenkter Gewinn, sondern die eingepreiste Erwartung des Marktes — eine seriöse Kalkulation entscheidet.

Kostenloser Kurz-Check / Erstgespräch

Wenn Sie Ihren Immobilienbestand einmal nüchtern auf energetisches Risiko und Chance prüfen möchten — vom Ist-Zustand über Förderung und Steuer bis zur Frage Halten, Sanieren oder Verkaufen: Kostenloser Kurz-Check / Erstgespräch bei Berg Finance. Kein Produktverkauf, keine Panikmache, sondern eine evidenzbasierte Einordnung auf Augenhöhe.

Wichtiger Hinweis: Dieser Artikel dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung und keine Immobilienbewertung dar. Er ersetzt nicht das individuelle Beratungsgespräch. Die hier beschriebene Gesetzgebung ist im Fluss: Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) befindet sich zum Redaktionsstand im parlamentarischen Verfahren und ist noch nicht in Kraft; Förder- und Steuerkonditionen können sich ändern. Maßgeblich ist stets Ihre persönliche Situation und der aktuelle Rechtsstand. Beispielrechnungen sind als Annahme gekennzeichnet.

Stand: Juni 2026. © Berg Finance

Über den Autor

Berg Finance Redaktion — Fachredaktion Vermögensstruktur, Immobilien, Steuern und Vorsorge. Dieser Beitrag entstand in Abstimmung mit den Beraterinnen und Beratern von Berg Finance, die Privatkundinnen und Privatkunden mit größeren Vermögen und Immobilienbeständen begleiten. Für steuerliche, rechtliche und energetische Einzelfragen arbeiten wir mit steuerberatenden, rechtsberatenden Berufen und qualifizierten Energieberatern zusammen.

Redaktion: marketing@bergfinance.de

Quellenverzeichnis

Stand der Abrufe: 4. Juli 2026. (P) = Primärquelle.

- [1] (P) **Amtsblatt der EU / EUR-Lex** — Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD); Bestandsziele Wohngebäude, MEPS Nichtwohngebäude. <https://eur-lex.europa.eu>
- [2] (P) **Bundesregierung / BMW** — Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG): Kabinettsbeschluss 13.05.2026, Umsetzung der EPBD, technologieoffener Ansatz. <https://www.bundesregierung.de>
- [3] (P) **BBSR — GEG-Infoportal** — Europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) und nationale Umsetzung; Fristen und Grenzwerte. <https://www.bbsr-geg.bund.de>
- [4] **BaFin** — Verbraucher- und Marktinformationen zu Immobilienfinanzierung und Nachhaltigkeitsrisiken. <https://www.bafin.de>
- [5] (P) **Statistisches Bundesamt (Destatis)** — Baupreis- und Immobilienpreisindizes; Verbraucherpreisindex, Mai 2026: +2,6 %. <https://www.destatis.de>
- [6] **Immobilienverband / Energieberatende (IVD, GIH)** — Gebäuderaster zur Einschätzung des energetischen Handlungsbedarfs. <https://www.ivd.net>
- [7] (P) **Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) / BMW** — Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG); Einzelmaßnahmen, Wärmepumpe bis 70 % (max. 21.000 €). <https://www.bafa.de>
- [8] (P) **Gesetze im Internet** — Einkommensteuergesetz (EStG), § 35c (Steuerermäßigung energetische Maßnahmen, 20 %, max. 40.000 € je Objekt). https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_35c.html
- [9] (P) **Bundesministerium der Finanzen (BMF)** — Schreiben zu § 35c EStG und amtliche Musterbescheinigung; Verhältnis zu anderen Förderungen. <https://www.bundesfinanzministerium.de>
- [10] (P) **Gesetze im Internet** — Einkommensteuergesetz (EStG), § 23 (private Veräußerungsgeschäfte, Zehn-Jahres-Frist). https://www.gesetze-im-internet.de/estg/_23.html
- [11] **Deutsche Energie-Agentur (dena)** — Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) und energetische Modernisierung im Bestand. <https://www.dena.de>
- [12] **Verbraucherzentrale** — Energetische Sanierung, Energieausweis und Förderüberblick für Eigentümer. <https://www.verbraucherzentrale.de>
- [13] **Bundesarchitektenkammer (BAK)** — Stellungnahmen zur GEG-/GModG-Novelle und zur EPBD-Umsetzung. <https://www.bak.de>
- [14] (P) **Deutsche Bundesbank** — Materialien zu Immobilienmarkt, Finanzierung und Bewertungsrisiken. <https://www.bundesbank.de>