
Immer mehr Anforderungen aus GEG und Co?

Womit müssen Verwalter rechnen?





Kurzvorstellung



Stephan Reinisch M.Sc.

- Gründer von die Energieingenieure
- Start: 2015
- Energieeffizienzexperte
- Team aus knapp 20 Personen

Übersicht



Keine Angst vor sperrigen Begriffen!

Mythen aufgeklärt

Warum kann es nicht mal einfach sein?

Welche Unterstützung bekomme ich?

Energieberatung und Förderungen

Vom Sanierungsfahrplan zur Umsetzung

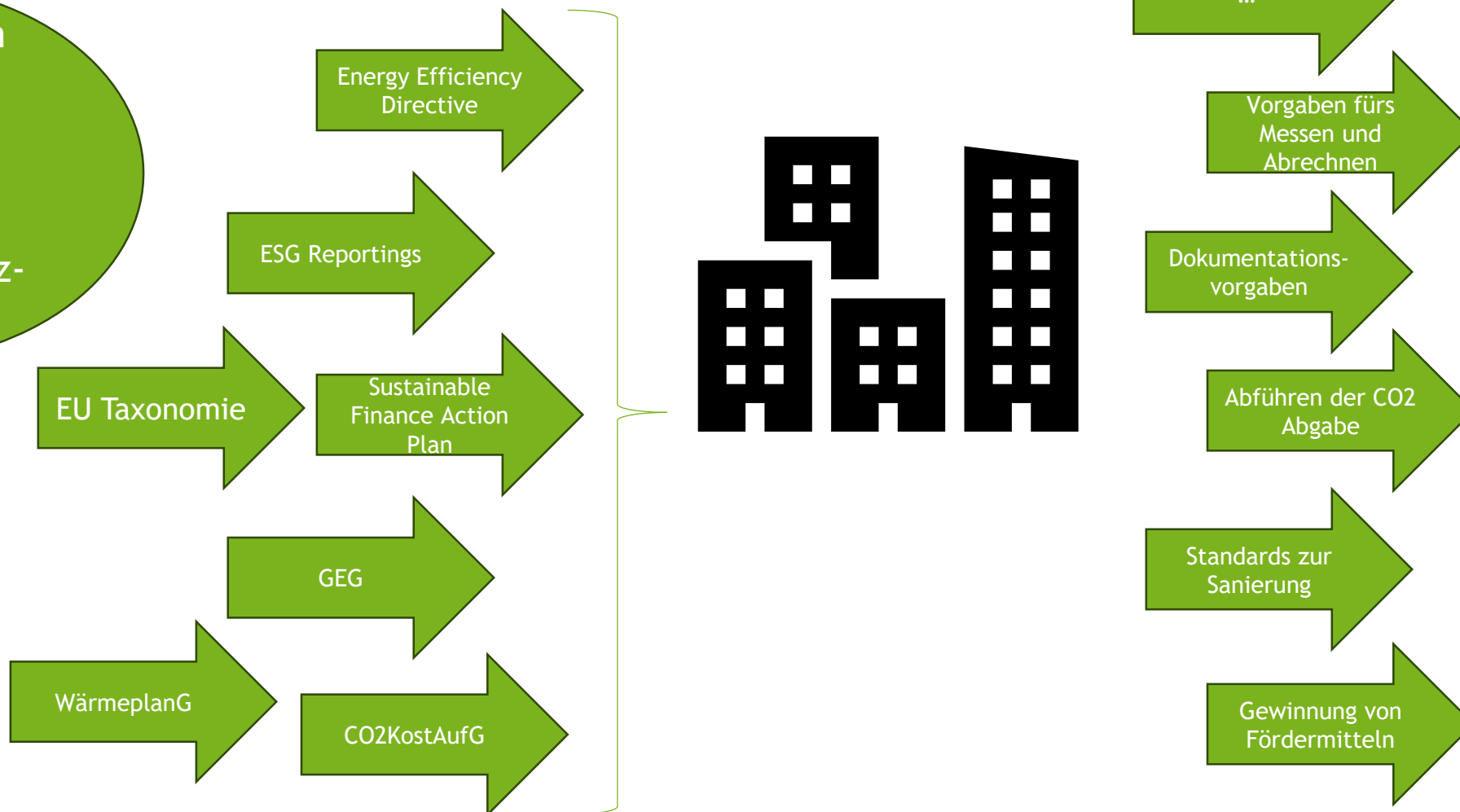
Chancen in dem Anforderungswust

Steht eine Rolle rückwärts an?

Keine Angst vor sperrigen Begriffen!



Was für Regeln beeinflussen gerade die Immobilienwirtschaft aus Energieeffizienz-sicht?

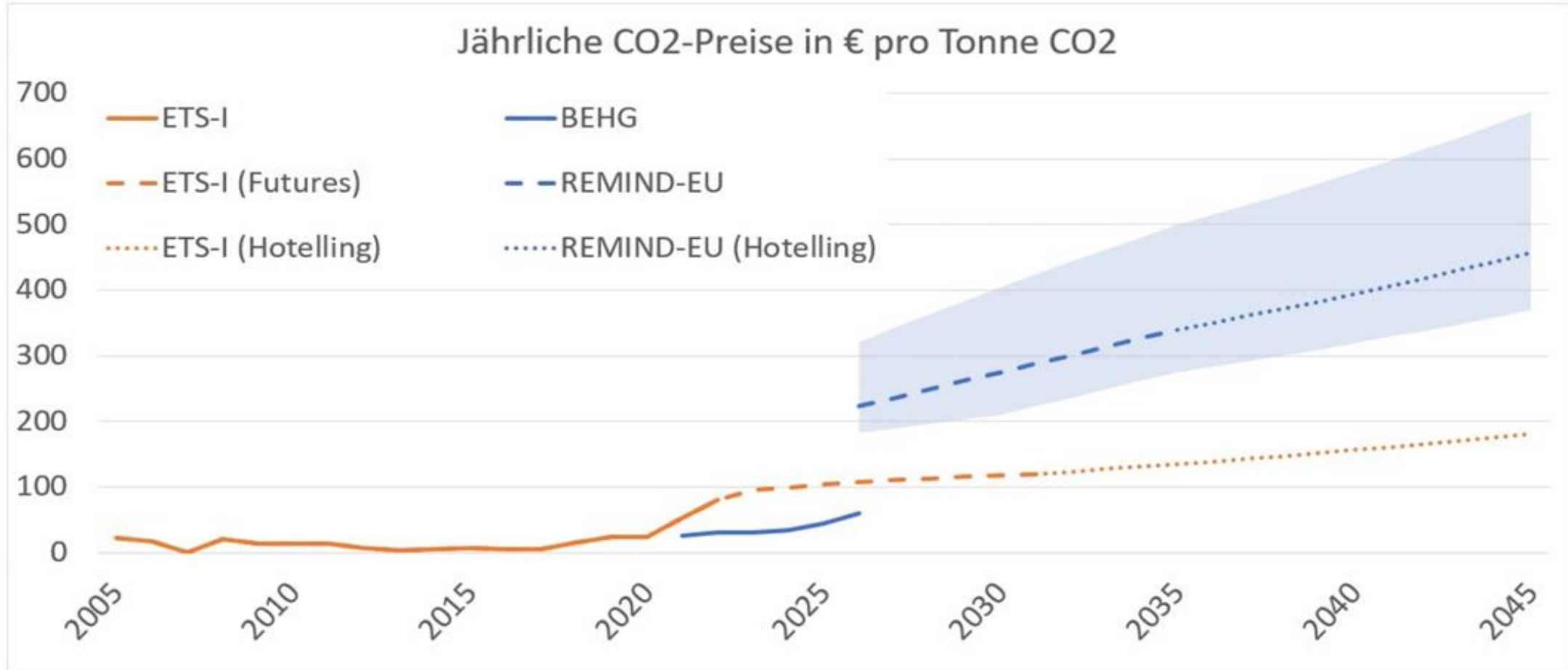


GEG Mythen aufgeklärt



Abbildung 2:

Bisherige und mögliche zukünftige CO₂-Preisentwicklung für Industrie & Energie (EU ETS-I) sowie im Verkehrs- und Gebäudesektor (BEHG, ab 2027 EU-ETS II, hier basierend auf REMIND-EU Modellrechnungen).



Quelle: Mercator Research Institute on Global Commons and Climate Change (MCC) gemeinnützige GmbH

GEG Mythen aufgeklärt



Abbildung 3: CO₂-Preis ausgewählte Energieträger

		Preisanstieg bei ETS2-Preis von ...	
Energie-träger	Einheit	100 Euro/t	150 Euro/t
Benzin	Cent/Liter	26	39
Heizöl	Cent/Liter	30	45
Erdgas	Cent/kWh	2	3

Quelle: BAFA-Informationsblatt CO₂-Faktoren

GEG Mythen aufgeklärt

Vor dem Einbau einer neuen Heizung mit Verbrennungstechnik ist eine Beratung durch eine fachkundige Person notwendig.

Ein Nachweis darüber ist zu protokollieren.

Gem.: § 71 Absatz 11



Fachkundige Person nach § 60b oder § 88 Absatz 1 GEG:

Vorname / Nachname

Straße / Hausnummer / PLZ / Ort

- Schornsteinfeger/in nach Anlage A Nummer 12 zu der Handwerksordnung
- Installateur/in und Heizungsbauer/in nach Anlage A Nummer 24 zu der Handwerksordnung
- Ofen- und Luftheizungsbauer/in nach Anlage A Nummer 2 zu der Handwerksordnung
- Energieberater/in, die auf der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes stehen
- anderweitig nach § 88 Absatz 1 GEG berechtigte Person

Anschrift Beratungsobjekt:

Straße / Hausnummer / PLZ / Ort

Vorname / Nachname Eigentümer / Eigentümerin

Anschrift Eigentümer / Eigentümerin, wenn abweichend

Anlass der Beratung:

Geplanter Einbau einer

- Gasheizung
- Ölheizung
- Heizung mit Nutzung fester Brennstoffe

Nachfolgende Punkte waren Inhalt des Beratungsgesprächs:

- Information über mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung im Gemeindegebiet, in dem das Objekt gelegen ist, in dem die Heizung eingebaut werden soll.
- Kostenrisiken durch CO₂- und Brennstoffpreise
- Grüne-Brennstoff-Quote ab 2029
- Zu den vorgenannten Punkten wurde der/die Eigentümer/in bereits im Rahmen einer Energieberatung bzw. der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) am _____ beraten (zutreffendes bitte ankreuzen und Datum der Beratung angeben)

Datum, Unterschrift Eigentümer/in

Datum, Unterschrift fachkundige Person, Stempel

GEG Mythen aufgeklärt



Vermieter zahlen Anteile von der CO₂-Abgabe - abhängig vom CO₂-Ausstoss des Wärmesystems

<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/schritt1>

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %

3 Szenarien:

- a) 45 €/t
- b) 100 €/t
- c) 200 €/t

für 100m²:

- a) 113 €
- b) 250 €
- c) 500 €

CO₂-Abgabe pro Jahr

70% Mieter
30% Vermieter

Beispiel:
Gebäudeklasse D
(100-130 kWh/a)
Brennstoff Gas

(Fundstelle: BGBl. I 2022, 2159)

GEG Mythen aufgeklärt



Beispiel: WG 3 – Heizungstausch notwendig in 2024

- Beginn einer **5 Jahresfrist** zur Entscheidung
- ... **65% regenerativ** heizen
- oder
- ... **zentrale Gebäudeheizung** / o. Wärmenetz
- Fristablauf nach 5 Jahre (im Beispiel 2029)



! Start der 5 Jahresfrist
mit dem Austausch des **ersten Heizgerätes** im Gebäude,
bei der sich **alle** bei einem Gerätetausch entweder:

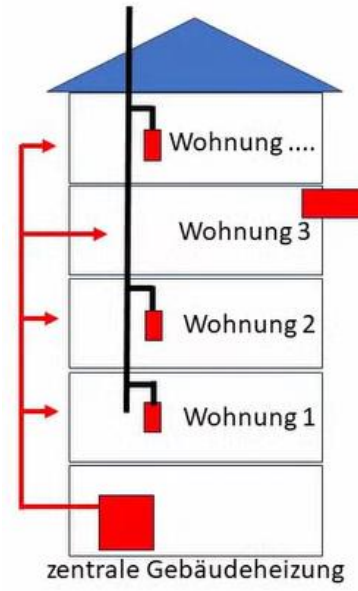
... **65% regenerativ** heizen
oder
... **zentrale Gebäudeheizung** / o. Wärmenetz

entscheiden müssen!

Wichtig daher:

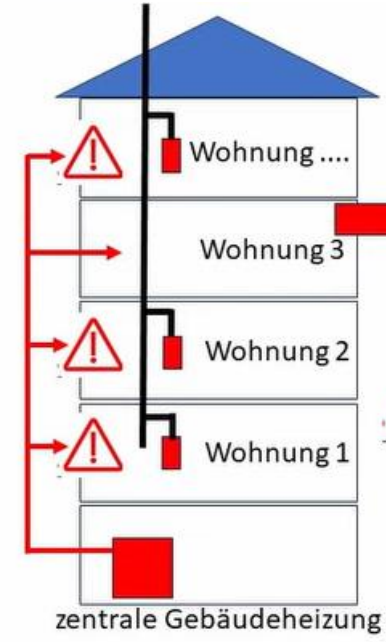
Die Eigentümer müssen sich abstimmen !

GEG Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024



Beispiel: WG 3 – Heizungstausch notwendig in 2024
- Beginn einer 5 Jahresfrist zur Entscheidung

Fällt die Entscheidung der Eigentümer auf eine **zentrale Gebäudeheizung** / o. Wärmenetz muss diese **spätesten 13 Jahre** nach dem ersten Heizgeräteaustausch erfolgen. (im Beispiel also 2037)

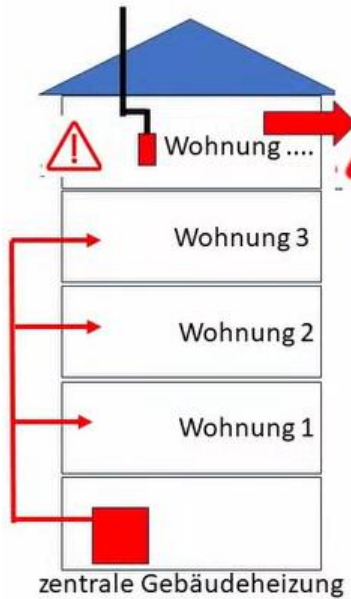


Beispiel: WG 3 – Heizungstausch notwendig in 2024

zentrale Gebäudeheizung / o. Wärmenetz muss diese **spätesten 13 Jahre** nach dem ersten Heizgeräteaustausch erfolgen. (im Beispiel also 2037)

 Hinweis: Der o.g. Zeitraum **gilt auch für alle Eigentümer**, die sich für das zentrale Heizen entschieden haben und innerhalb der Frist einen Austausch vornehmen.

GEG Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024



nicht für einen Anschluss an eine zentrale Gebäudeheizung entscheiden,

müssen wenn dies ihr Heizgerät tauschen mit der **65 % Regelung** heizen,

sobald die „**5 Jahresfrist**“ des **ersten Geräteaustausches** im abläuft.



Lösungsvarianten z.B.:

- **dezentrale Etagenheizung**

- Klima-Split- Geräte, Warmwasser elektrisch

Hybrid- Systeme :

- Klima- Split- Geräte zur Grundlastheizung
Gas als Spitzenlast- Heizsystem weiterhin

- Energetisch gut sanierte Gebäude eventuell Infrarot-
Heizung als Grundlastheizung , Gas für Spitzenlast



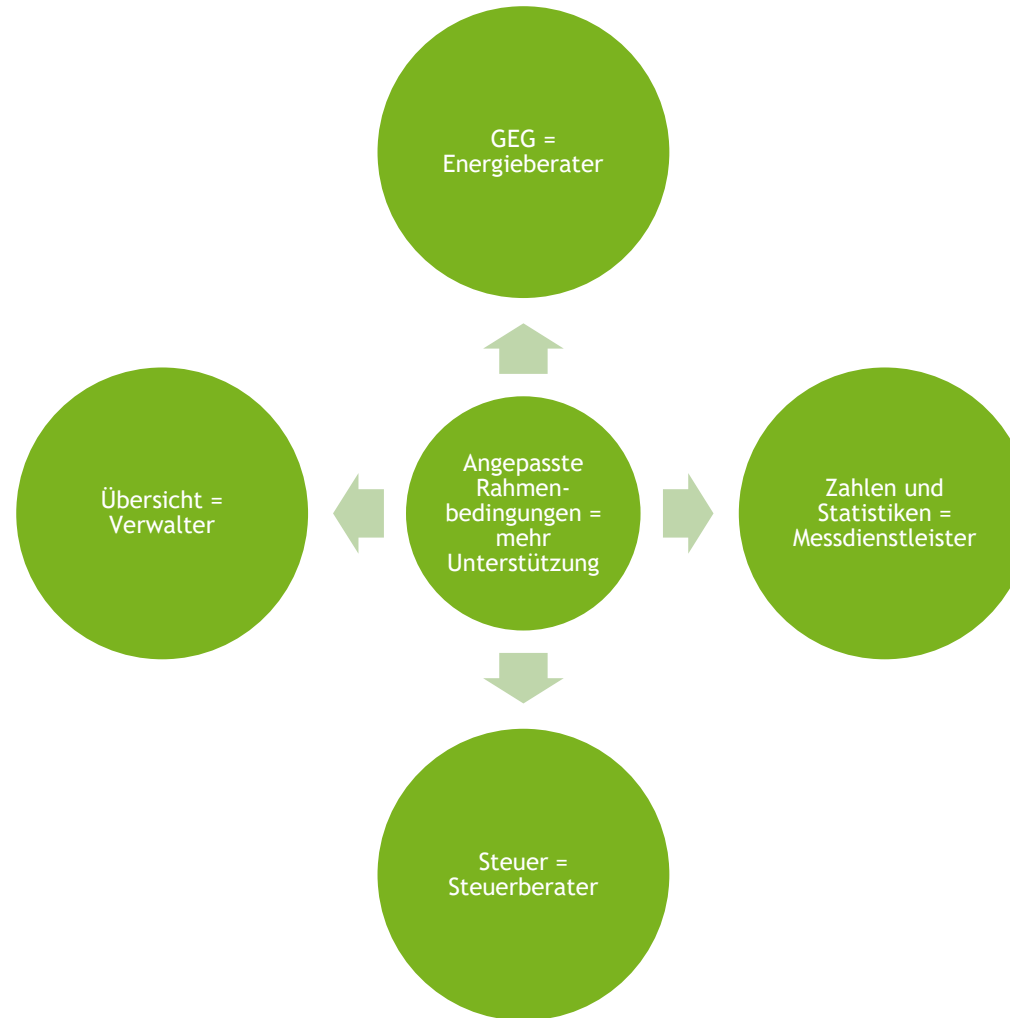
Warum kann es nicht mal einfach sein?



Es kann. Der Beirat ist nicht alleine!

Auch die Verwaltung hat Unterstützung!

Mut zur Expertise!



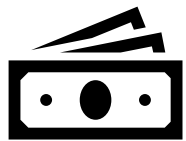
Vorsicht vor Dr. Google

Vereinfachen ist nicht verboten

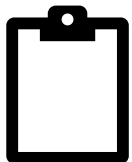
Energieberatung und Einzelmaßnahmen/Förderungen



Freiwillige Leistung
Energieeffizienzexpertenlistung und
Unabhängigkeit nötig für die Projekte



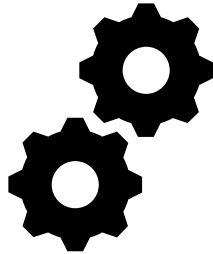
Förderhöhen und Quoten nach aktuellen
Programmen
[15 - 50 %]



Antragsverfahren nötig
Vereinbart für viele Gebäude

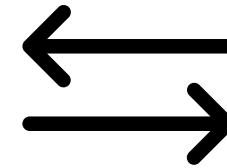
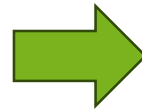
- Konkrete Maßnahmen
- Planungssicherheit
- Qualitätssicherung

Vom Sanierungsfahrplan zur Umsetzung!



Umsetzung

- Papier ist geduldig
- Nur das umgesetzte Projekt sorgt für die Energiewende
- Wirtschaftlichkeit und Ergebnisse als Entscheidungsgrundlage für die Gremien (Capex Liste)



Die Folge

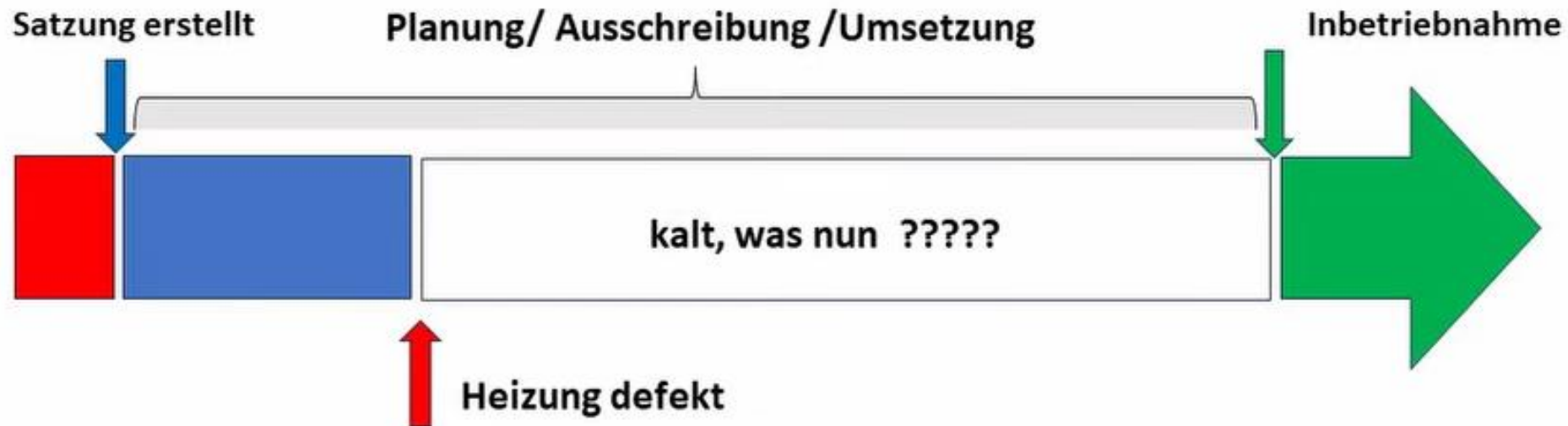
- BEG Einzelmaßnahmen als logische Folge.
- Anforderungen an die Haushaltsplanung
- Umsetzungsbegleitung fokussierter als „früher“
- Auch andere Förderprogramme anknüpfungsfähig

Chancen



GEG Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024

Kommunale Satzung zur Wärmenetzplanung ist erstellt



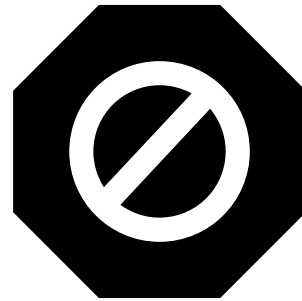
Möglichkeiten:

- Heizung mit 65% regenerativer Energie, Hybridsystem oder „grünem Energieträger
- Pellet, Wärmepumpe.....

- Gebrauchtkessel, bis max 5 Jahre zu betreiben
- Neuer Kessel (fossil), mit verpflichtendem Anschluss innerhalb 10 Jahre an das Wärmenetz



Kommt die Rolle Rückwärts?



Nein. Nicht Berlin entscheidet

Warten lohnt sich nicht.