

Das neue Gebäudeenergiegesetz

Auswirkungen auf den
Immobilienbesitzer

11. März 2024

Einführung

Über die Klimaschutzagentur

- Kommunales, gemeinnütziges Beteiligungsunternehmen
- Seit 01/2022 im Regelbetrieb. 12 Mitarbeitende (7 Planstellen und 5 Honorarkräfte – rund 5,5 VZÄ)
- Neutrale und qualifizierte Erstberatung für Kommunen, Privatpersonen und Unternehmen sowie Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit rund um die Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung
- Projektbegleitung und Beratungsleistungen für Kommunen
- Kooperationspartner u. a. der KEA-BW



Verband der regionalen
Energie- und Klimaschutz-
agenturen
Baden-Württemberg



HABECK WILL GAS- UND ÖL-HEIZUNGEN VERBIETEN

So trifft SIE der Heizungshammer

SANIERUNG FÜR 500.000 EURO?

„Dann bleibt nur der Notverkauf des lang ersehnten Eigentums“

SANIERUNGSZWANG UND HEIZUNGSVERBOT

Verheizt die Regierung fröhlich unser Geld fürs Klima?

Was jetzt jeder Eigentümer wissen muss

**CDU-Wirtschaftsrat – „Regierung treibt Menschen
mit Heizungsgesetz in Altersarmut“**

HAMBURG HEIZUNGSVERBOT

**„Entrücktes grünes Wunschdenken vernichtet
Wohlstand und Vertrauen in Politik“**

BAYERN SCHIESST GEGEN HABECKS HEIZUNGS-GESETZ

Werden Hauseigentümer enteignet?

WENDE BEIM HEIZ-PLAN

Bürger müssen viel mehr selbst bezahlen

++ Wegen Habeck-Panne ++ 20 Millionen Haushalte betroffen ++

2023: Rekordabsatz bei Heizungs- verkäufen

■ Gas-BW* ■ Gas-NT** ■ Öl-BW* ■ Öl-NT** ■ Wärmepumpen ■ Biomasse

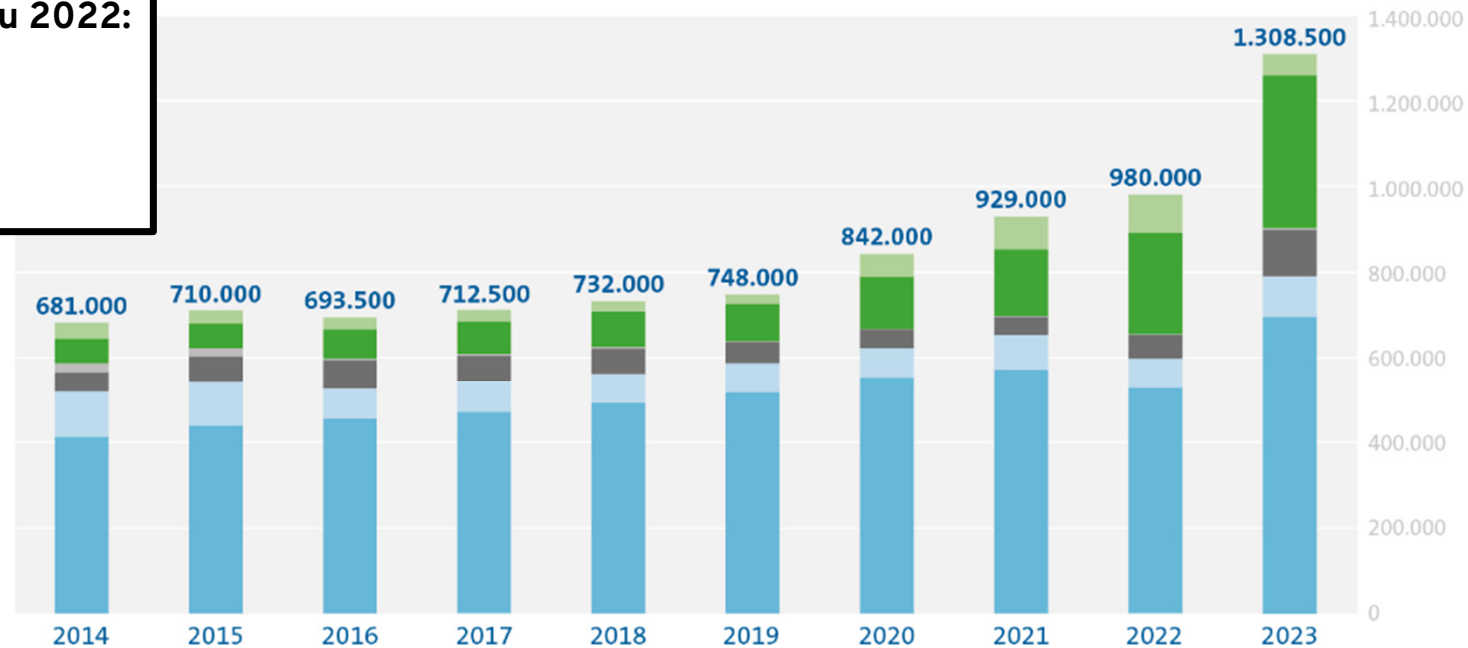
Änderungen 2023 zu 2022:

Gas: +32%

Öl: +99%

Wärmepumpe: +51%

Biomasse: -44%



Rechtliche Rahmenbedingungen

Bundesweit:

- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG und BImSchV)

Baden-Württemberg:

- Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG)
- Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO)

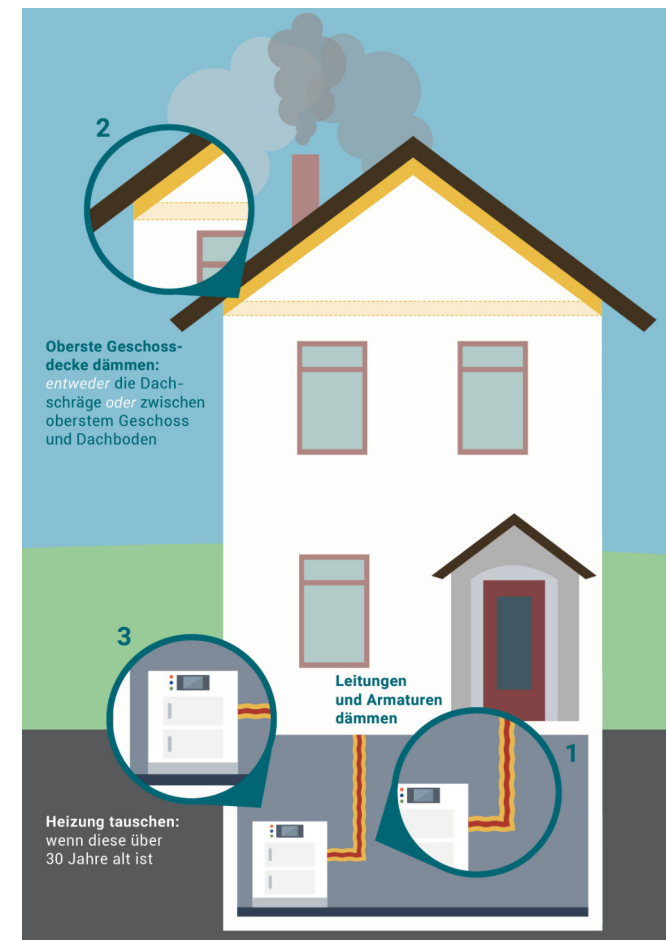
Gebäudeenergiegesetz (GEG)

GEG 2024 - Übersicht wichtigste Neuerungen

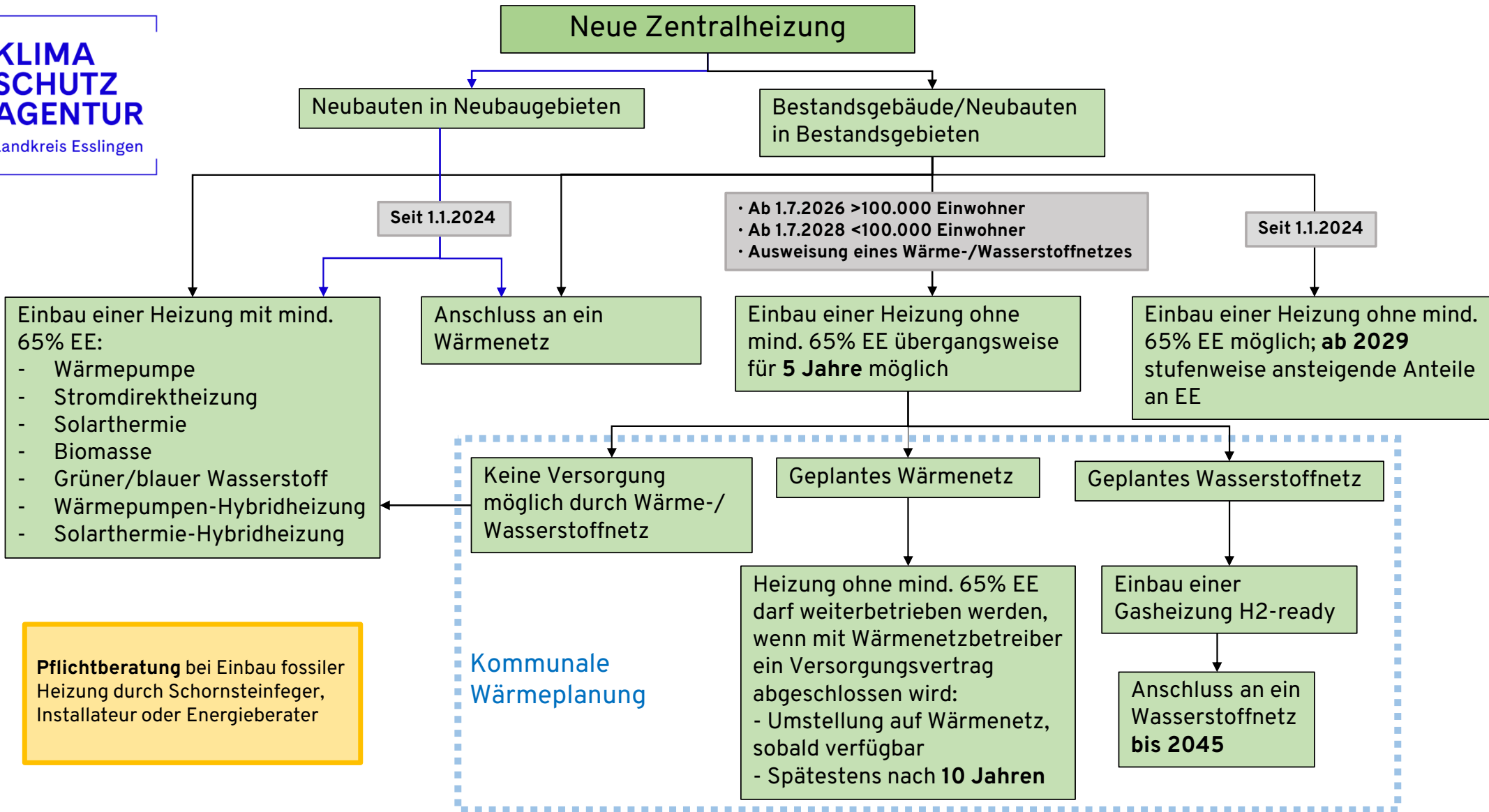
- **Seit dem 1. Januar 2024** soll möglichst jede **neu eingebaute Heizung** zu 65% mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.
- **Keine sofortige Austauschpflicht für bestehende Heizungen.** Es gibt Übergangsfristen und Ausnahmeregelungen.
- Es gibt eine Obergrenze: **Ab 2045** dürfen die Heizungen nicht mehr mit fossilen Brennstoffen/fossilem Erdgas oder Heizöl betrieben werden.

GEG 2024 - Weiter bestehende Regeln

1. Dämmung von Heizungs- und Warmwasserrohren in unbeheizten Räumen
2. Dämmung der obersten Geschossdecke (entweder Dachschräge oder zwischen oberstem Geschoss und Dachboden)
3. Austausch der Heizung, wenn über 30 Jahre alt (Ausnahme Brennwert- und Niedertemperaturkessel)



Quelle: Zukunft Altbau



Pflichtberatung bei Einbau fossiler Heizung durch Schornsteinfeger, Installateur oder Energieberater

Neue Etagenheizung

Ab 1.7.2026 >100.000 Einwohner
Ab 1.7.2028 <100.000 Einwohner
Ausweisung eines Wärme-/Wasserstoffnetz

Einbau einer neuen Etagenheizung
ohne mind. 65% EE übergangsweise
für **5 Jahre** möglich

Pflichtberatung bei Einbau fossiler
Heizung durch Schornsteinfeger,
Installateur oder Energieberater

Entscheidung
getroffen

Entscheidung
nicht getroffen

Teilweise oder voll-
ständige Umstellung
auf Zentralheizung

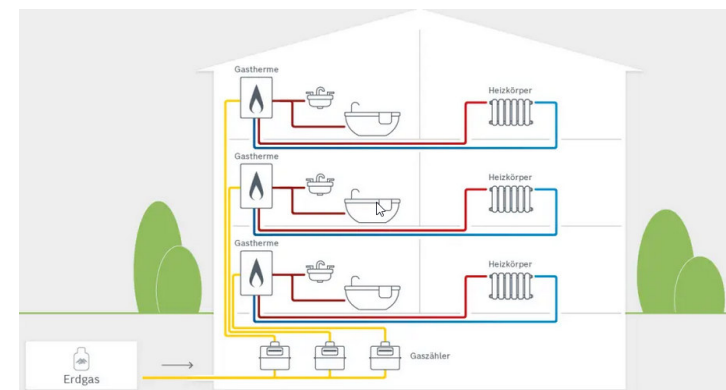
Weiterhin
Etagenheizungen

Verpflichtung zum
Einbau einer
Zentralheizung

Frist verlängert sich bis
Anschluss an Zentral-
heizung, aber höchstens
8 Jahre

Alle neuen
Etagenheizungen, die
nicht an Zentralheizung
angeschlossen werden,
müssen 65% EE erfüllen

Alle neue Etagen-
heizungen müssen
65% EE erfüllen



Quelle: Bosch

GEG 2024 – Ausnahmeregelungen („unzumutbare Härte“)

- Gründe sind z.B. Unwirtschaftlichkeit oder besondere persönliche, bauliche oder sonstige Umstände (Finanzierungsschwierigkeiten, Pflegebedürftigkeit)
- Befreiungsantrag wird bei der zuständigen Behörde gestellt

Heizungstausch

Hauseigene Lösungen im Detail

Gelten pauschal und nachweisfrei als 65%-Erfüllungsoption

§ 71c

Wärmepumpe



Luft-, Wasser- oder Erdreichwärmepumpen

§ 71g

Biomasse



Pellet- oder Scheitholzheizungen und -öfen

Hauseigene Lösungen im Detail

Gelten pauschal und nachweisfrei als 65%-Erfüllungsoption

§ 71c

Wärmepumpe

§ 71g

Biomasse

§ 71h

Wärmepumpen-Hybrid

§ 71h
§ 71g

Solarthermie-Hybrid

Wärmepumpe in Kombination mit

- Biomasse oder
- Gas- oder Öl-Brennwertkessel mit einem Anteil der Wärmepumpe an der Heizlast von mind. 30 bzw. 40 %*

Anforderung

- gemeinsame Steuerung der beiden Heizungen mit Vorrangschaltung der Wärmepumpe

Solarthermie** in Kombination mit

- **Biomasse** oder
- Gas- oder Öl-Brennwertkessel mit
60 % erneuerbaren Energien-Anteil***

Solarthermie ist als
alleiniger Heizungs- und
Warmwassererzeuger
quasi nicht möglich

* abhängig von Betriebsart. Bei Kombination mit Öl oder Gas muss die thermische Leistung der Wärmepumpe bei bivalent (teil-)parallelem Betrieb 30 Prozent der Heizlast betragen, bei bivalent alternativem Betrieb sind es 40 Prozent. ** In Abhängigkeit der Wohnfläche, muss eine bestimmte Aperturfläche (=tatsächlich wirksame Solarmodul-Fläche) erreicht werden Die Mindestfläche bei 1 oder 2 Wohneinheiten beträgt 0,07 m² pro m² Wohnfläche und ab 3 Wohneinheiten 0,06 m² pro m² Wohnfläche. *** Erneuerbarem Brennstoff aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff.

Hauseigene Lösungen im Detail

Gelten pauschal und nachweisfrei als 65%-Erfüllungsoption

§ 71c

Wärmepumpe

§ 71g

Biomasse

§ 71h

Wärmepumpen-Hybrid

§ 71h
§ 71g

Solarthermie-Hybrid

§ 71d

Stromdirektheizung

Anforderungen

- **Effizienzhaus 40-Standard** (hinsichtlich Gebäudehülle), wenn Heizkörper oder Fußbodenheizung **vorhanden**
- **Effizienzhaus 55-Standard** (hinsichtlich Gebäudehülle), wenn Heizkörper oder Fußbodenheizung **nicht vorhanden**

Ausnahmen

- **eigengenutzte Gebäude** mit bis zu zwei Wohneinheiten haben keine Anforderung an Dämmstandard
- Austausch oder **Reparatur** einzelner bestehender Stromdirektheizungen möglich

Hauseigene Lösungen im Detail

Gelten pauschal und nachweisfrei als 65%-Erfüllungsoption

§ 71f
§ 71g

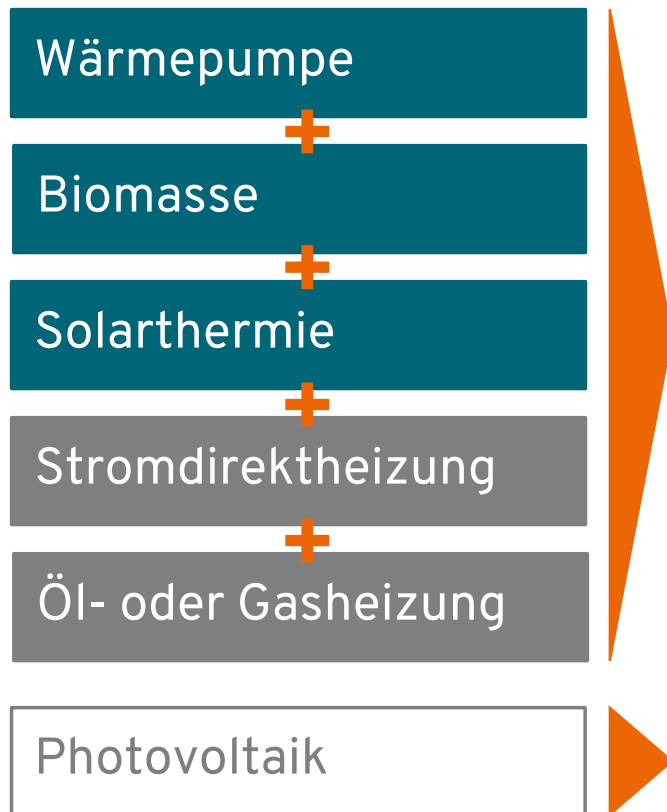
Öl- oder Gasheizung

65 Prozent erneuerbarem Brennstoff
65 Prozent der Wärme, die durch die Anlage bereitgestellt wird, muss aus **Biomasse, grünem oder blauem Wasserstoff (H₂)** stammen

Verfügbarkeit &
Kosten erneuerbarer
Gase wie Biomethan,
Bioöl o. grünem bzw.
blauem Wasserstoff
völlig unklar

Hauseigene Lösungen im Detail

Nachweispflichtige Kombinationen



Bilanzierung des Gebäudes notwendig

- **Abweichung von den pauschalen Nachweisen**

Beispiele:

- Biomasse-Hybridheizung mit Gas/Öl
- Anrechnung von dezentralen, handbeschickten Einzelraumfeuerungsanlagen (Anrechnung mit bis zu 10% des Nutzwärmebedarfs)

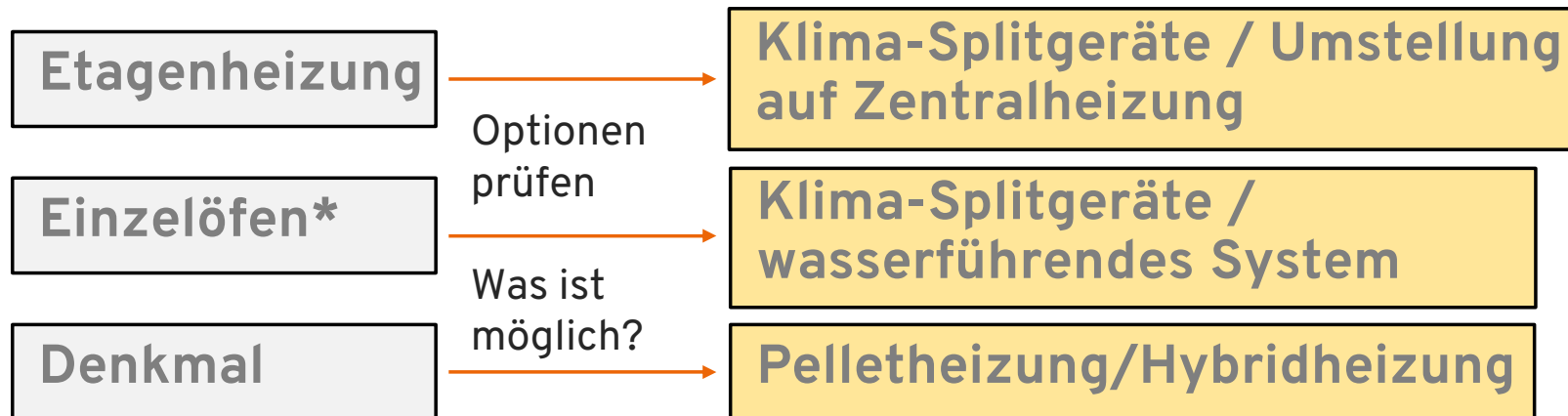
Keine Erfüllungsoption!

PV kann nicht angerechnet werden. Auch nicht über einen Heizstab im Warmwasser- oder Pufferspeicher.

Welche Heizung passt zu welchem Haus?

	Gebäudealter gibt Orientierung zum Energiestandard		
	Vor 1978	1978 - 1995	Nach 1995
Wärmepumpe	x	(✓)	✓
Biomasse	✓	✓	✓
Wärmepumpen- Hybridheizung	✓	✓	✓
Solarthermie- Hybridheizung	✓	✓	✓
Stromdirektheizung	x	x	(✓)
Öl- und Gasheizungen mit 65% EE	✓	✓	✓

Welche Heizung passt zu welchem Haus? - Sonderfälle -



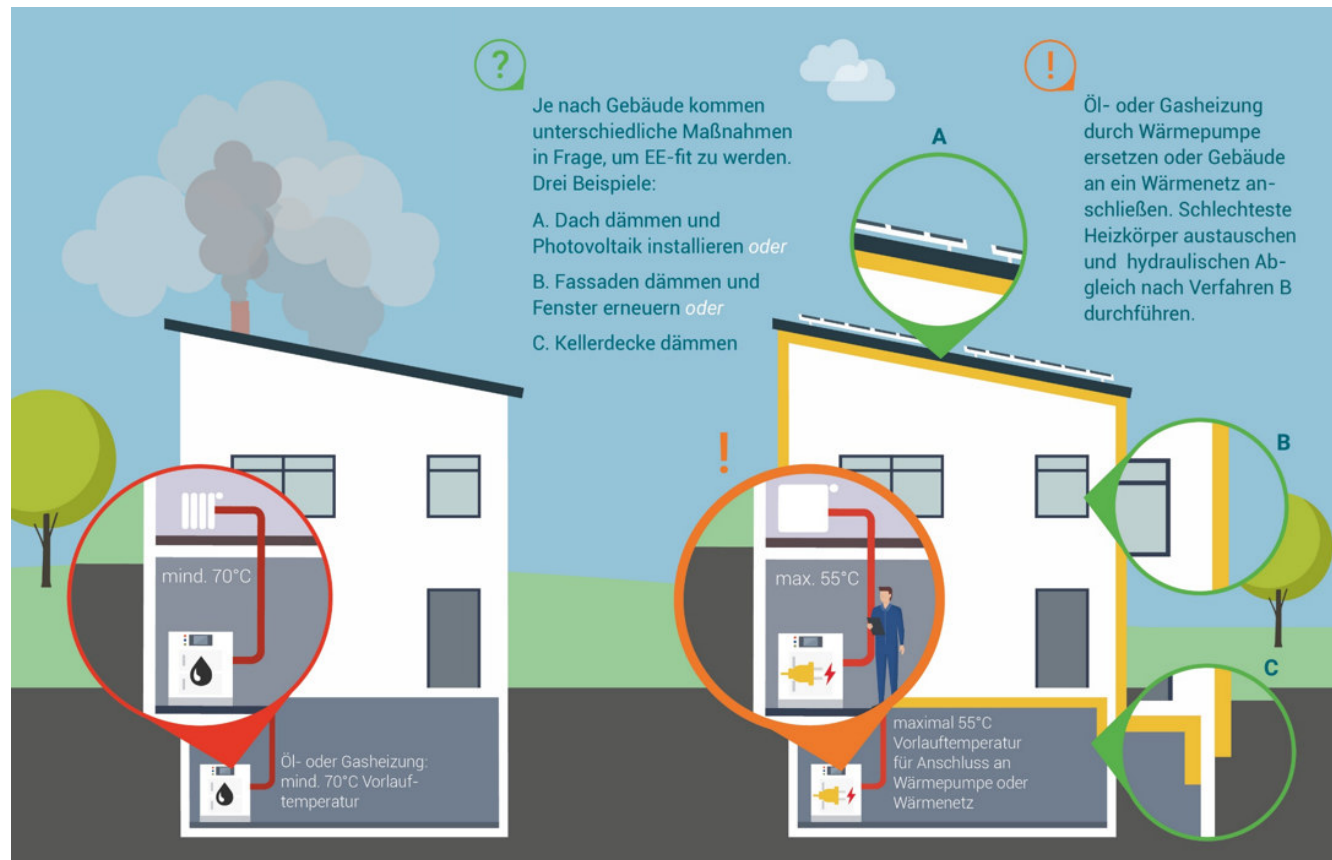
* Gas-Einzelöfen, Holzeinzelöfen, elektronische Nachtspeicheröfen, usw.

Gebäudesanierung

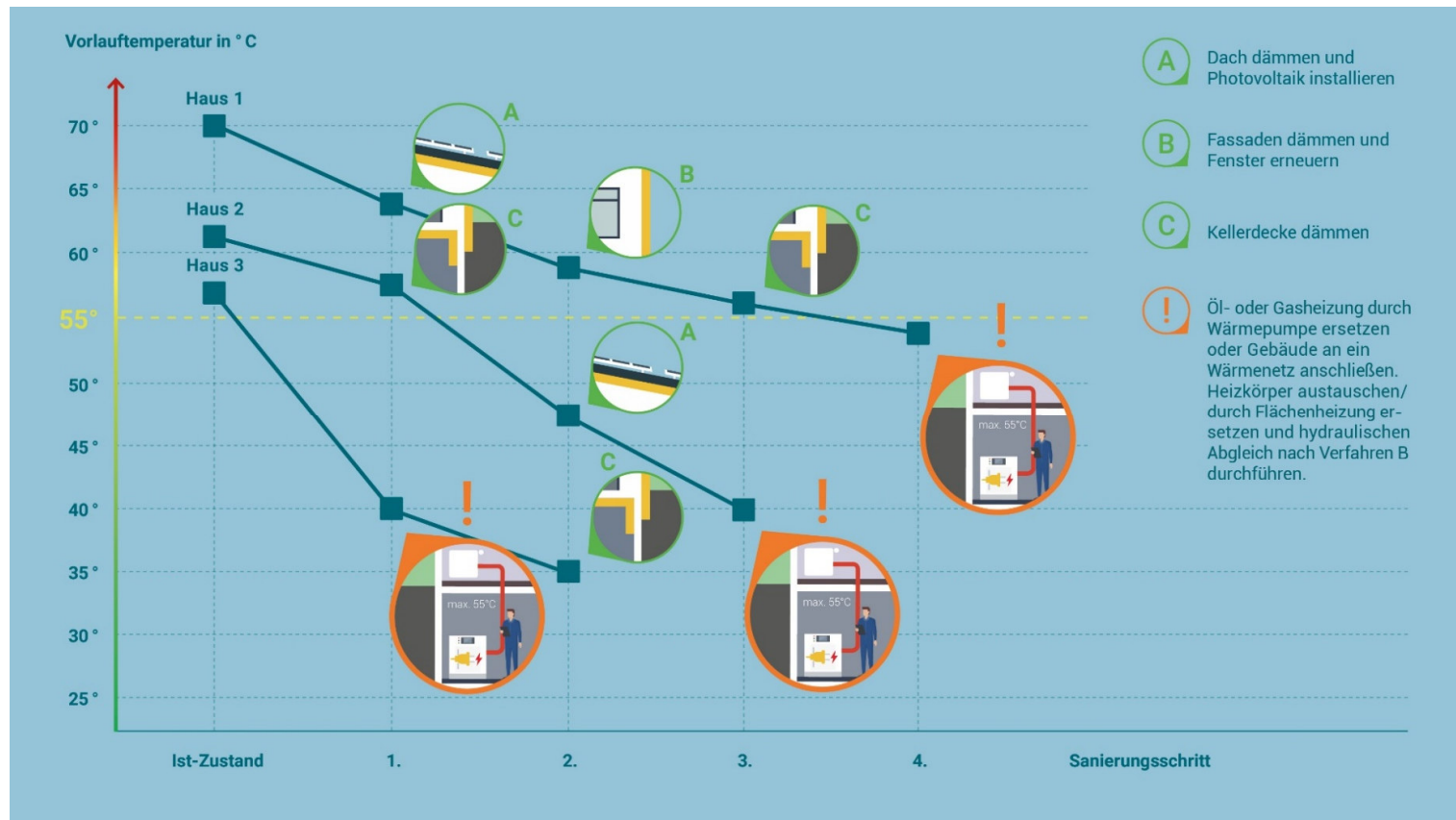
Warum sanieren?

- Umsetzung gesetzlicher Vorgaben
- Wertsteigerung der Immobilie
- Instandhaltung (Undichtigkeiten Fenster/Dach, Fassade,...)
- Behaglichkeit/mehr Komfort
- Dauerhaft geringere Heizkosten
- Haus fit für erneuerbare Energien machen

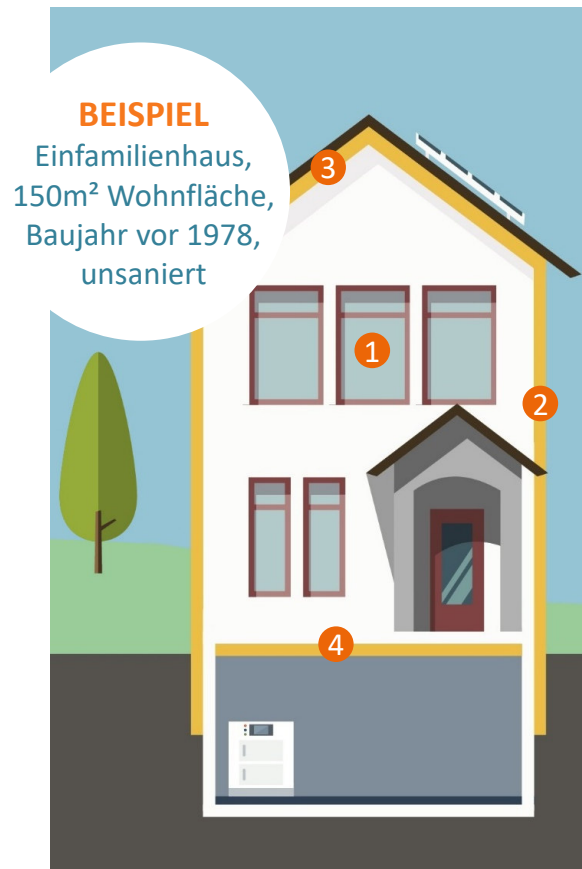
Fit für den Einsatz erneuerbarer Energien (EE-fit)



Fit für den Einsatz erneuerbarer Energien (EE-fit)



Kosten-Nutzen-Rechnung für ein Einfamilienhaus



Kosten und Berechnungen beruhen auf Annahmen und sind von verschiedenen Faktoren abhängig (z.B. Zustand des Gebäudes, Nutzungsverhalten der Bewohner, Vollkosten oder energiebedingte Mehrkosten, Dämmstoff/-dicke, Fenstertyp, Auftragslage der Handwerker, regionale Unterschiede, Entwicklung der Energiepreise, milde Winter,...)

	Kosten in Euro	Einsparungen in Euro pro Jahr	Amortisationszeit in Jahren
① Fenster	15.000	550	ca. 27
② Fassade	40.000	2.800	ca. 14
③ Dach	40.000	2.300	ca. 17
④ Kellerdecke	3.500	720	ca. 5

Kosten-Nutzen-Rechnung für ein Mehrfamilienhaus

BEISPIEL

Mehrfamilienhaus,
1000m² Wohnfläche,
Baujahr vor 1978,
unsaniert



Kosten und Berechnungen beruhen auf Annahmen und sind von verschiedenen Faktoren abhängig (z.B. Zustand des Gebäudes, Nutzungsverhalten der Bewohner, Vollkosten oder energiebedingte Mehrkosten, Dämmstoff/-dicke, Fenstertyp, Auftragslage der Handwerker, regionale Unterschiede, Entwicklung der Energiepreise, milde Winter,...)

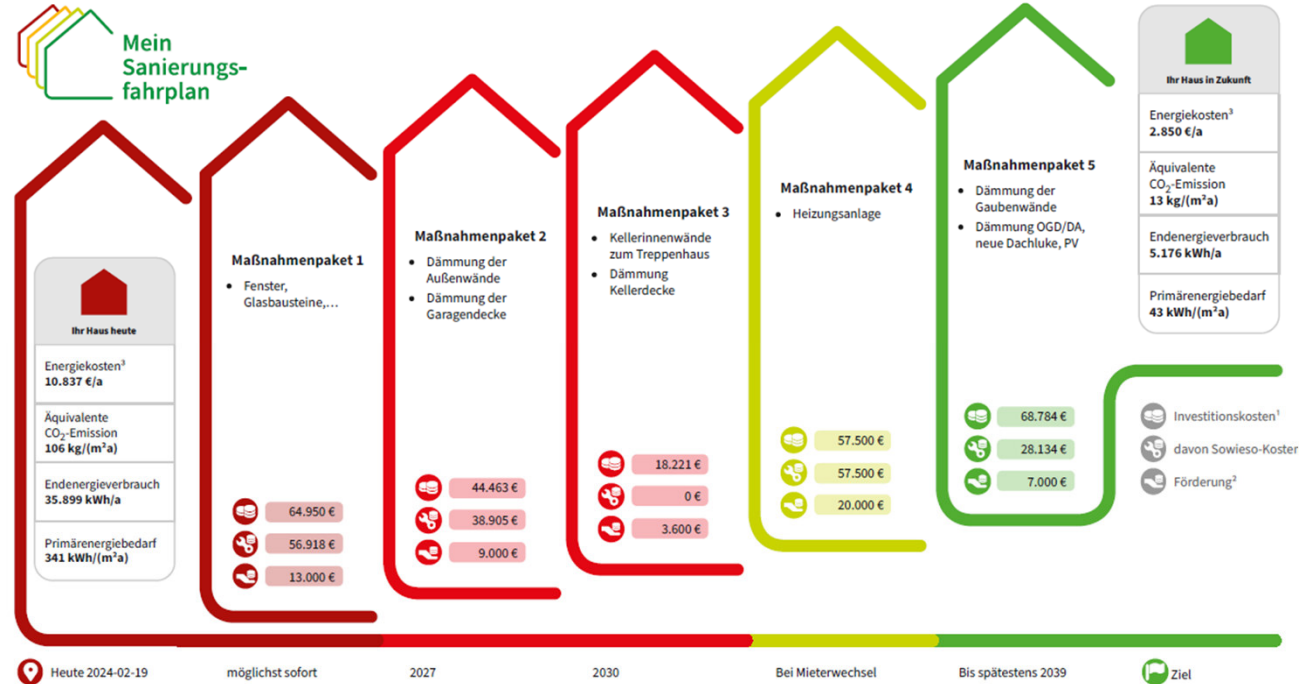
	Kosten in Euro	Einsparungen in Euro pro Jahr	Amortisationszeit in Jahren
① Fenster	50.000	1.800	ca. 26
② Fassade	115.000	8.400	ca. 13
③ Dach	160.000	9.500	ca. 16
④ Kellerdecke	13.000	3.000	ca. 4

Schritt für Schritt-Sanierung

individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)



80 MILLIONEN GEMEINSAM FÜR
ENERGIEWECHSEL



Energieberatung: schneller Überblick oder detaillierter Sanierungsfahrplan

Einstiegs- oder Erstberatung

Wo	Rathaus, Ämter, Klimaschutzagentur, Online
Dauer	45 min
Kosten	0 Euro
Förderung	-
Ergebnis	Überblick Sanierungsmaßnahmen
Terminvereinbarung	Verbraucherzentrale: 0711 – 66 91 10 Mo-Do 10:00-18:00, Fr 10:00-14:00 Uhr

Vor-Ort-Beratung (Energieberatung für Wohngebäude)

Wo	Vor Ort
Dauer	2-3 Stunden vor Ort, 1-2 Tage gesamt
Kosten	Ca. 1.700 Euro bis 2.400 Euro (kleine Wohngebäude)
Förderung	80% der Kosten, max. 1.300 Euro (max. 1.700 Euro für Gebäude ≥ 3 Wohneinheiten)
Ergebnis	Vor-Ort-Beratungsbericht, individueller Sanierungsfahrplan (bundesweit), anteilige Erfüllungsoption des EWWärmeG (Baden-Württemberg)
Terminvereinbarung	www.energie-effizienz-experten.de

Weiterführende Informationen

Energiesparchecks

- Modernisierungskick



- Wärmepumpencheck



- Wärmecheck



- Dämmstoffcheck



<https://www.co2online.de/service/energiesparchecks/>

Bilder: co2-online

Anleitungen zu Energiesparmaßnahmen

- Dämmung von Kellerdecke/oberer Geschossdecke
- Dämmung von Rollladenkästen/Heizkörpernischen
- Klima-Splitgeräte zur Heizungsergänzung

<https://passipedia.de/medien/medien/veroeffentlichungen>

Informationen zu GEG und BEG

- FAQ mit Antworten zu häufig gestellten Fragen
- Faktenblatt zur Novelle des GEG und zur Förderung

www.energiewechsel.de

**KLIMA
SCHUTZ
AGENTUR**

Landkreis Esslingen

Annika Güresir
Beraterin Klimaschutz in Privathaushalten
Klimaschutzagentur des Landkreises Esslingen gGmbH
Kandlerstraße 8
73728 Esslingen a. N.
Telefon: +49 711 - 20 70 30 - 74
E-Mail: gueresir@ksa-es.de
Web: www.ksa-es.de