

Das neue
GEG - das
sind die
Auswirkungen
im WEG-
Bereich!

Ganz

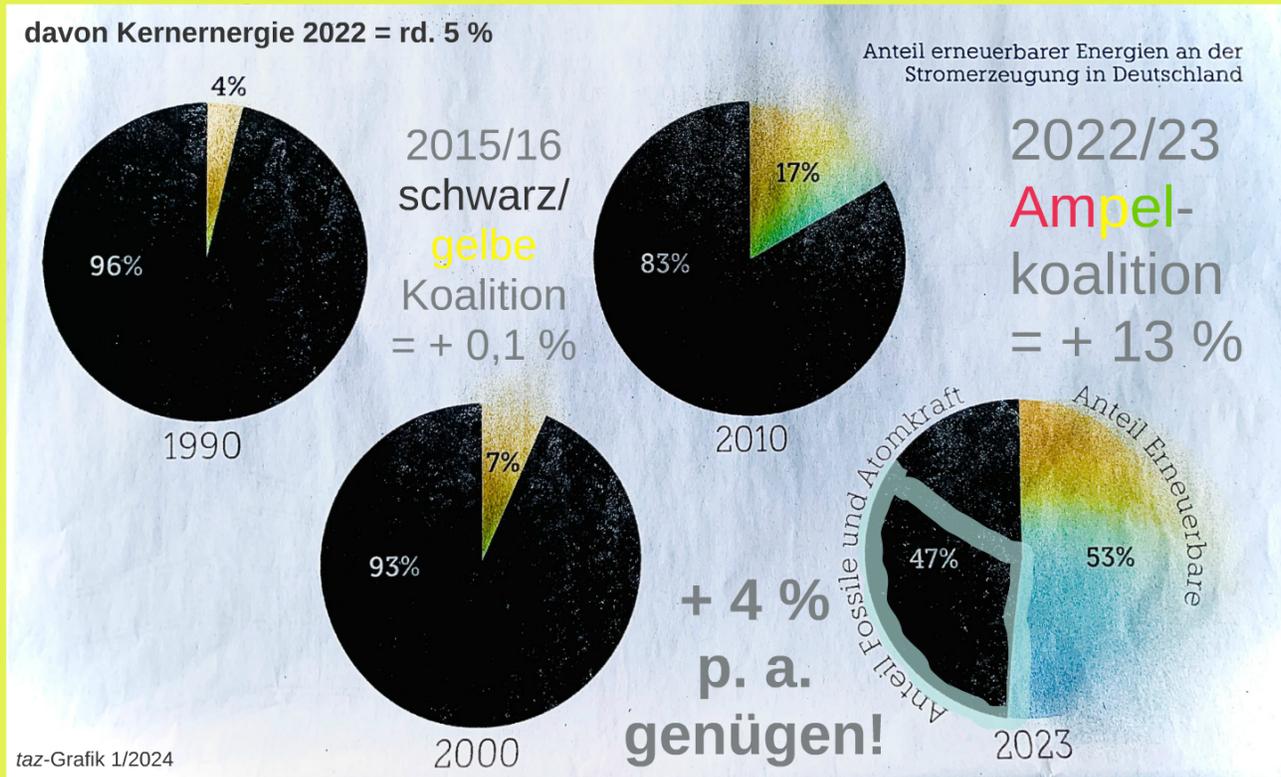
Einfach

Gelöst

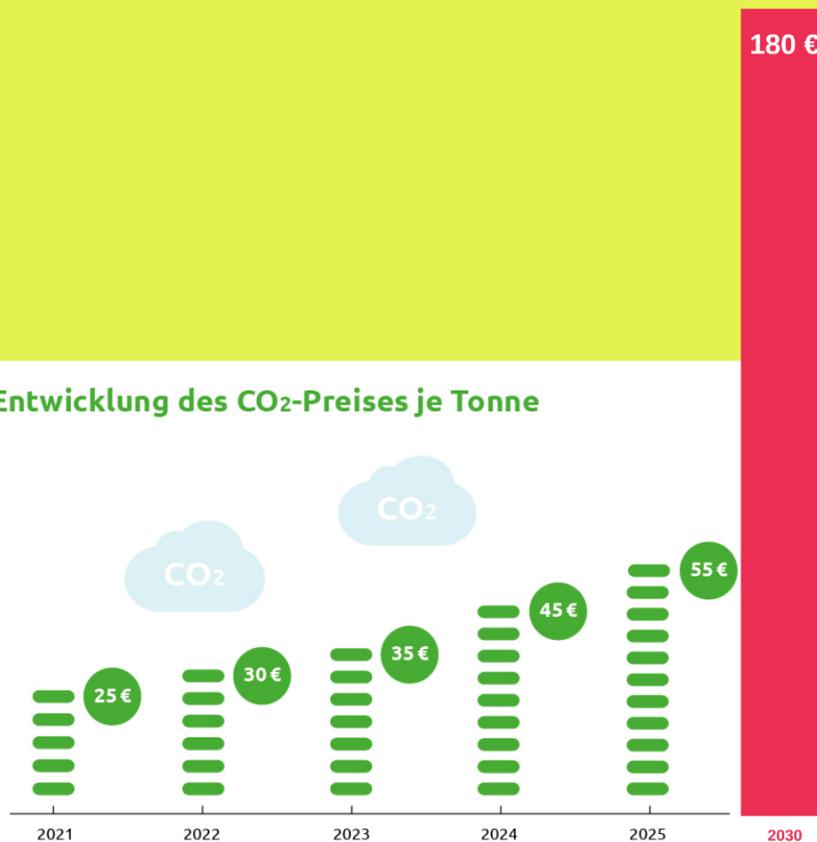


- Hintergrund
- Verwirrung
- Orientierung
- Fazit

ZIEL: 80 % EE-STROM BIS 2030?



Entwicklung des CO₂-Preises je Tonne



GEG-Terminplan

01.01.2024	02.01.2024	03.01.2024	04.01.2024	05.01.2024	06.01.2024	07.01.2024
08.01.2024	09.01.2024	10.01.2024	11.01.2024	12.01.2024	13.01.2024	14.01.2024
15.01.2024	16.01.2024	17.01.2024	18.01.2024	19.01.2024	20.01.2024	21.01.2024
22.01.2024	23.01.2024	24.01.2024	25.01.2024	26.01.2024	27.01.2024	28.01.2024
29.01.2024	30.01.2024	31.01.2024				

Orientierung: GEG-Fahrplan
Bereitsbeginn vor 2025?
- wann? 10 Jahre ist?
"pflichtiger" Handlungszeitpunkt?
- Fristsetzungsmöglichkeit!
ab 1924 (bis 1924: keine GEG)
- "bis am 21.01.2024" (bis 2024: keine GEG)
- ab 2025: ggf. TOP-Übergangsregelungen

01.01.2024

Die Wirkung des ***GEG*** hat begonnen!

Hinweis: bei vielen der nachfolgend dargestellten Bestimmungen gibt es Ausnahmen, die aus Gründen der Übersichtlichkeit regelmäßig unberücksichtigt bleiben!

Ab
01.01.2045
Nur noch
Heizungen mit
fossilfreien
Brennstoffen!

§ 72 Abs. 4 GEG

Bis 31.12.2044

• Max Betriebs-
dauer = 30 Jahre!

• Austauschpflicht,
wenn irreparabel

Wartung/Reparatur
(nicht vollständig
"fossilfreier")
Heizungen ok!

Vor Heizungs-
erneuerung:



Freie Wahl **wie** GEG-
Standard erfüllt wird!

§ 71 Abs. 2+11 GEG

zwingend
Energieberatung
(inkl. Nachweis)!

*Kommunale
Wärmeplanung
vorhanden?*

§ 71 Abs. 1 GEG

EE-Anteil von 65 %
(bis 31.12.2044)!

%

§ 71 Abs. 1 GEG

KWP
(insb. Nah-/Fernwärme,
Wasserstoff, grünes
Gas)



... verpflichtet weder
zum **Ausbau**, noch
zur **Nutzung!**

W

1
3
6

**Hydraulischer
Abgleich bei
Gaszentral-
heizungen
(Ausnahmen bei
konkreten Vorhaben)**

§ 3 EnSiMiMaV, ab 01.10.2024 § 60c GEG

Bis 31.12.2024

Infos zum Zustand
bestehender
Heizungsanlagen
im SE als
*Entscheidungs-
grundlage* einholen

§ 71 Abs. 1-3 GEG

Gasetagenheizung?

- Unverzüglich ETV bei Ausfall der 1. GETH (Meldepflicht an die GdWE!) zur Festlegung wie **EE65%-Standard** künftig erfüllt werden soll
- Max. 13 Jahre (5 = Entscheidung + 8 = Umsetzung) für die Umstellung auf eine zentrale Anlage
 - *nicht zentral angeschlossene SE müssen in der 8-Jahres-Frist den **EE65%-Standard** nachrüsten*
 - *keine Entscheidung führt zur Pflicht, eine zentrale Anlage zu errichten!*

§ 71 Abs. 4-7 GEG

Ab 01.10.2024

Heizungsprüfung
(für nach dem
30.09.2009
installierte Anlagen)
im 16. Nutzungsjahr

§ 60b Abs. 1 S. 1 GEG



Ab 30.09.2025
Umsetzung
Optimierungen
"Neuanlagen"
(Ergebnisse
Heizungsprüfung)
innerhalb 1 Jahres

§ 60b Abs. 5 S. 2 GEG

Bis 30.06.2026

Spätester Termin
für *KWP* bei
Kommunen über
100.000
Einwohner*innen

§ 4 Abs. 2 Nr.1 WPG

KWP gilt 1
Monat nach
Bekanntgabe
bzw. "gesetzt"
nach Fristablauf!

§ 71 Abs. 8 S. 2+3 GEG

Bis 30.09.2027

**Heizungsprüfung
(für vor dem
01.10.2009
installierte Anlagen)**

§ 60b Abs. 1 S. 2 GEG



Bis 30.09.2028
**Umsetzung
Optimierungen
"Altanlagen"
(Ergebnisse
Heizungsprüfung)
innerhalb 1 Jahres**

§ 60b Abs. 5 S. 2 GEG

Bis 30.06.2028

Spätester Termin
für *KWP* bei
Kommunen unter
100.000
Einwohner*innen

§ 4 Abs. 2 Nr. 2 WPG

KWP gilt 1
Monat nach
Bekanntgabe
bzw. "gesetzt"
nach Fristablauf!

§ 71 Abs. 8 S. 2+3 GEG

Spätestens bis
31.07.2033
(5 Jahre nach
Vorlage KWP)

§ 71i GEG

Übergangsbetrieb
Heizung mit EE-
Anteil unter 65 %

Sonderfälle?

- Lage im *Wasserstoff-*
nutzungsgebiet?
Umrüstung bis **01.01.2045**
möglich
- Liefervertrag für
künftiges Wärmenetz?
10 Jahre Betrieb einer
"fossilen" Heizung erlaubt

§ 71j+k GEG

Härtefälle?

§ 102 GEG

- Ertrag unangemessen zur Investition/zum Gebäudewert!
- Altersgrenze  80 Jahre?
- Nicht zumutbar aufgrund persönlicher Umstände!

Spätestens also ab



31.12.2028

EE-Anteil von 65 %
bei

Heizungserneuerung
(bis 31.12.2044)!

Bis 31.12.2044

• Max Betriebs-
dauer = 30 Jahre!

• Austauschpflicht,
wenn irreparabel

**Wartung/Reparatur
(nicht vollständig
"fossilfreier")
Heizungen ok!**

Ab

01.01.2045

**Nur noch
Heizungen mit
fossilfreien
Brennstoffen!**

§ 72 Abs. 4 GEG

Orientierung: GEG-Fahrplan

- Betriebsbeginn **vor 2015?**
 - wann 30 Jahre alt?
- "gefühlter" Handlungs**zwang?**
 - Energieberatung einschalten!
- **ab 10/24** (bis idealerweise 08/28)
 - "Zug um Zug" Heizungsprüfungen/-Optimierungen (inkl. hydr. Abgleich)
- **ab 2025:** ggf. TOP *Etagenheizungen*

"GEG?

**So spektakulär
wie es überall
dargestellt wird,
ist es doch gar
nicht!"**



Stephan Reinisch, Energieeffizienzexperte

GEG & Co. - was bedeutet das für die Verwaltungs- praxis?

ista



Thorsten Woldenga



Eine **gute** Nachricht ...

kwh/Jahr = 1.000.000.000.000.000.000



Von der Sonne erreicht uns also die Energiemenge, die die gesamte Menschheit pro Jahr verbraucht ... **jede Stunde!**



Wir haben **kein Energieproblem!**

Was ist gerade **wirklich** unser Problem?



Den ganzen Ärger macht nicht das, was wir nicht wissen, sondern das, was wir zu wissen glauben ... obwohl es gar nicht zutrifft.

Mark Twain

Balkonkraftwerke?

PHOTOVOLTAIKANLAGEN

STROM VOM BALKON

Die gestiegenen Strompreise haben dazu geführt, dass vermehrt Mini-Photovoltaikanlagen auf dem Balkon oder Garagendach installiert werden. Bis jetzt musste die Anbringung von Vermieter oder Eigentümerversammlung genehmigt werden. Die Bundesregierung plant, dies nun zu vereinfachen. Wohnungseigentümern und Mietern soll die Anbringung eines Balkonkraftwerks erleichtert werden, indem sie einen gesetzlichen Anspruch darauf bekommen. **Damit würde der Antrag auf Installation beim Vermieter oder der Eigentümerversammlung entfallen.**



Geschäftsführer
(GmbH&Co.KG)

Mietverwaltung



*Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die ... der **Stromerzeugung durch Steckersolargeräte** dienen.*

§ 554 Abs. 1 S. 1 BGB (neu?)

WEG-Verwaltung



*Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die der **Stromerzeugung durch Steckersolargeräte** dienen. Über die Durchführung ist **im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen**.*

§ 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG (neu?)

Vorteile Balkonkraftwerk?

Mehr als 400 000 Balkonkraftwerke

Bonn. Mehr als 400 000 steckerfertige Solaranlagen, die wegen des häufigen Installationsorts auch Balkonkraftwerke genannt werden, gibt es inzwischen in Deutschland. Allein im ersten Quartal kamen mehr als 50 000 hinzu. Die tatsächlichen Zahlen dürften indes noch höher liegen, da es auch nicht registrierte Anlagen gibt. Vor neun Monaten – Mitte 2023 – waren bundesweit erst 230 000 Anlagen gemeldet. Der Bundesverband Solarwirtschaft (BSW) erwartet auch in diesem Jahr eine weiter zunehmende Nachfrage. Allerdings werde sich das Marktwachstum nach dem Boom abflachen.

- Seit 2023 fällt beim Kauf keine Umsatzsteuer mehr an
- Investition kann sich in weniger als 5 Jahren amortisieren
- künftig sollen Anmeldung im Marktstammdatenregister und simple Zähler/Stecker genügen
- regionale Fördermittel nutzen!

Vereinfachung für PV-Anlagen bei WEGs

- Keine USt für Lieferung (inkl. Speicher & Montage) mehr
- Eigenverbrauch = steuerfrei
- StB erwirkt Steuern und gibt USt-Erklärung ab, sofern nicht mehr als 15 kWp/Einheit und 100kWp/Gesamtleistung (Vorsicht: zB Dachflächenvermietung?)
- Gewinnermittlung erst über 100 kWp erforderlich
- Übertragbarkeit von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§ 1092 BGB neu?)

Was bringt`s?

WEG

Förderung Energieberatung
= 80 % (max. € 1.700,00) +
€ 500,00 Vorstellung ETV

Grundförderung
= 30 %

Geschwindigkeitsbonus
= 20 %

ab 2029: Senkung um 3%,
alle 2 Jahre

Einkommensabhängiger
Bonus = 30 %
maximal 70 % Gesamtförderung

Miete

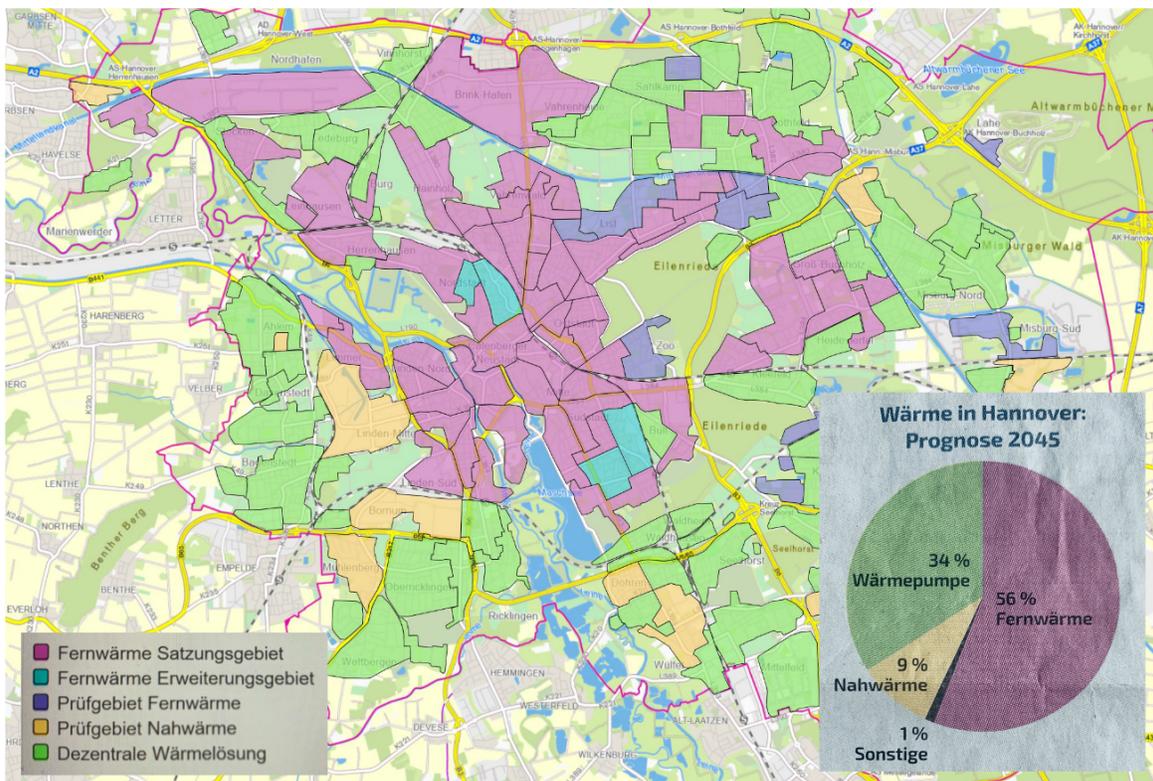
Umbau nach GEG =
Modernisierungs-
maßnahme

Umlage von Moder-
nisierungskosten

abzgl. Erhaltungskosten
+ erhaltene Fördermittel

begrenzt auf € 0,50 in
den ersten 6 Jahren

Kommunale Wärmeplanung?

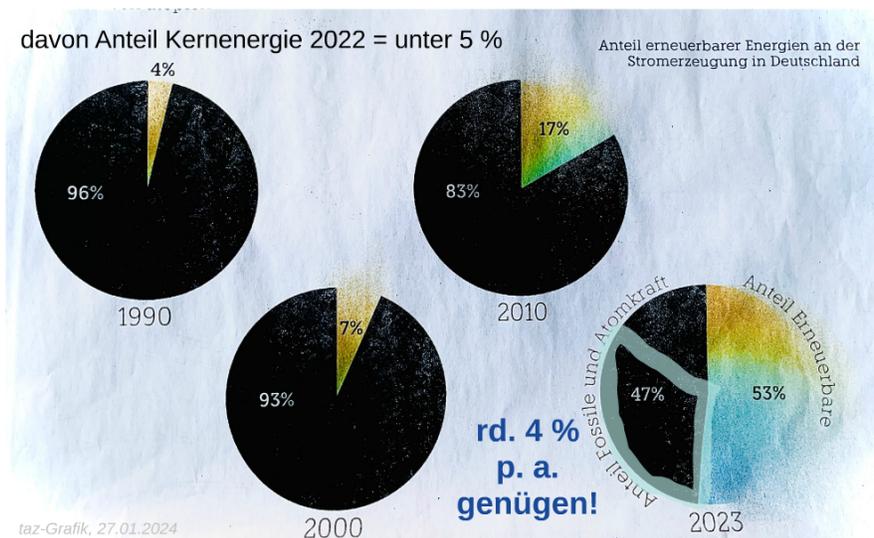


Hemmnisse Heizungserneuerung?



- inzwischen reguläre Lieferzeiten + "Flüsterbetrieb" bei **Wärmepumpen**
- **Gebäudeertüchtigungen** nur unter bestimmten Voraussetzungen erforderlich
- **Fachkompetenz** bei über 80 % der Betriebe (Umfrage 8/23 *Zentralverband Sanitär-Heizung-Klima*)
- Engpass im Bereich **Energieberatung** wahrscheinlich

Sind wir bei der **Stromerzeugung** auf Kurs?



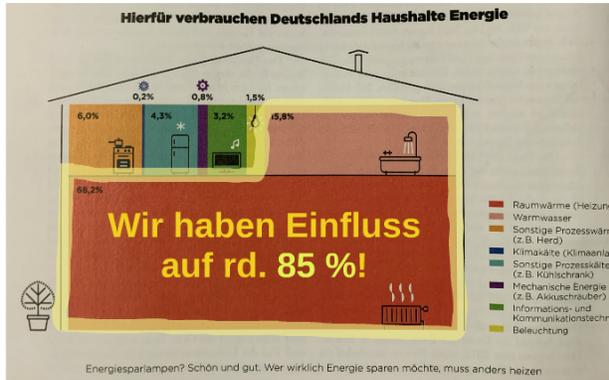
Ziel?

Anteil von 80% bei **erneuerbaren Energien** bis 2030!

Steigerungen: 2015/16 (schwarz/gelbe Koalition) = 0,1 % - 2022/23 (Ampelkoalition) = 13 %

Doppelte Schlüsselfunktion Immo-Branche

Mit dem Engagement im Bereich der Energiewende werden wir also ...



... **wertvoller** für unsere **Kunden** ...

... und gleichzeitig **attraktiver** für den **Branchennachwuchs!**

Gewusst wie!

Viel Erfolg und ... **SPASS!**

Anregungen gerne über tcc-woldenga@posteo.org