



**ASB**

CO/2 Neutral in die Zukunft

# ENERGIEWENDE IN DEUTSCHLAND

Stefan Albert

Ensimav gültig seit 01.10.2022

10.06.2023 S.A



ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft

# Einführung

## Pflicht zum Prüfen von Gasheizungen

Zum 1. Oktober 2022 ist die „Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen“ (EnSimiMaV) in Kraft getreten. Sie gilt für die nächsten zwei Jahre und verpflichtet alle Eigentümer eines Gebäudes, in dem Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas genutzt werden, eine Heizungsprüfung durchzuführen und die Heizungsanlage des Gebäudes optimieren zu lassen.

18.10.2023 S.A.





ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft

# Einführung

Der Hydraulische Abgleich ist für bestimmte Gaszentralheizungssysteme **ebenfalls verpflichtend** ist. So sind bis **zum 30. September 2023** Gaszentralheizungssysteme in **Nichtwohngebäuden** im Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes **ab 1.000 m<sup>2</sup> beheizter Fläche** **oder in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten** hydraulisch abzugleichen. Für Wohngebäude mit mindestens **sechs Wohneinheiten** gilt die Frist bis zum **15. September 2024**

18.10.2023 S.A.





ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft

# GEG ab 01.01.2024

## § 60b Verpflichtung zur Heizungsprüfung und -optimierung nach § 60b

Die Regelungen sehen vor, dass Prüfungs- und Optimierungsmaßnahmen an Heizungsanlagen durchzuführen sind.

Die Eigentümer aller Wohngebäude mit **mehr als 6 vermieteten Wohnungen**, deren Heizungsanlage Wasser als Wärmeträger verwenden, die **nach dem 1. Oktober 2009 eingebaut oder aufgestellt** wurden sind nach Ablauf von **15 Jahren** nach Einbau oder Aufstellung der Heizungsanlage verpflichtet innerhalb von einem Jahr eine Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung durchzuführen.

18.10.2023 S.A.







ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft

# GEG ab 01.01.2024

Heizungsprüfung und Optimierung - kommen zum 1. Oktober 2024

Der spätere Zeitpunkt ist damit begründet, dass die § 60b und 60c eine Anschlussregelung an die Regelungen der Mittelfristenergieversorgungs-sicherungsmaßnahmenverordnung

(EnSimiMaV) vom 23. September 2022 (BGBl. I S. 1530) darstellen.

Die EnSimiMaV tritt jedoch erst am 30. September 2024 außer Kraft.

Das Inkrafttreten zum 1. Oktober 2024



ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft

# GEG ab 01.01.2024

**Kosten der EnSimiMav sind umlagefähig**

Das ist damit begründet, dass der § 60b und 60c eine Anschlussregelung der EnsimiMav ist.

Der Heizungsscheck muss wiederkehrende (alle 15 Jahre) gemacht werden.

**Somit sind die anfallenden Kosten umlagefähig.**

Diese wurde uns auch von der RA Kanzlei Kern & Kaiser so bestätigt.

18.10.2023 S.A.







## Handlungsempfehlung

# Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

herausgegeben vom Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.  
(VDIV Deutschland)

Oktober 2023 · [www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

# Auszug

## Handlungsempfehlung VDIV



ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft

### d) Nachweise und Vorlagen bei Mietern

§§ 60a-c sehen vor, dass Mietern auf Verlangen Nachweise vorzulegen sind. Geschieht dies nicht, besteht zumindest die theoretische Möglichkeit, dass Mieter diesen Anspruch durchzusetzen versuchen oder auch die Miete mindern. Ob tatsächlich ein Minderungsrecht besteht, ist fraglich und eine Sache des Einzelfalles. Einen festen Kürzungsmechanismus, wie z.B. die Heizkostenverordnung bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung (§ 12 HeizKV), sehen die Regelungen des GEG allerdings nicht vor.

### e) Bußgeldbewehrung

Auch die Maßnahmen nach § 60a, 60b und 60c sind allerdings strafbewehrt. Der Verstoß hiergegen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.



## Handlungsempfehlung

# Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

herausgegeben vom Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.  
(VDIV Deutschland)

Oktober 2023 · [www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

# Bußgeldvorschriften wurden verschärft

## Bußgeldvorschriften wurden verschärft

Im GEG wurden die Bußgeldvorschriften (§ 108 GEG) angepasst beziehungsweise erweitert, die bei einem Verstoß gegen das GEG gelten. So soll ab 2024 eine Geldstrafe möglich sein, wenn gegen folgende Punkte verstoßen wird:

- Künftig soll eine Betriebsprüfung der Wärmepumpe verpflichtend sein. (§ 60a GEG)
- Die Heizungsüberprüfung einer Heizungsanlage muss erfolgen – und das auch rechtzeitig. (§ 60b GEG)
- Optimierungsmaßnahmen müssen – ebenfalls rechtzeitig – durchgeführt werden. (§ 60a GEG)
- Der hydraulische Abgleich des Heizungssystems ist bei Häusern mit mehr als sechs Wohnungen verpflichtend. (§ 60c GEG)

Zuvor wurden diese Punkte nicht in der Bußgeldvorschrift explizit aufgezählt. Der Höchstbetrag bei einem Verstoß gegen die

Vorschriften beträgt 5.000 Euro. **Quelle: t-online.de 04.05.2023**

18.10.2023 S.A.



ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft





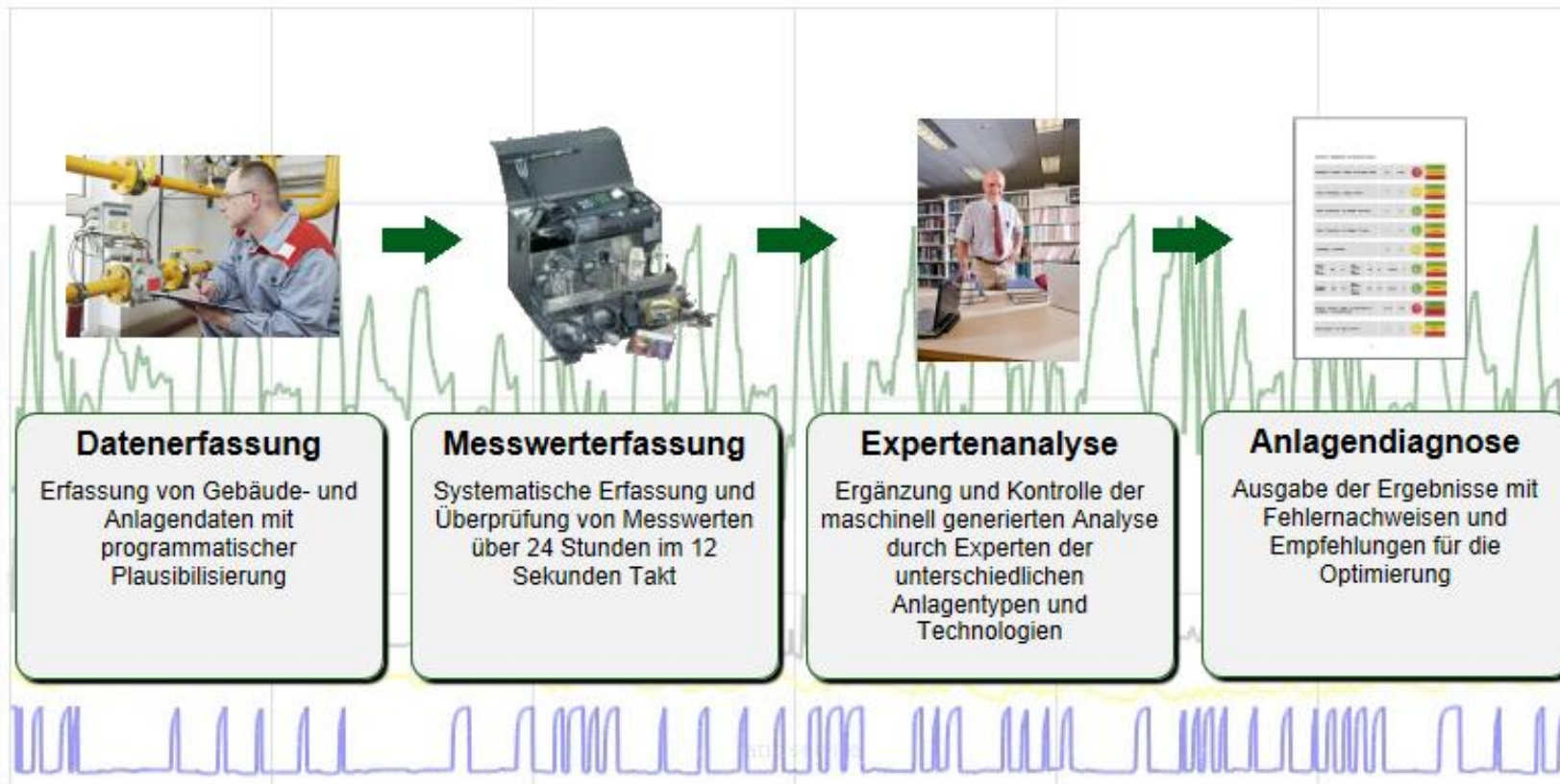
ASB

CO<sub>2</sub> Neutral in die Zukunft



# Heizungscheck

# Ablauf vom Heizungscheck





# Ablauf vom Heizungscheck



**Das Ergebnis der Prüfung nach Absatz 1 Satz 3 und der etwaige Optimierungsbedarf sind schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen zum Nachweis zu übersenden.**

**Sofern die Prüfung Optimierungsbedarf nach Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 in Verbindung mit Absatz 2 ergibt, ist die Heizungsoptimierung nach Absatz 2 innerhalb von einem Jahr nach der Heizungsprüfung durchzuführen und schriftlich festzuhalten.**

**Das Ergebnis der Prüfung nach Satz 1 und der Nachweis nach Satz 2 sind auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen. § 60a Absatz 5 Satz 4 gilt entsprechend.**

## **Bußgeldvorschriften wurden verschärft**

Im GEG wurden die Bußgeldvorschriften (§ 108 GEG) angepasst beziehungsweise erweitert, die bei einem Verstoß gegen das GEG gelten. So soll ab 2024 eine Geldstrafe möglich sein, wenn gegen folgende Punkte verstoßen wird:

- Künftig soll eine Betriebsprüfung der Wärmepumpe verpflichtend sein. (§ 60a GEG)
- Die Heizungsüberprüfung einer Heizungsanlage muss erfolgen – und das auch rechtzeitig. (§ 60b GEG)
- Optimierungsmaßnahmen müssen – ebenfalls rechtzeitig – durchgeführt werden. (§ 60a GEG)
- Der hydraulische Abgleich des Heizungssystems ist bei Häusern mit mehr als sechs Wohnungen verpflichtend. (§ 60c GEG)

Zuvor wurden diese Punkte nicht in der Bußgeldvorschrift explizit aufgezählt. Der Höchstbetrag bei einem Verstoß gegen die Vorschriften beträgt 5.000 Euro. **Quelle: t-online.de 04.05.2023**

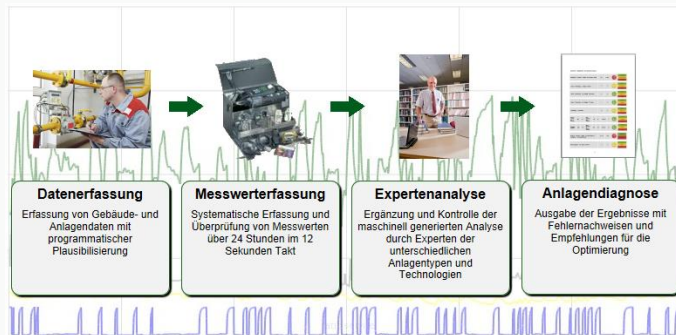
# Ablauf vom Heizungscheck








## Heizungsprüfung ist nicht gleich Heizungscheck

Die Heizungsprüfung ist nicht mit dem Heizungscheck zu verwechseln.

Beim Check geht der beauftragte Experte einen Schritt weiter und inspiziert und dokumentiert das komplette Heizsystem.

Die Ergebnisse des Checks sind genauer



		Bewertung
Gebäudeeffizienzgrad (Endenergie bezogen auf beheizte Fläche und Jahr)	100 kWh/(m <sup>2</sup> a)	
Wärmeerzeugung	23 von 48 Punkten	
Wärmeverteilung	32 von 37 Punkten	
Wärmeübergabe	8 von 15 Punkten	
Nutzerbedingter Mehrverbrauch	6 %	
Thermische Vorgaben der Trinkwasserverordnung (DVGW Arbeitsblatt W551 Warmwassertemperatur / Zirkulationstemperatur)	55 °C / 40 °C	
Restnutzungsdauer der Kesselanlage (VDI 2067-11)	1 Jahr	



# Ablauf vom Heizungscheck



## Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vom Heizungscheck

Beispielrechnung					
Anzahl Wohneinheiten	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>24</b>	<b>48</b>	WE
Durchschnittliche Wohnfläche einer WE in Deutschland	92	92	92	92	m <sup>2</sup>
Durchschnittlicher Energieverbrauch pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	167	167	167	167	kW/m <sup>2</sup> *a
Jährlicher Endenergieverbrauch pro Objekt	92.184	184.368	368.736	737.472	kW/a
Energiekosten Gas	0,13	0,13	0,13	0,13	€/kWh
Jährliche Energiekosten pro Objekt	11.984	23.967	47.936	95.871	€/a
Durchschnittliche Einsparungen	5	5	5	5	%
Durchschnittliche Energiekostensenkungen	599,00	1.198,00	2.397,00	4.794,00	€
Kosten einer Heizungsanalyse	590,00	590,00	590,00	590,00	€
Amortisationszeit	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>1,5</b>	Monate

Quelle: ratioservice Stephan Ruhl

(Angaben zur Heizungsanalyse zzgl. Fahrtkosten und Mehrwertsteuer)

18.10.2023 S.A



ASB

CO<sub>2</sub> Neutral in die Zukunft



# Hydraulischer Abgleich



# „Der hydraulische Abgleich ist doch bereits gemacht.“



Das stimmt leider nicht ganz. **Über 80 Prozent der Heizungsanlagen in Wohngebäuden sind nicht hydraulisch abgeglichen**, wie eine Analyse gezeigt hat.

Die Folgen: Weit vom Heizkessel entfernte Heizkörper werden nicht richtig warm, außerdem können Fließgeräusche in den Rohren auftreten.

Aber vor allem wird **teure Energie verschwendet**. Deshalb ist der hydraulische Abgleich für gasbeheizte **Bestandsgebäude** mit mehr als fünf Wohneinheiten seit Oktober 2022 verpflichtend.

Bei **Neubauten und der Erneuerung der Heizanlage** wird er meist durch verschiedene Vorgaben verlangt.

# „Der hydraulische Abgleich ist doch bereits gemacht.“

## Der hydraulische Abgleich im Bundesländervergleich

Anteil der Wohngebäude, bei denen der hydraulische Abgleich fehlt (in Prozent)  
Auswertung von 60.700 Gebäuden



01.10.2022

EnSimiMaV  
in Kraft

30.09.2023

15.09.2024

Hydraulischer Abgleich durchgeführt für...

- Wohngebäude  $\geq 6$ WE

Hydraulischer Abgleich durchgeführt für...

- Nichtwohngebäude (GEG) ab 1.000 m<sup>2</sup> beheizter Fläche
- Wohngebäude  $\geq 10$  WE

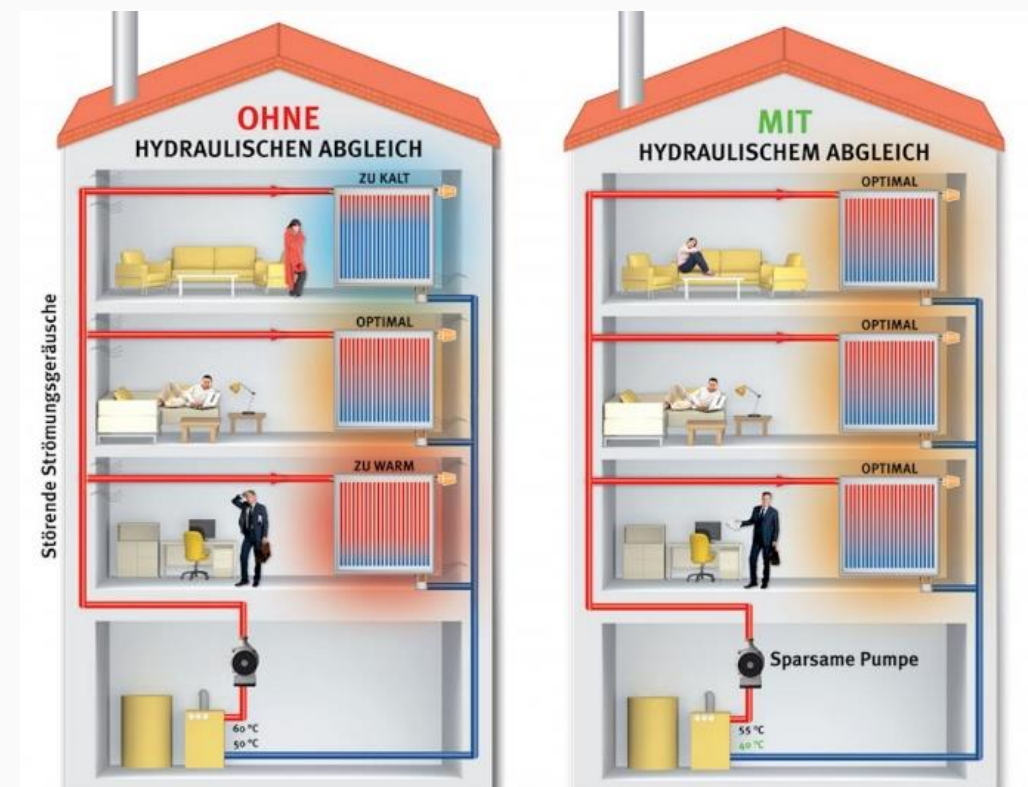
# „Der hydraulische Abgleich ist doch bereits gemacht.“

Das Wasser im Heizungs-System sucht grundsätzlich den Weg mit dem geringsten Widerstand.

Das heißt: Wasser fließt eher durch kurze und dicke statt durch lange und dünne Heizungsrohre. Dadurch kann es sein, dass Zimmer, die vom Heizkessel weiter entfernt sind, zu wenig Heizwasser abbekommen.

Bei nahen Räumen mit zu viel Wasserdruck, kann das Thermostatventil nicht mehr sauber arbeiten.

Quelle: Verbraucherzentrale Saarland



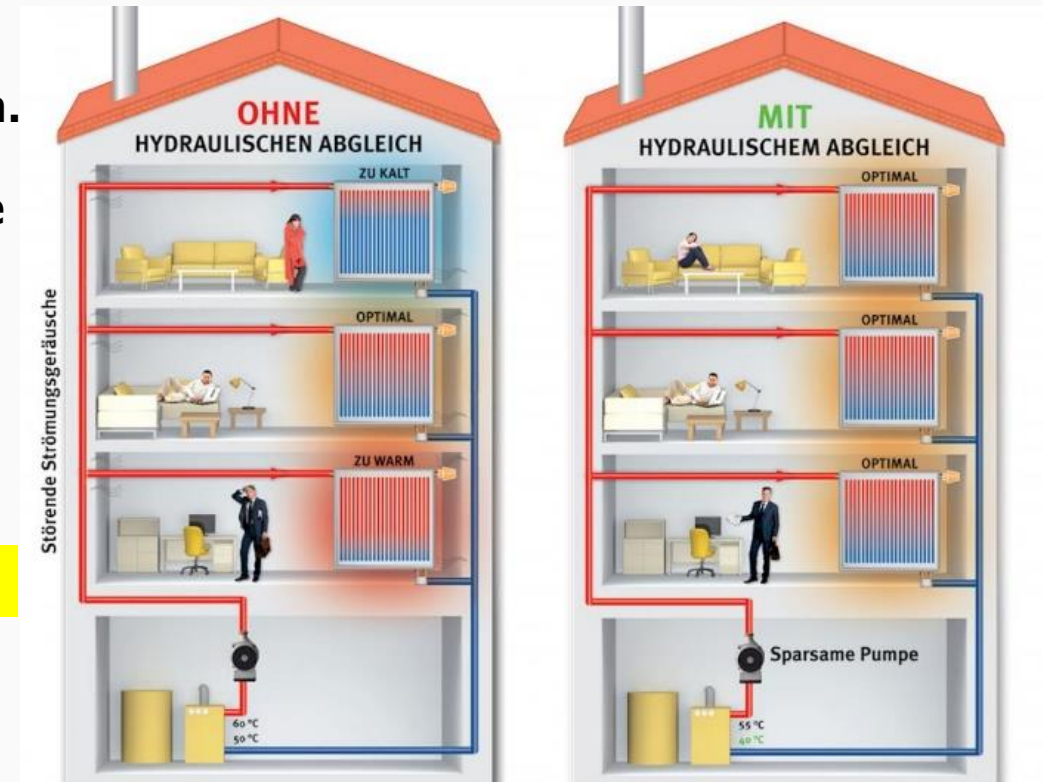


# „Der hydraulische Abgleich ist doch bereits gemacht.“

Viele Personen drehen ihr Thermostat auf Stufe 5 – damit die Räume vermeintlich schneller warm werden.

Das ist nicht notwendig: es verschwendet viel Energie und der Raum fühlt sich mit mulligen 28 Grad schnell zu heiß an!

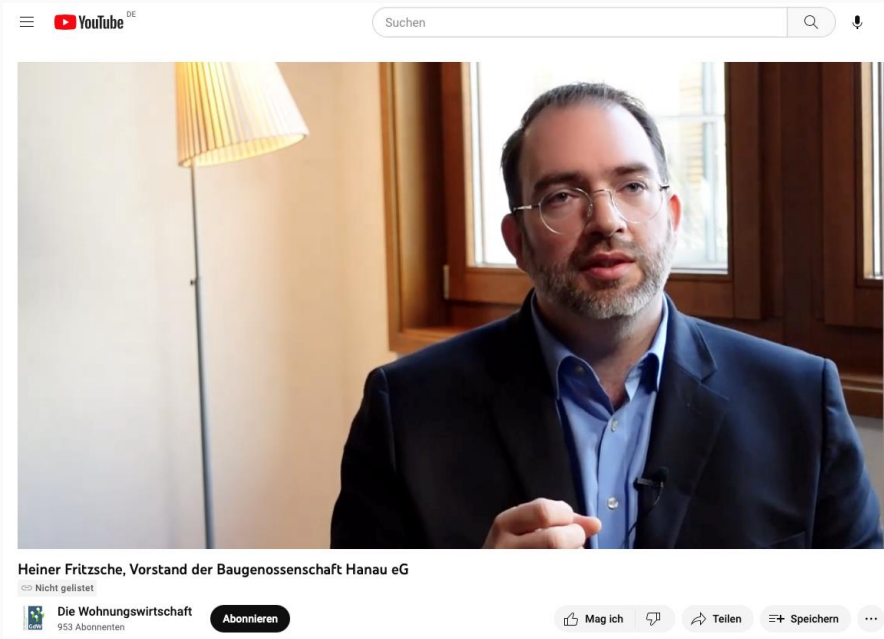
So stellen Sie das Thermostat richtig ein: Bei einem Standard-Thermostat entspricht Stufe 2 etwa 16° Celsius, Stufe 3 etwa 20° Celsius und Stufe 4 etwa 24° Celsius.



**UM LOSZULEGEN,  
IST ES NÖTIG,  
MIT DEM REDEN  
AUFZUHÖREN  
UND MIT DEM  
HANDELN  
ANZUFANGEN**

**Walt Disney**





**Unter folgendem Link ist ein YouTube Interview beim GdW in Berlin von Heiner Fritzsche zu dem Thema zu finden:**

**<https://youtu.be/Rt8CUppVyAA>**

# Endkundenerfahrung





Als genossenschaftlich organisiertes Wohnungsunternehmen haben wir stets den Anspruch, für unsere Mitglieder Probleme frühzeitig zu erkennen und Lösung zu schaffen, so der geschäftsführende Vorstand Fritzsche. Das veränderte Umweltbewusstsein, Energiekostensteigerung und die seit dem 01.01.2021 wirksamen CO<sup>2</sup>-Abgabe in Verbindung mit einem zum Teil in die Jahre gekommenen Heizungsanlagenbestand, lassen uns nach Lösungen für einen zukunftsfähigen Betrieb unserer Anlagen suchen.

Der Heizungscheck hat uns in diesem Zusammenhang im November 2021 eine schnelle und reproduzierbare Analyse und Bewertung der Wärmeversorgung in 8 unserer wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilien erlaubt. Die 8 Analyseberichte haben sehr deutlich unseren Status Quo aufgezeigt und wertvolle Ansatzpunkte für eine Verbesserung des Anlagenbetriebs, sowohl im nicht-/geringinvestiven, als auch im investiven Bereich aufgezeigt. Wir werden die Empfehlungen ab dem Jahr 2022 umsetzen. Dies ist ein wichtiger Schritt unserer Strategie in Richtung eines effizienten und damit umweltschonenden Anlagenbetrieb in unseren Liegenschaften.

*Heiner Fritzsche* *Christian Drefs*  
Heiner Fritzsche Christian Drefs

Seite 1 von 1



Baugenossenschaft Hanau eG  
Im Bangart 15  
63450 Hanau

Telefon: +49 (0)6181 255159  
Telefax: +49 (0)6181 255792  
E-Mail: info@baugen-hanau.de  
Internet: www.baugen-hanau.de

Vorstand:  
Heiner Fritzsche  
Christian Drefs

Registriergericht:  
Amtsgericht Hanau  
Registernummer: GR 123

Bankverbindung:  
Sparkasse Hanau  
IBAN: DE44 5055 0223 0000 032383  
BIC: HELADEF1HAN



Erste Erfahrungen mit der Durchführung des HeizungsCheckOnline konnte die Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH im April 2022 sammeln. Bei insgesamt sieben untersuchten Heizungsanlagen konnte ein durchschnittliches Energie-Einsparpotential bei Umsetzung nicht-investiver und geringinvestiver Maßnahmen von 6 % identifiziert werden. „Der HeizungsCheckOnline hat uns eine schnelle, objektive und auch wirt-

schaftliche Analyse und Bewertung der Wärmeversorgung in acht unserer Immobilien geliefert. Wir haben wertvolle Ansatzpunkte für eine Verbesserung der Anlageneffizienz, insbesondere durch Umsetzung nichtinvestiver und geringinvestiver Optimierungsmaßnahmen erhalten. Wir freuen uns, dass wir mit unserer Maßnahme im Frühjahr 2022 die Voraussetzung zur Umsetzung der ab Oktober 2022 gültigen EnSimiMaV getroffen haben. Ehrlicherweise ist es derzeit aber extrem schwierig, entsprechende Fachfirmen zu bekommen, die die Maßnahmen zeitnah umsetzen können“, so Jochen Widenmaier, Geschäftsführer der Kommunale Wohnbau Ehningen GmbH.

Quelle: Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg (vbw), Heizungsanlage optimieren, 28. Jahrgang, Ausgabe 2/22, S. 18.

# Endkundenerfahrung



ASB

CO/2 Neutral in die Zukunft

[asb-co2-neutral-in-die-zukunft.eu](http://asb-co2-neutral-in-die-zukunft.eu)

**VIELEN DANK**



Präsentationstitel

**ASB** AnalyseSystemeBeraten  
**Stefan Albert**  
CO/2 Neutral in die Zukunft

Am Weißen Berg 3  
61476 Kronberg im Taunus

[asb.CO2-NeutralindieZukunft@t-online.de](mailto:asb.CO2-NeutralindieZukunft@t-online.de)  
Mobil: +49 152 256 935 86

18.10.2023 S.A

22