

# Heizen mit Erneuerbaren Energien

„Pflicht zum Heizungscheck und dem hydraulischen Abgleich“

„ Worauf muss der qualifizierte Immobilienverwalterv achten“

**Buderus**

***Da der Mensch von heute sich so benimmt als ob es die Natur nicht gäbe, kann es sein dass sich die Natur von morgen so benimmt als ob es den Menschen nicht gäbe!***



Guido Frei, Regionalvertrieb Wohnungswirtschaft,  
Buderus Baden-Württemberg & Bayern  
Kontaktdaten: E-Mail [guido.frei@buderus.de](mailto:guido.frei@buderus.de)  
Mobil +49 171 6903 493



Key Account Manager Wohnungswirtschaft und  
Contracting Vertriebsbereich Mitte  
Kontaktdaten: E-Mail [markus.haan@buderus.de](mailto:markus.haan@buderus.de)  
Mobil +49 172 6928583

# Energiewende in Deutschland

## Nach Parteichef-Treffen Ampel einig: Heizungsgesetz noch vor der Sommerpause von Heizeideenergiewende

Das umstrittene Heizungsgesetz soll doch schon bald abschließend behandelt werden. Darauf haben sich Parteichefs von SPD, Grünen und FDP nach ntv-Informationen geeinigt. Vor allem bei den Freien Demokraten hatten zuletzt viele am Zeitplan gezweifelt.

Das umstrittene Heizungsgesetz soll noch vor der Sommerpause durch Bundestag und Bundesrat. Das haben Parteichefs von SPD, Grünen und FDP nach RTL/ntv-Informationen bei einem vertraulichen Treffen besprochen.

Die FDP plädierte zuletzt auf mehr

"Technologieoffenheit" und möchte unter anderem, dass auch weiterhin Gas- oder Ölheizungen neu eingebaut werden können, die zum Beispiel auf Wasserstoff oder synthetischen Kraftstoffen basieren.

Ein erster Beratungsdurchgang im Bundestag müsste in der nächsten Sitzungswoche ab dem 1. Juni erfolgen. Danach ist nur noch eine weitere Sitzungswoche vor der parlamentarischen Sommerpause vorgesehen. Die parlamentarische Sommerpause im Bundestag beginnt am 7. Juli – an diesem Datum tagt auch der Bundesrat das letzte Mal. Das nächste Zusammentreffen findet dann erst wieder Anfang September statt.

Quelle: <https://www.n-tv.de/politik/Ampel-einig-Heizungsgesetz-noch-vor-der-Sommerpause-article24174311.html>



# Energiewende in Deutschland



# Energiewende in Deutschland

## Gebäudeenergiegesetz / Wärmeplanungsgesetz – Optionen Neuanlageninstallation



# EnSimiMav

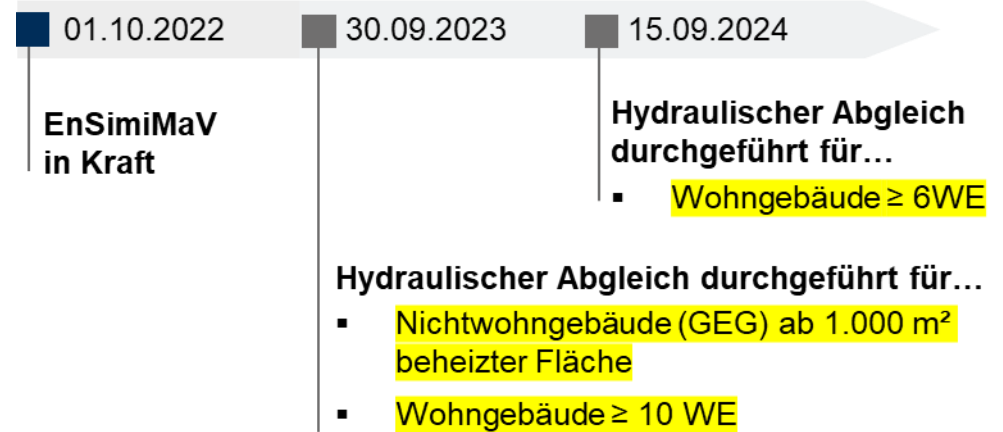
## Pflicht zum Heizungscheck

### Pflicht zum Heizungscheck Energieeffizienz von Gasheizungen wird überprüft

Beim Heizungscheck überprüft der Fachmann die Energieeffizienz der Anlage. Stellt er Schwachstellen fest, kann das Beheben Energie - und damit auch Kosten-Einsparen.

**Wichtig: Eine regelmäßige Wartung ersetzt nicht den verpflichtenden Heizungscheck.**

Ergibt sich bei der Prüfung, dass die Anlage optimiert werden kann, ist der Eigentümer oder die Eigentümerin verpflichtet, bis zum **15. September 2024** nachzubessern. Zur Optimierung können beispielsweise gehören: die Absenkung der Vorlauftemperatur, die Optimierung der Heizkurve bei groben Fehleinstellungen oder die Aktivierung einer Nachabsenkung oder Abschaltung.



**Diese Fristen beziehen sich auf alle Wärmerezeuger die mit Gas betrieben werden**

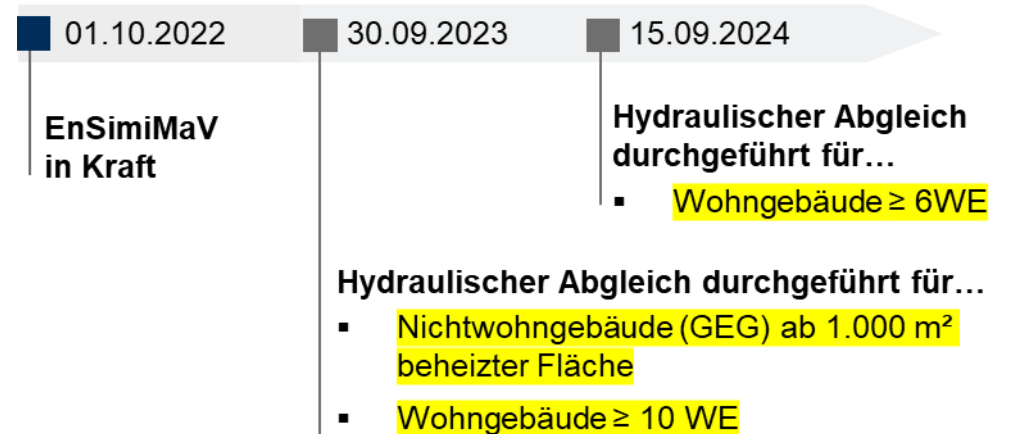
Quelle: <https://www.verband-wohneigentum.de/sg-bertlich/on239951>

# EnSimiMav

## Pflicht zum Heizungscheck

Energieeffizienz von Gasheizungen wird überprüft

- Wer ein Haus mit Gasheizung hat, muss einen Heizungscheck durchzuführen.
- Ergibt sich bei dem Check ein Bedarf zur Optimierung, muss die Anlage bis zum 15. September 2024 angepasst werden.
- Für Eigentümer\*innen von Mehrfamilienhäusern mit Gaszentralheizungssystemen ist außerdem das Thema hydraulischer Abgleich wichtig. In Wohngebäuden mit **mindestens 10 Wohneinheiten** muss der hydraulische Abgleich bis **zum 30. September 2023** durchgeführt werden. Eigentümer\*innen von Wohngebäuden mit **mindestens 6 Einheiten** haben dafür etwas mehr Zeit, und zwar **bis zum 15. September 2024**.



**Diese Fristen beziehen sich auf alle Wärmeerzeuger die mit Gas betrieben werden**

Download - [Wirtschaftsbranchen](#)



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen

<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/E/ensimimav.html>

# EnSimiMav

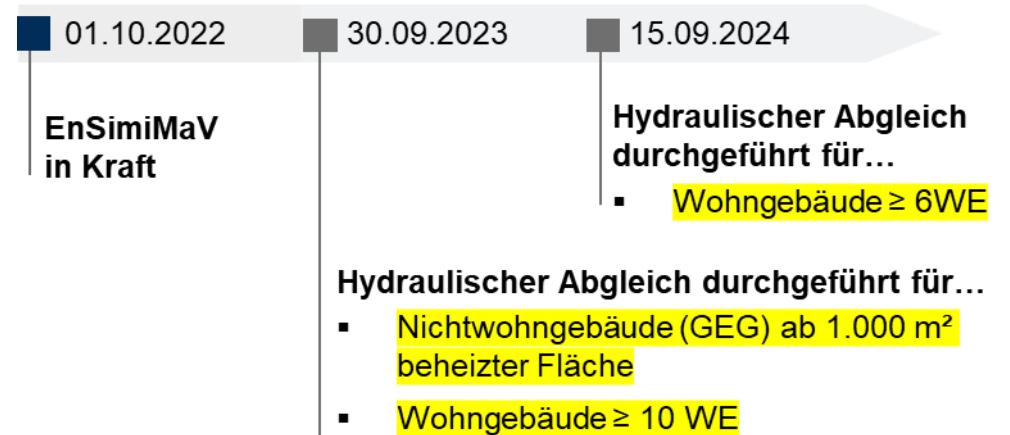
## Pflicht zum Heizungscheck

§ 60b Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen

= Anschlussregelung EnSimiMav

§ 60c Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

= Anschlussregelung EnSimiMav



**Diese Fristen beziehen sich auf alle Wärmeerzeuger die mit Gas betrieben werden**

# EnSimiMav und das GEG 2024

## Pflicht zum Heizungscheck

### c. 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.

Wenn die Anlagen vor dem 1. Oktober 2009 eingebaut oder aufgestellt wurden, sind muss die Pflicht bis zum 1. Oktober 2027 erfüllt werden

Absatz 2 ordnet als Ausnahme zu dem Grundsatz nach Absatz 1 ein Inkrafttreten der §§ 60b und 60c (Heizungsprüfung und Optimierung) erst zum 1. Oktober 2024 an.

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

(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 stellt eine widerspruchsfreie und lückenlose Fortgeltung der Anschlussregelungen zum EnSimiMaV sicher.



# EnSimiMav und das GEG 2024

## Pflicht zum Heizungsscheck

### 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 von der RA Kanzlei Kern & Kaiser so bestätigt.

### Heizungsprüfung und Optimierung - kommen erst 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

# EnSimiMav und das GEG

## Pflicht zum Heizungscheck

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

#### Ermittlung Zeitaufwand

Jeder der Termine (Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung) wird etwa **eine bis eineinhalb Stunden Zeit des Auftraggebers für das Empfangen des Dienstleisters in Anspruch nehmen.**

Bei prognostizierter Zeitspanne von 1 bis 1,5 Stunden für den Dienstleister wird für die Bestimmung des Erfüllungsaufwandes mit dem unteren Wert 60 Minuten gerechnet.

Hinzu kommen ca. **7 Minuten für das Auffinden eines Angebots im Internet** und für die Vereinbarung eines Termins mit einem Berechtigten nach Absatz 3,

**1 Minute für die Archivierung des Berichts** über die Prüfung, um diesen bei Nachfragen vorlegen zu können und ca. **10 Minuten zur Kontrolle** und gegebenenfalls Weitergabe des Berichts.

Für die Bestimmung des Erfüllungsaufwandes wird angenommen, dass der **Zeitaufwand pro Fall 78 Minuten beträgt**

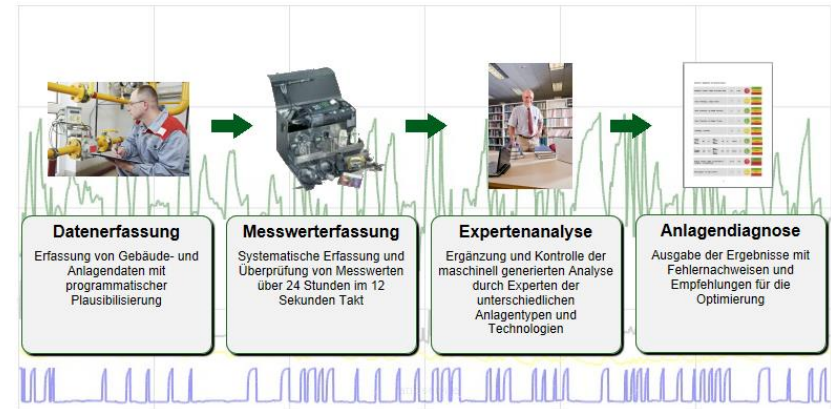
# EnSimiMav und das GEG Pflicht zum Heizungscheck

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

Die Betriebsprüfung nach Absatz 1 umfasst:

1. die Überprüfung, ob ein hydraulischer Abgleich durchgeführt wurde
2. die Überprüfung der Regelparameter der Anlage einschließlich der Einstellung der Heizkurve, der Abschalt-/Absenkezeiten, der Heizgrenztemperatur, der Einstellparameter der Warmwasserbereitung, der Pumpeneinstellungen sowie der Einstellungen von Bivalenzpunkt und Betriebsweise im Fall einer Wärmepumpen-Hybridheizung,

3. die Überprüfung der Vor- und Rücklauftemperaturen und der Funktionstüchtigkeit des Ausdehnungsgefäßes,
4. die messtechnische Auswertung der Jahresarbeitszahl und bei größeren Abweichungen von der erwarteten Jahresarbeitszahl Empfehlungen zur Verbesserung der Effizienz durch Maßnahmen an der Heizungsanlage, der Heizverteilung, dem Verhalten oder der Gebäudehülle,



# EnSimiMav und das GEG Pflicht zum Heizungscheck

DEUTSCHE NORM		Juli 2008
	<b>DIN EN 15378</b>	<b><u>DIN</u></b>
ICS 91.140.10		
<p><b>Heizungssysteme in Gebäuden – Inspektion von Kesseln und Heizungssystemen; Deutsche Fassung EN 15378:2007</b></p> <p>Heating systems in buildings – Inspection of boilers and heating systems; German version EN 15378:2007</p> <p>Systèmes de chauffage dans les bâtiments – Inspection des chaudières et des systèmes de chauffage; Version allemande EN 15378:2007</p>		

## Analyse von Heizungssystemen nach DIN EN 15378



# EnSimiMav und das GEG Pflicht zum Heizungscheck

Mit der DIN EN 15378, „Heizungssysteme in Gebäuden – Inspektion von Kessel und Heizungssystemen“<sup>1</sup> wurden bereits im Jahr 2007 Vorgehensweisen zur einmaligen Inspektion von brennstoffbefeuerten Heizungsanlagen festgelegt.

Die Norm bezieht sich dabei auf Wärmeerzeugungsanlagen die älter als 15 Jahre sind und eine Heizleistung von mehr als 4 kW haben. Der in der DIN EN 15378 beschriebene Heizungscheck fand auch im nationalen Plan Anlageneffizienz (NAPA) aus dem Jahr 2014<sup>2</sup> Berücksichtigung, da der Gesetzgeber erkannt hatte,



**Energieeffizienzrichtlinie (2012/27EU) –  
Nationaler Aktionsplan  
Energieeffizienz (NAPE 2014)**

# EnSimiMav und das GEG Pflicht zum Heizungscheck

## Verfahrensablauf des HeizungsCheckOnline



### 1.4. Daten der untersuchten Heizungsanlage



Bild 1: Wärmerezeuger



Bild 2: Hydraulisches System

verbare Energien wie Biomasse, Energie. Nach Abzug von Verlusten Energie, z. B. Heizöl, Erdgas, Wärmepumpe in Raumwärme oder

zeigt. Aus der nachfolgenden Tabelle der Verbrauch eines Verbrauchte Elektroenergie (wird als die verbrauchte Endenergie in

01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
268330 kWh	253306 kWh
0 kWh	0 kWh
268330 kWh	253306 kWh
0,21 kWh/(m²a)	122,92 kWh/(m²a)
295163 kWhp	278637 kWhp
23 kWhp/(m²a)	135,21 kWhp/(m²a)

die energetische Qualität der zu erhalten. Er gibt an, wie viele er müssen, um die gewünschte zu erzeugen.

an, wie viele kWh das Gebäude zu betreiben. Er ist in Einsatz kommen und berücksichtigt die Primärenergie über Endenergie in Wasser. Der 2021 250473,00 kWhp, bezogen auf

leistung von 210 kW installiert.

Wärmerezeuger 1
Einzelkesselanlage
stehend
Niedertemperaturkessel
Buderus
5 405
210 - 210 kW
1993
200 mm
Lüftungsgitter oder Fenster
Gebläsebrenner
Wahlhaupt
WG30N/1-C ZM-LN
10 - 350 kW
1993
Wasser

Begehung mit unten genannten Parametern betrieben. (te) oder gemessen (Temperatur, Feuchte, Abgasverlust) kohl oder einem Wartungsprotokoll vor Ort entnommen bzw

Wärmerezeuger 1
Neubau alt, 70°C / 55°C
Witterungsführende Regeleinrichtung
a
a
a
kein
19,8 °C
17,5 °C
5,1 %
Wartung regelmäßig durchgeführt

über insgesamt 4 Heizkreise.

## Fazit der Heizungsanalyse Compact

- 1 Ausgangsdaten der Analyse
  - 1.1 Daten des untersuchten Gebäudes
  - 1.2 Energieverbrauchsdaten im Bezugszeitraum
  - 1.3 CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bezugszeitraum
  - 1.4 Daten der untersuchten Heizungsanlage
- 2 Bewertung der energetischen Qualität des Systems
  - 2.1 Gebäudehülle
  - 2.2 Bewertung der Wärmezeugung
  - 2.3 Bewertung der Wärmeverteilung
  - 2.4 Bewertung der Wärmeübergabe
  - 2.5 Nutzereinflüsse
  - 2.6 Thermische Vorgaben der Trinkwasserverordnung
  - 2.7 Restnutzungsdauer der Hauptanlagenkomponenten
- 3 Anlagenprobleme und Empfehlungen
  - 3.1 Analysecheckliste
  - 3.2 Anlagenprobleme und Empfehlungen bei der Wärmezeugung
  - 3.3 Anlagenprobleme und Empfehlungen bei der Raumheizung
  - 3.4 Anlagenprobleme und Empfehlungen bei der Warmwasserbereitung
  - 3.5 Einhaltung gesetzlicher Vorgaben
  - 3.6 Nutzereinflüsse
- 4 Anhänge
  - 4.1 Anhang 1: Messwerte zum Zeitpunkt der Datenaufnahme

# EnSimiMav und das GEG Pflicht zum Heizungscheck

## 3.2 Anlagenprobleme und Empfehlungen bei der Wärmeerzeugung



ASB  
CO/2 Neutral in die Zukunft

## 3.2 Anlagenprobleme und Empfehlungen bei der Wärmeerzeugung



ASB  
CO/2 Neutral in die Zukunft

### 3.2.1 Wärmeerzeuger und Regelung

Gebäudeeffizienzgrad (Endenergie bezogen auf beheizte Fläche und Jahr)
Wärmeerzeugung
Wärmeverteilung
Wärmeübergabe
Nutzerbedingter Mehrverbrauch
Thermische Vorgaben der Trinkwasserverordnung (DVGW Arbeitsblatt W551 Warmwassertemperatur / Zirkulationstemperatur)
Restnutzungsdauer der Kesselanlage (VDI 2067-11)

Nr.	Anlagenproblem	Empfehlung
1	Die Wärmeerzeugung zeigt erhöhte Abgasverluste. Nach der BImSchV liegt der Grenzwert für den Abgasverlust für Kesselanlagen mit einer Nennwärmeleistung von 4-25 kW bei 11%, mit über 25 kW bis 50 kW bei 10 % und mit über 50 kW bei 9 %.	Wartung der Wärmeerzeugung durchführen und Abgaswerte nach den Herstellervorgaben einregulieren lassen.
2	Erhöhte Ventilationsverluste des Wärmeerzeugers.	Einbau einer Abgasklappe prüfen.
3	Hohe Systemtemperaturen (Vorlauf- und Rücklauftemperaturen) bedingt durch überhöhte Einstellung der Heizkurve für den Wärmeerzeuger (Kesselvorlauftemperatur).	Reduzierung der Kesselvorlauftemperatur durch absenken der Heizkurve in der Kesselregelung. Wenn es dabei zu einer Unterversorgung der Heizkreise kommt ist der hydraulische Abgleich der Gesamtanlage zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.
4	Die Wärmeerzeugung wird in der Nacht abgesenkt betrieben. Der Zeitraum erscheint zu kurz. Dies führt zu vermeidbaren Energieverbräuchen.	Zeitraum der Nachtabsenkung (Reduzierung der Kesselvorlauftemperatur) in Abstimmung mit den Nutzern ausdehnen. Dabei die Gebäudespeichermasse und die Aufheizphase berücksichtigen.

ung durchführen und  
stellervorgaben

prüfen.

orlauftemperatur durch  
in der Kesselregelung.  
Interversorgung der  
hydraulische Abgleich  
prüfen und ggf. zu

rkung (Reduzierung der  
) in Abstimmung mit den  
ei die  
und die Aufheizphase

ier außer Betrieb) bei  
r 6°C aktivieren.  
n abstimmen. Dabei die  
und die Aufheizphase

dung (z.B.  
ündung, Fühler,  
oder auffällige  
tomatikbetrieb,  
inem Fachunternehmen  
ssen.

eräusche klären. Unter  
erschaden an drehenden  
inem Anlagenausfall

Quelle: ratioservice Stephan Ruhl

Quelle: ratioservice Stephan Ruhl



# EnSimiMav und das GEG Pflicht zum Heizungscheck

Inhaltlich erfasst der Bericht sämtlich Analysepunkte des § 2 Abs. 1 EnSimiMaV und liefert dazu die gemäß § 2 Abs. 2 geforderten Optimierungsempfehlungen. Da die Analyseergebnisse und Optimierungsempfehlungen unmittelbar nach der Datenaufnahme vor Ort vorliegen, können Optimierungsempfehlungen durch einen fachkundigen Anwender direkt und ohne eine zweite Begehung umgesetzt werden, was Energie, Zeit und Kosten einspart.

Der HeizungsCheck - unterstützt somit bei der Einhaltung der vom Gesetzgeber in der EnSimi-MaV für Gasanlagen geforderte Betreiberpflicht und ist ein wichtiger Schritt in Richtung eines effizienten und damit umweltschonenden Anlagenbetriebs.

– **Quelle Vbw-online**

**1. Anlagenbegehung**  
App- unterstützte Erfassung von Gebäudedaten, Anlagentechnik, Energieverbräuchen und Anlagenmängeln.

**2. Messung**  
Messung ausgesuchter Anlagenparameter in Anlehnung an die DIN EN 15378 (Heizungs-Check)

**3. Anlagenanalyse**  
Analyse und Bewertung der Anlagendaten, Energieverbräuche und Messwerte zur Ermittlung von Anlagenmängeln.

**4. Dokumentation**  
HeizungsCheckOnline-Bericht mit Dokumentation der Anlagenmängel und Empfehlungen zur Anlagenoptimierung.

**Inhaltsverzeichnis**

**Teil I: Ausgangesdaten des Anlagen**

- 1.1 Daten des untersuchten Gebäudes
- 1.2 Energieverbräuche des Heizungsanlages
- 1.3 VDG-Anforderungen an Heizungsanlagen
- 1.4 Daten der untersuchten Heizungsanlage

**Teil II: Bewertung der energetischen Qualität des Systems**

- 2.1 Gesamtwertung
- 2.2 Bewertung der Wärmeabgabe
- 2.3 Bewertung der Wärmeabgabe
- 2.4 Bewertung der Wärmeabgabe
- 2.5 Nachwirkfeld
- 2.6 Thermische Vorgaben der Heizungsanlage
- 2.7 Heizungsanlagen der Heizungsanlagen

**Teil III: Anlagenmängel und Empfehlungen**

- 3.1 Anlagenmängel
- 3.2 Anlagenmängel und Empfehlungen bei der Wärmeabgabe
- 3.3 Anlagenmängel und Empfehlungen bei der Wärmeabgabe
- 3.4 Anlagenmängel und Empfehlungen bei der Wärmeabgabe
- 3.5 Anlagenmängel und Empfehlungen bei der Wärmeabgabe
- 3.6 Anlagenmängel

**4. Anlagen**

- 4.1 Anlehnung an die Messwerte zum Zeitpunkt der Datenaufnahme

Quelle: ratioservice Dr. Prof. Stephan Ruhl

Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Quelle:

[https://www.vbw-online.de/fileadmin/user\\_upload/dokumente/Publikationen/Magazin\\_aktuell/Magazin\\_02\\_2022.pdf](https://www.vbw-online.de/fileadmin/user_upload/dokumente/Publikationen/Magazin_aktuell/Magazin_02_2022.pdf)



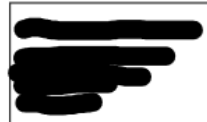
# EnSimiMav und das GEG Pflicht zum Heizungscheck

## 3.2 Anlagenprobleme und Empfehlungen bei der Wärmeerzeugung

### 3.2.1 Wärmeerzeuger und Regelung

Nr.	Anlagenproblem	Empfehlung
1	Die Wärmeerzeugung zeigt erhöhte Abgasverluste. Nach der BImSchV liegt der Grenzwert für den Abgasverlust für Kesselanlagen mit einer Nennwärmeleistung von 4-25 kW bei 11%, mit über 25 kW bis 50 kW bei 10 % und mit über 50 kW bei 9 %.	Wartung der Wärmeerzeugung durchführen und Abgaswerte nach den Herstellervorgaben einregulieren lassen.
2	Erhöhte Ventilationsverluste des Wärmeerzeugers.	Einbau einer Abgasklappe prüfen.
3	Hohe Systemtemperaturen (Vorlauf- und Rücklauftemperaturen) bedingt durch überhöhte Einstellung der Heizkurve für den Wärmeerzeuger (Kesselvorlauftemperatur).	Reduzierung der Kesselvorlauftemperatur durch absenken der Heizkurve in der Kesselregelung. Wenn es dabei zu einer Unterversorgung der Heizkreise kommt ist der hydraulische Abgleich der Gesamtanlage zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.
4	Die Wärmeerzeugung wird in der Nacht abgesenkt betrieben. Der Zeitraum erscheint zu kurz. Dies führt zu vermeidbaren Energieverbräuchen.	Zeitraum der Nachtabsenkung (Reduzierung der Kesselvorlauftemperatur) in Abstimmung mit den Nutzern ausdehnen. Dabei die Gebäudespeichermasse und die Aufheizphase berücksichtigen.

Schmelzenergiepeicher



**EFFIZIENZ.CHECK**

#### Gebäudedaten

Gebäudeart

Wohngebäude: Einfamilienhaus Nicht Wohngebäude: Nettogrundfläche, beheizt:

Baujahr Gebäude: Sanierung

Hersteller/Typ Heizung: Buderus KB 3 72

NWL Heizung: 150

Brennstoff/Verbrauch:

Bemerkung:

#### Heizungsregelung:

- 01.00 Regelung vorhanden
- 01.01 Regelung funktionsfähig
- 01.02 Energieparende Anpassungen wurden vor
- 01.03 Zeit / Temperatur vorhanden (Witterungsge
- 01.04 Heizkurve vorhanden / Eingestellt

01 Bewertung

#### Hydraulischer Abgleich:

Heizkreise: Fußbodenheizung

02.00 Pflicht:

02.01 hydraulischer Abgleich wurde durchgeführt

02.02.01 Verteilung

02.02.02 Verteilung

02.02.03 Verteilung

02 Bewertung Fußbodenheizung

#### Heizkreise: Heizkörper

02.00 Pflicht:

02.01 hydraulischer Abgleich wurde durchgeführt

02.02 Thermostatventil einstellbar

02.03.01 Thermostatkopf

02.03.02 Thermostatkopf

K.A.

K.A.

erten

# EnSimiMav und das GEG Pflicht zum Heizungscheck

- 17 - Bearbeitungsstand: 03.04.2023 09:06  
 Formen der entgeltlichen Nutzungsüberlassung von Gebäuden oder Wohnungen entsprechend anzuwenden.\*  
 19. Nach § 60a werden die folgenden §§ 60b und 60c eingefügt:  
 „§ 60b  
 Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung  
 (1) Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger, die nach dem 1. Oktober 2009 eingebaut oder aufgestellt wurden und in einem Gebäude mit mehr als sechs vermieteten Wohnungen oder sonstigen Nutzungseinheiten betrieben werden, sind innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen. Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger, die vor dem 1. Oktober 2009 eingebaut oder aufgestellt wurden und in einem Gebäude mit mehr als sechs vermieteten Wohnungen oder sonstigen Nutzungseinheiten betrieben werden, sind bis zum 1. Oktober 2027 einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen. In der Heizungsprüfung nach Satz 1 und Satz 2 ist zu prüfen,  
 1. ob die zum Betrieb einer Heizung einstellbaren technischen Parameter für den Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind,  
 2. ob effiziente Heizungsanlagen im Heizsystem eingesetzt werden,  
 3. inwieweit Dämmmaßnahmen von Rohrleitungen und Armaturen durchgeführt werden sollten und  
 4. welche Maßnahmen zur Absenkung der Vorlauftemperatur nach Inaugenscheinnahme durchgeführt werden können.  
 (2) Zur Optimierung einer Anlage zur Wärmeerzeugung nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 sind unter Berücksichtigung möglicher negativer Auswirkungen auf die Bausubstanz des Gebäudes und die menschliche Gesundheit regelmäßig notwendig:  
 1. die Absenkung der Vorlauftemperatur oder die Optimierung der Heizkurve bei groben Feineinstellungen,  
 2. die Aktivierung der Nachtabsenkung, Nachtabschaltung oder andere, zum Nutzungsprofil sowie zu der Umgebungstemperatur passende Absenkungen oder Abschaltungen der Heizungsanlage und eine Information des Betreibers, insbesondere zu Sommerabschaltungen, Urlaubsabsenkungen und Anwesenheitssteuerungen,  
 3. die Optimierung des Zirkulationsbetriebs unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,  
 4. die Überprüfung der ordnungsgemäßen Einstellung der Umwälzpumpen,  
 5. die Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,  
 6. die Absenkung der Heizgrenztemperatur, um die Heizperiode und -tage zu verringern und  
 7. die Information des Eigentümers oder Nutzers über weitergehende Einsparmaßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere die Anforderungen an Heizungsanlagen nach § 71.  
 (5) 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.

(5) 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.

Quelle: 20230331-referentenentwurf-2-geg-novelle

# EnSimiMav und das GEG

„Der hydraulische Abgleich ist doch gemacht“

Neues GEG § 60c Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

## Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

Mit § 60c soll das Optimierungspotenzial für Heizungssysteme effektiv gehoben werden.

Die Pflicht zum hydraulischen Abgleich gilt dabei für alle Gebäude mit **mindestens sechs Wohnungen** oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten, in denen eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme neu eingebaut oder Aufgestellt wird.

Absatz 3

legt schließlich fest, dass der hydraulische Abgleich nach Maßgabe des Verfahrens B nach der ZVSHK-VdZ-VDMA-Fachregel „Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand“ durchzuführen ist.

Der Zusatz „**gleichwertige Verfahren**“ soll sicherstellen, dass der der hydraulische Abgleich auch nach anderen Verfahren möglich sein soll, sofern sichergestellt ist, dass die Qualität des gleichwertigen Verfahrens dem der ZVSHK-VdZ-VDMA- Fachregel nahezu entspricht und diese auch von einer Prüfstelle zertifiziert wurden. Denkbar sind beispielsweise digitale Verfahren.

# EnSimiMav und das GEG

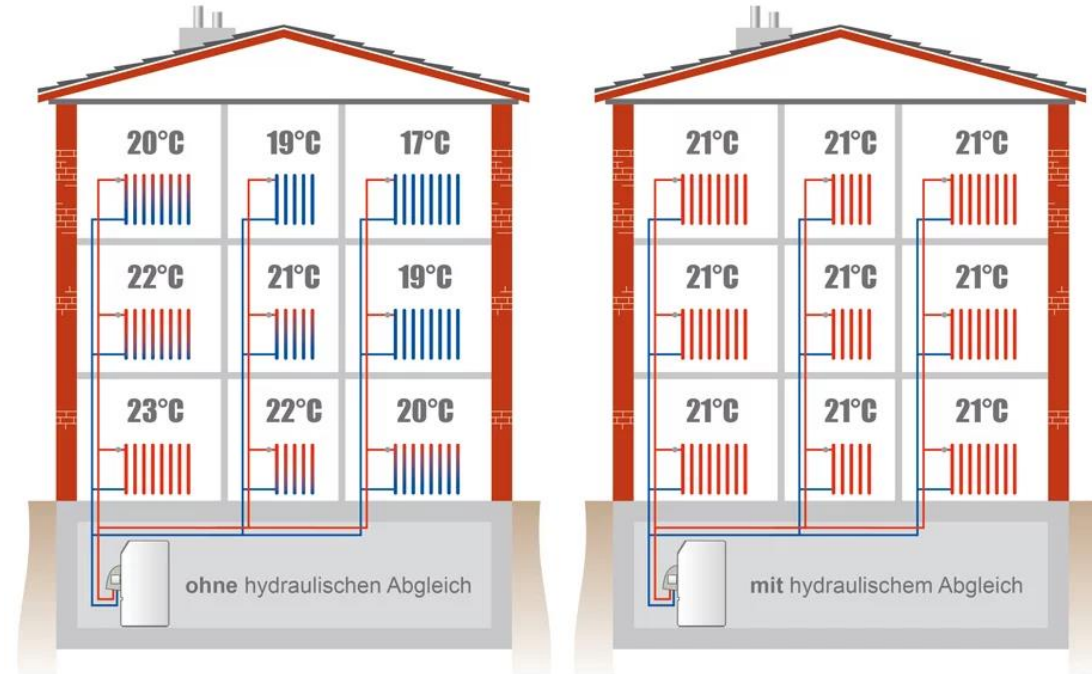
„Der hydraulische Abgleich ist doch gemacht“

## Was ist der hydraulische Abgleich?

Ein hydraulischer Abgleich sorgt dafür, dass durch alle Heizkörper die richtige Wassermenge fließen kann. Das Wasser im Heizungs-System sucht grundsätzlich den Weg mit dem geringsten Widerstand.

Bei nahen Räumen mit zu viel Wasserdruck, kann das Thermostatventil nicht mehr sauber arbeiten. Oft wird bei solchen Problemen einfach die Wassertemperatur oder der Pumpendruck erhöht – das ist aber keine energiesparende Lösung.

Zudem können hierdurch **Geräusche entstehen, zum Beispiel ein Rauschen oder Pfeifen.**



Quelle: Schematische Darstellung der Verteilung der Heizkörpertemperaturen ohne (linkes Bild) und mit hydraulischem Abgleich (rechtes Bild). (Grafik: Institut für Wärme und Oeltechnik)

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.



# EnSimiMav und das GEG

„Der hydraulische Abgleich ist doch gemacht“

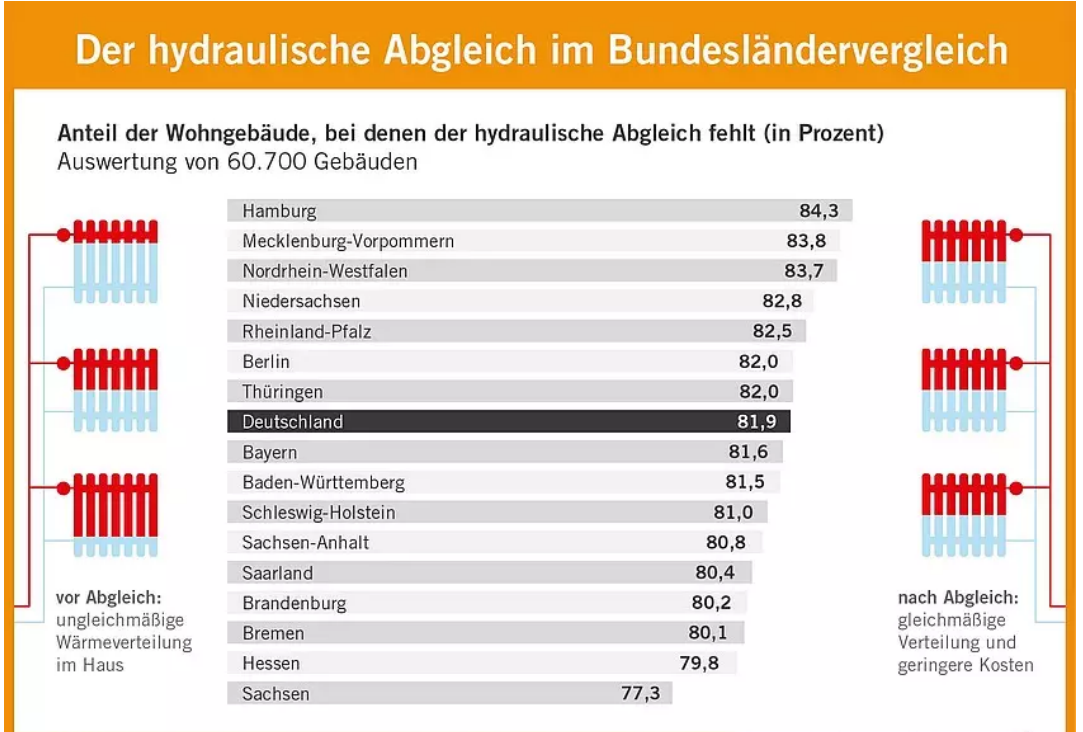
Das stimmt leider nicht ganz. **Über 80 Prozent der Heizungsanlagen in Wohngebäuden sind nicht hydraulisch abgeglichen**, wie eine Analyse gezeigt hat.

Quelle: [www.meine-heizung.de](http://www.meine-heizung.de)

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.



Stand 02/2017 | Daten: [www.co2online.de](http://www.co2online.de) | Grafik: [www.meine-heizung.de](http://www.meine-heizung.de) Meine Heizung kann mehr | Eine Kampagne von co2online

Quelle: [www.meine-heizung.de](http://www.meine-heizung.de)

Ein praktisches Helferlein ist hier z.B. **resideo** eine Heizlastberechnungs-App, die bei der Berechnung der Heizlast alle Anforderungen des Verfahrens B erfüllt.

# EnSimiMav und das GEG

„Der hydraulische Abgleich ist doch gemacht“

Raumbezeichnung:	Schlafzimmer			in m/2	in m/3	Heizkörper / Hersteller:			Kermi	Typ
Länge	Breite	Höhe			Länge / BL	Höhe	Tiefe / BT			
	2,3	2,1	2,7	4,83	13,041	1,8	0,5	0,1		33
Außenwand 1						Gliederheizkörper / Hersteller:			Buderus	
	2,5	3,6		3,2		1,2	0,55	0,16		900 / 160
Außenfenster 1						Ventilhersteller:			Danfoss	
	1,6	2		3,2		Einstellbar ja / nein			Nein	
						Durchgangventil			Ja	
						Eckventil			Nein	
Außenwand 2						Rücklaufverschraubung:			Heimeier	
	2,2	3,6		3,6		Einstellbar ja / nein			ja	
						Durchgangventil			Nein	
						Eckventil			Ja	
Außenfenster 2						Heizkörper Ananschluss:			A / B	
	1,8	2		3,6						
Balkon/Terrassentür										
	1,2	2,2		2,64						
Kunde:	Hausverwaltung Mustermann									
Liegenschaft:	Rheinstraße 12 / Marburg									
Aufnahme durch:	W. Wörle									
resido Heizlastberechnung gem. Verfahren B										
Wärmebedarf in Watt	2456									
Ventilvoreinstellung	3,5									

ASB  
CO/2 Neutral in die Zukunft

Typenbezeichnung bei Gliederheizkörpern

Flachheizkörper Profil-Bezeichnungen

Typenbezeichnungen der Gliederheizkörpern

## Basisblatt für Wohnungsbegehung

Hausverwaltung: \_\_\_\_\_

Liegenschaft: \_\_\_\_\_

Ansprechpartner: \_\_\_\_\_

Hier Foto von Liegenschaft

Wohnung: \_\_\_\_\_

Lage der Wohnung

UG	EG	OG	DG
	X		
Links	Mitte 1	Mitte 2	Rechts
			X

Skizze Wohnungsaufteilung und Lage der Heizkörper / oder Planauszüge aus PDF - Plan

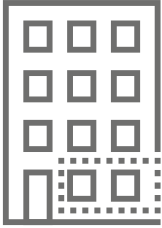


Hier ein Beispiel der Firma ASB AnalyseSystemeBeraten GbR wie eine Raumweise Aufnahme aussieht. Das linke Datenblatt wird für jeden beheizten Raum ausgefühlt und das obige Datenblatt pro Wohnung. Somit kann für jeden Raum die Berechnung erfolgen.

Ein praktisches Helferlein ist hier z.B. **resideo** eine Heizlastberechnungs-App, die bei der Berechnung der Heizlast alle Anforderungen des Verfahrens B erfüllt.

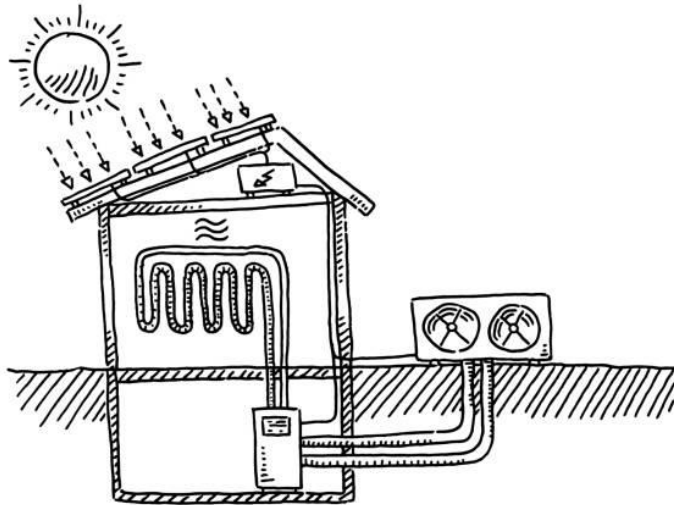
# GEG 65% Erfüllungsoption ab 2024

## Hydraulischer Abgleich in Mehrfamilienhäusern ab 2024.



MFH  $\geq$  6 Wohnungen

Nach dem Einbau einer Heizungsanlage, müssen Mehrfamilienhäuser mit min. 6 Wohneinheiten hydraulisch abgeglichen werden.



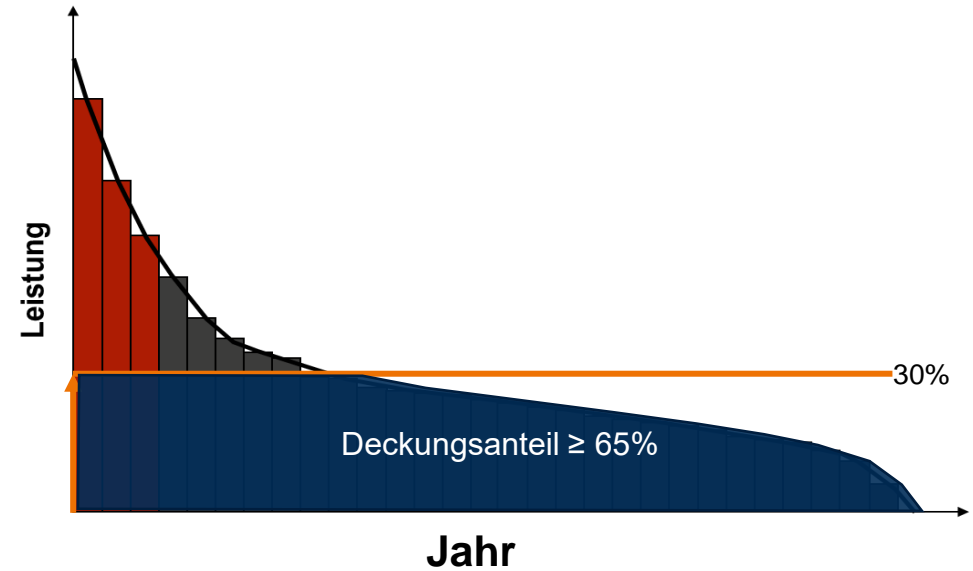
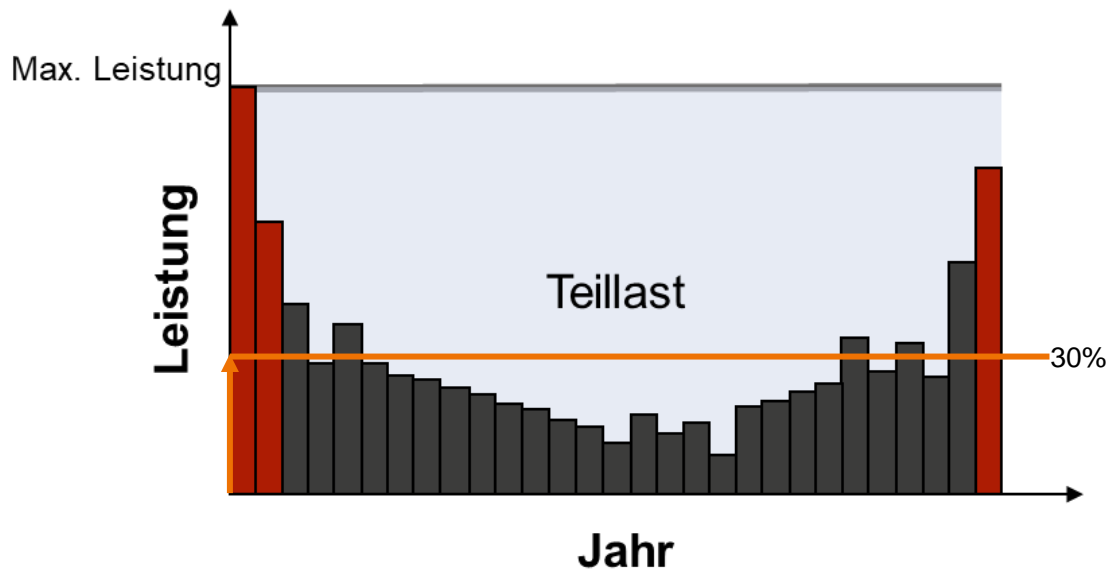
### Anforderungen an den hydraulischen Abgleich

- Hydraulischer Abgleich Verfahren „B“ (VdZ)
- Raumweise Heizlastberechnung
  - Gemäß DIN EN 12831 Teil 1
- Prüfung, ggf. Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf möglichst niedrige Vorlauftemperaturen
- Anpassung der Vorlauftemperatur
- Bestätigung des Abgleichs inkl. aller relevanten Parameter wird dem Verantwortlichen zur Verfügung gestellt.
- Mieter haben das Recht, die Ergebnisse des Abgleichs einzusehen.

# GEG 65% Erfüllungsoption ab 2024

## Wärmepumpen-Hybridsystem.

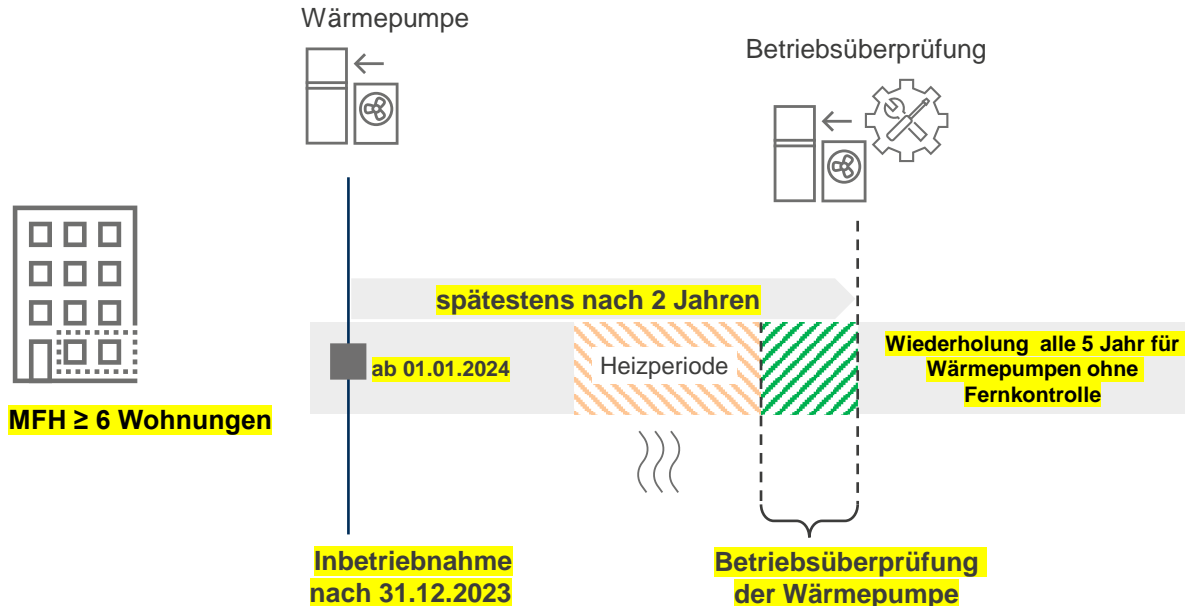
Beträgt die Wärmepumpenleistung min. 30% der Gebäudeheizlast, wird mindestens 65% der benötigten Heizwärme durch die Wärmepumpe zur Verfügung gestellt.





# GEG 65% Erfüllungsoption ab 2024

## Betriebsüberprüfung von Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern ab 2024.



### Umfang Betriebsprüfung

#### Überprüfung:

- Hydr. Abgleich durchgeführt
- Regelparameter
  - Heizkurve, Abschalt- und Absenkezeiten, Heizgrenztemperatur, Warmwasserbereitung, Pumpeneinstellungen, ggf. Bivalenzpunkt und Betriebsweise Hybridsystem
- Vor-/Rücklauftemperatur, Ausdehnungsgefäß
- JAZ, ggf. Verbesserung der Effizienz durch weitere Maßnahmen
- Wärmepumpe (Kältekreis, usw.)
- ...

Durchführung nur von fachkundigen Personen, insbesondere: Schornsteinfeger, Fachhandwerker, Kälteanlagenbauer, Ofen- und Luftheizungsbauer, Elektroniker, Dena Energieberater

<sup>1</sup>Ausgenommen sind Luft-Luft-, und Warmwasser-Wärmepumpen.

# EnSimiMav und das GEG

„Der hydraulische Abgleich ist doch gemacht“

Die Bestätigung des hydraulischen Abgleichs ist einschließlich der Einstellungswerte, der Heizlast des Gebäudes, der eingestellten Leistung der Wärmeerzeuger und der raumweisen Heizlastberechnung, der Auslegungstemperatur, der Einstellung der Regelung und die Drücke der Ausdehnungsgefäße sind schriftlich festzuhalten und dem Verantwortlichen mitzuteilen.

**Die Bestätigung nach Satz 1 ist auf Verlangen dem Mieter unverzüglich vorzulegen. § 60a Absatz 5 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.“**

Umwälzpumpen, die in Heiz- oder Kältekreisen extern verbaut und nicht in einen Wärme- oder Kälteerzeuger integriert sind, sowie Trinkwasser-Zirkulationspumpen sind bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 auszutauschen, sofern sie nicht die Voraussetzungen der Absätze 3 bis 5 erfüllen.

*Die Frist nach Satz 1 verlängert sich um sechs Monate, wenn innerhalb dieser Zeit ein Austausch der Heizungsanlage durchgeführt wird*

# EnSimiMav und das GEG

## Pflicht zum Heizungscheck

### Handlungsempfehlung



## Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

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

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

### 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.

# EnSimiMav und das GEG

## Pflicht zum Heizungscheck

Dämmung, Heizung & Co.

### Das soll 2024 Pflicht für Eigentümer werden

Von t-online, jb

Aktualisiert am 04.05.2023  
Lesedauer: 3 Min.



Eigentümer: Bei Sanierungen muss künftig mehr beachtet werden. (Symbolbild) (Quelle: Chromorange/imago-images-bilder)

Quelle: t-online.de 04.05.2023

### 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

# EnSimiMav und das GEG

## Pflicht zum Heizungscheck

**Ab 2024: Bis zu 50.000 Euro Bußgeld bei Verstoß gegen das Heizungsgesetz**

**Wer kontrolliert eigentlich, ob die Vorschriften eingehalten wurden?**

Im Rahmen der Feuerstättenschau werden die Schornsteinfeger die Beachtung der Übergangsfristen überprüfen.

Die Einhaltung der baulichen Dimensionen des GEG wird laut *Haus & Grund Deutschland* in der Regel von der zuständigen Baubehörde kontrolliert – die Details regelt jedes Land selbstständig.

Verstoß	Bußgeld in Euro
Austauschpflicht für die Heizung nach 30 Jahren missachtet	50.000
Oberste Geschossdecke nicht gedämmt	50.000
Dämmung von Rohrleitungen und Armaturen nicht ausgeführt	50.000
Anlagenbesitzer hat Inspektion nicht rechtzeitig durchgeführt	10.000
Falsche Angaben im Energieausweis	10.000
Aufbewahrungsfrist für Abrechnungen missachtet	5.000
Anordnungen zu Stichprobenkontrollen von Behörden missachtet	5.000

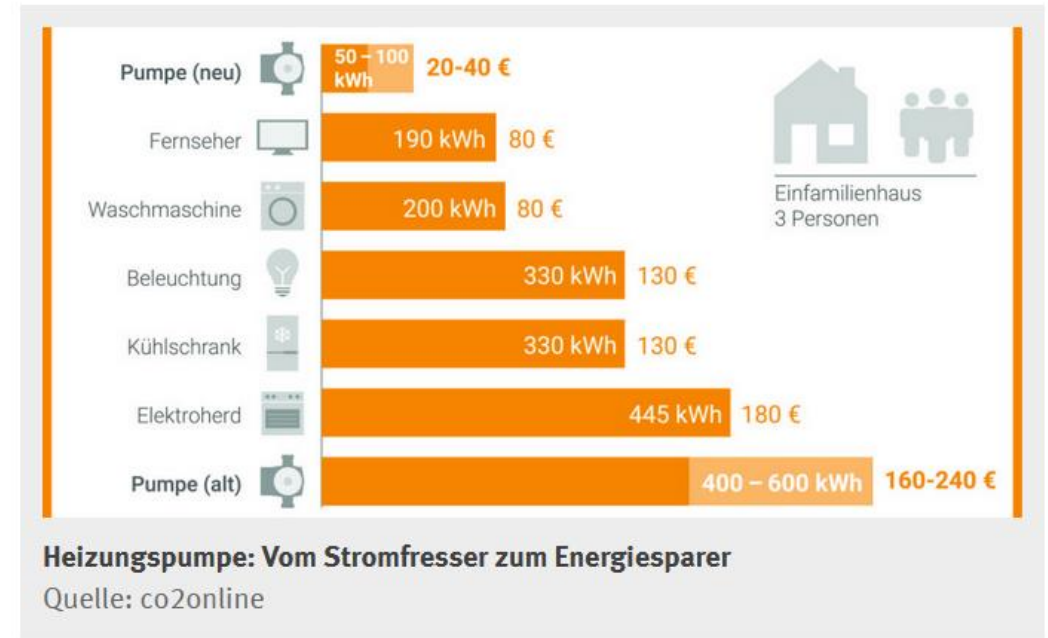
Quelle: merkur.de 24.11.2023



# GEG § 64 Umwälzpumpe, Zirkulationspumpe

- (2) Umwälzpumpen, die in Heiz- oder Kältekreisläufen extern verbaut und nicht in einen Wärme- oder Kälteerzeuger integriert sind, sowie Trinkwasser-Zirkulationspumpen sind bis zum Ablauf **des 31. Dezember 2026 auszutauschen, sofern sie nicht die Voraussetzungen der Absätze 3 bis 5 erfüllen.**
- (3) Nassläufer-Umwälzpumpen dürfen einen Energieeffizienzindex von 0,23 nicht überschreiten.
- (4) Trockenläufer-Umwälzpumpen dürfen einen Mindesteffizienzindex von 0,4 nicht unterschreiten
- (5) Trinkwasser-Zirkulationspumpen müssen über einen elektronisch kommutierten Motor verfügen

(6) Die Absätze 2 bis 5 sind nur in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten anzuwenden.“



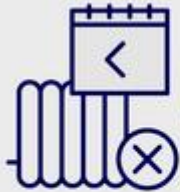
**Bis 31. Dezember 2026 Austausch von Umwälzpumpen**

# Heizungstausch: Was Sie bei Gasetagenheizungen beachten, sollten

KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN:

DAS GILT FÜR EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER

VON MIEFAMILIENHÄUSERN MIT GASETAGENHEIZUNGEN



DEFEKTE GASETAGENHEIZUNG

VOR MITTE 2026/2028

Geht eine Gasetagenheizung vor **Mitte 2026 bzw. 2028** irreparabel kaputt, kann sie durch eine neue oder gebrauchte Heizung ersetzt werden.

- » Die Heizung muss ab 2029 schrittweise steigende **Erneuerbaren-Anteile** nutzen – und spätestens 2045 auf 100 % Erneuerbare umgestellt sein.

Fällt in einem Mehrfamilienhaus eine Gasetagenheizung irreparabel aus, gelten verschiedene Fristen für den Umstieg auf Erneuerbare Energien.

Bis Mitte 2026 bzw. 2028 kann die defekte Gasetagen- oder Einzelheizung durch eine neue oder gebrauchte Heizung ersetzt werden. **Fällt die Entscheidung auf eine neue Heizung, sollte diese bereits 65 Prozent Erneuerbare Energien nutzen.** Fällt die Wahl auf eine gebrauchte Heizung, darf diese noch mit fossilen Energien betrieben werden, muss jedoch **ab 2029 schrittweise steigende Erneuerbaren-Anteile einsetzen.**

## Neue Öl-/Gaskessel mit Biopflicht ab 2029

- 15% ab 2029
- 30% ab 2035
- 60% ab 2040

# Heizungstausch: Was Sie bei Gasetagenheizungen beachten, sollten

## § 71n Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

Bis zum 31. Dezember 2024 sollen Verwaltungen eine detailreiche Datenerhebung unter den Wohnungseigentümern zu deren Etagenheizungen (gehören zum Sondereigentum) vornehmen.

Dazu gehören unter anderem Angaben zur Heizungsanlage, das Datum der Inbetriebnahme, die Leistungsfähigkeit sowie zu Leistungsänderungen, die die Heizungsanlage durch den Einbau einer neuen Heizungsanlage erfahren hat. Die Eigentümer sind verpflichtet, die genannten Informationen innerhalb von sechs Monaten nach der Inbetriebnahme der Heizungsanlage schriftlich zu übermitteln.

**Die Wohnungseigentümer sind dazu verpflichtet, die genannten Informationen innerhalb von sechs Monaten nach der Inbetriebnahme der Heizungsanlage schriftlich zu übermitteln.**  
**Anach der Aufforderung in Textform mitzuteilen.** Die Wohnungseigentümer haben die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über den Ausfall einer alten Etagenheizung, den Einbau oder die Aufstellung einer neuen Etagenheizung sowie über weitere Änderungen zu den Informationen nach Absatz 1 unverzüglich zu unterrichten.

1. Anforderung der gesetzlich verpflichtenden Informationen bezüglich der Gasetagenheizung

➤ **Zuständig: Immobilienverwaltung**

2. Beauftragung Heizungsscheck gemäß EnSimiMav 1. Oktober 2022 gesamt
- **Zuständig: Verwalter oder Eigentümer**

3. Anforderung der gesetzlich verpflichtenden Informationen innerhalb von sechs Monaten nach der Inbetriebnahme der Heizungsanlage
- **Zuständig: Immobilienverwaltung**

4. Beauftragung der Erstellung einer Energieeffizienzdiagnostik (EED) im Anschluss innerhalb von drei Monaten in konsolidierter Fassung der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung stellen.
- **Zuständig: Immobilienverwaltung**

5. Beauftragung von einem Fachunternehmen mit der Konzepterstellung und Schätzkosten.
- **Zuständig: Immobilienverwaltung**

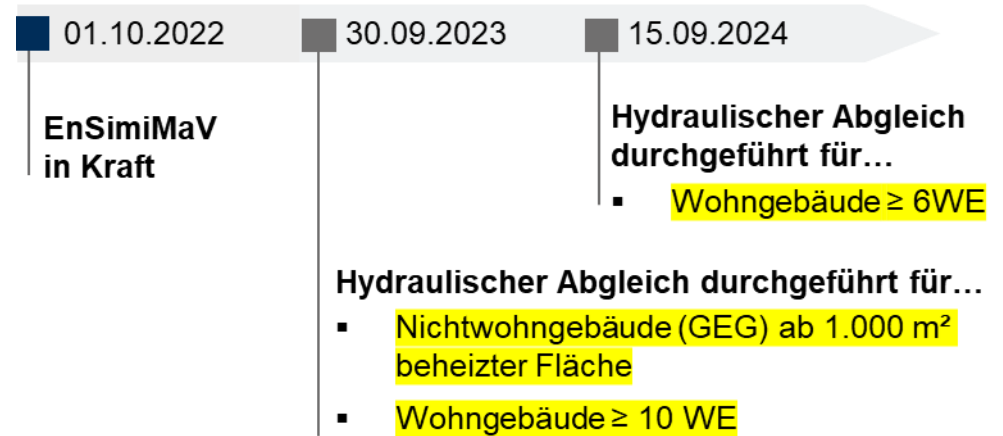
# Heizungstausch: Was Sie bei Gasetagenheizungen beachten, sollten

## Pflicht zum Heizungscheck Energieeffizienz von Gasheizungen wird überprüft

Beim Heizungscheck überprüft der Fachmann die Energieeffizienz der Anlage. Stellt er Schwachstellen fest, kann das Beheben Energie - und damit auch Kosten-Einsparen.

**Wichtig: Eine regelmäßige Wartung ersetzt nicht den verpflichtenden Heizungscheck.**

Ergibt sich bei der Prüfung, dass die Anlage optimiert werden kann, ist der Eigentümer oder die Eigentümerin verpflichtet, bis zum **15. September 2024** nachzubessern. Zur Optimierung können beispielsweise gehören: die Absenkung der Vorlauftemperatur, die Optimierung der Heizkurve bei groben Fehleinstellungen oder die Aktivierung einer Nachabsenkung oder Abschaltung.



**Diese Fristen beziehen sich auf alle Wärmeerzeuger die mit Gas betrieben werden**

Quelle: <https://www.verband-wohneigentum.de/sg-bertlich/on239951>

# Heizungstausch: Was Sie bei Gasetagenheizungen beachten, sollten

## Verfahrensablauf des HeizungsCheckOnline

Bild Wärmeerzeuger



A S B

Wärmeverteilung

### Die Anlagen

#### Wärmeübergabe:

#### Die Anlagenbewertung im Detail

##### 3 Wärmeübergabe

Die Inspektion beinhaltet die Sichtprüfung in mindestens drei Räumen unterschiedlicher Größe und Nutzung unter folgenden Aspekten:

- Wärmeübergabe
- Regaleinrichtungen für die Raumtemperatur

Sind in diesen Räumen unterschiedliche Raumtemperaturregler vorhanden, wird bei der Checkliste der ungünstigere Wert (höchste Punktzahl) eingetragen.

Bei unterschiedlichen Wärmeübergabesystemen (z. B. Heizkörper und Fußbodenheizung) wird bei der Punktevergabe das energetisch ungünstigere System berücksichtigt. Gibt es lediglich im fiktiven Fußbodenheizung, wird das Wärmeübergabesystem anhand der freien

- 3.1 Heizkörper
- 3.2 Fußbodenheizung



#### Modernisierungsempfehlungen Wärmeübergabe – Zusammenfassung

Maximale Gesamtpunktzahl: 15

	Maximale Punktzahl	Empfehlungen
<b>3.1 Heizkörper</b>		
Handrad	15	Austausch gegen Thermostatventile mit Massenstrombegrenzung oder bessere Regler
Thermostatköpfe ohne CENCER-Mark	10	Austausch gegen Thermostatventile mit Massenstrombegrenzung oder bessere Regler
Thermostatköpfe alt	6	Austausch gegen Thermostatventile mit Massenstrombegrenzung oder bessere Regler
Thermostatköpfe neu	2	
Regler mit Zeitprogramm	0	
<b>3.2 Fußbodenheizung</b>		
Handventil	15	Austausch gegen Einzelraumregler, ggf. mit Zeitprogramm
Einzelraumregelung	3	
Einzelraumregelung mit Zeitprogramm	0	



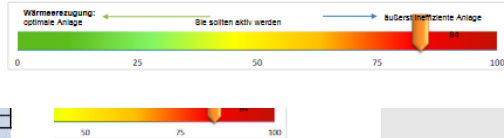
#### Modernisierungsempfehlungen zur Wärmeerzeugung – Zusammenfassung

Maximale Gesamtpunktzahl: 48

	Maximale Punktzahl	Empfehlungen
<b>1.1 Abgasverlust nach 1. BImSchV</b>	15	≥ 10 Punkte: Wartung oder Instandsetzung
<b>1.2 Oberflächenverlust</b>	8	≥ 2 Punkte: Prüfung der Kesseldämmung, bei niedriger Raumtemperatur Öffnungen im Aufstellraum prüfen
<b>1.3 Ventilationsverlust</b>	5	≥ 2 Punkte: Prüfung Einbau Luftabschluss/Abgasklappe
<b>1.4 Brennwertnutzung</b>	5	bei Kesselaustausch Brennwertgerät empfehlen (wenn Öl / Gas eingesetzt wird)
<b>1.5 Heizkessel überdimensioniert</b>	5	bei Kesselaustausch korrekt dimensionieren
<b>1.6 Regelung</b>		
Kesselthermostatlose Regelung	10	Kesselaustausch, ggf. Nachrüstung Regelung
raumgeführt	5	
witterungsgesteuert	0	

#### Gesamtempfehlungen zum Wärmeerzeuger

Werden für die Wärmeerzeugung mehr als 15 Maluspunkte vergeben, ist der weitere Betrieb des Wärmeerzeugers aus energetischen Gründen nicht empfehlenswert. Bei der Erneuerung des Wärmeerzeugers können alle technologischen Optionen einbezogen werden, einschließlich der Nutzung regenerativer Energien. Bei Verwendung von Heizöl oder Erdgas als Brennstoff sollte ein Brennwertkessel eingesetzt werden.



### Modernisierungsempfehlungen im Überblick

Maximale Gesamtpunktzahl: 48		
	Maximale Punktzahl	Empfehlungen
<b>1.1 Abgasverlust nach 1. BImSchV</b>	15	≥ 10 Punkte: Wartung oder Instandsetzung
<b>1.2 Oberflächenverlust</b>	8	≥ 2 Punkte: Prüfung der Kesseldämmung, bei niedriger Raumtemperatur Öffnungen im Aufstellraum prüfen
<b>1.3 Ventilationsverlust</b>	5	≥ 2 Punkte: Prüfung Einbau Luftabschluss/Abgasklappe
<b>1.4 Brennwertnutzung</b>	5	bei Kesselaustausch Brennwertgerät empfehlen (wenn Öl / Gas eingesetzt wird)
<b>1.5 Heizkessel überdimensioniert</b>	5	bei Kesselaustausch korrekt dimensionieren
<b>1.6 Regelung</b>		
<b>2.1 Hydraulischer Abgleich</b>		
nicht durchgeführt	7	hydraulischen Abgleich durchführen, ggf. Einrichtungen dafür nachrüsten
durchgeführt	0	
<b>2.2 Pumpe</b>		
ungeregelt, überdimensioniert	10	Pumpe korrekt einstellen oder austauschen gegen geregelte Pumpe mit Energieeffizienzklasse A
ungeregelt, korrekt dimensioniert	5	bei Austausch durch geregelte Pumpe mit Energieeffizienzklasse A ersetzen
geregelt, zu hoch eingestellt	5	korrekt einstellen mit hydraulischem Abgleich
geregelt, korrekt eingestellt	0	
<b>3.1 Heizkörper</b>		
Handrad	15	Austausch gegen Thermostatventile mit Massenstrombegrenzung oder bessere Regler
Thermostatköpfe ohne CENCER-Mark	10	Austausch gegen Thermostatventile mit Massenstrombegrenzung oder bessere Regler
Thermostatköpfe alt	6	Austausch gegen Thermostatventile mit Massenstrombegrenzung oder bessere Regler
Thermostatköpfe neu	2	
Regler mit Zeitprogramm	0	
<b>3.2 Fußbodenheizung</b>		
Handventil	15	Austausch gegen Einzelraumregler, ggf. mit Zeitprogramm
Einzelraumregelung	3	
Einzelraumregelung mit Zeitprogramm	0	



# Heizungstausch: Was Sie bei Gasetagenheizungen beachten, sollten

## § 71n Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

Sobald die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer davon Kenntnis erlangt, dass die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt wurde, hat der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen.

In der Wohnungseigentümerversammlung ist über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 zu beschließen. Die Beibehaltung der Heizungsanlage nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Die Wohnungseigentümer, deren Wohnungen oder sonstige Nutzungseinheiten an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden, haben die Kosten der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine zentrale Heizungsanlage nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

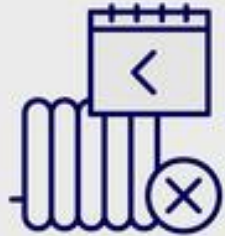
Die Wohnungseigentümer haben innerhalb der Frist des § 71 Absatz 1 Satz 1 über die Erfüllung der Anforderungen nach § 71 Absatz 1 zu beschließen.

Für die Erfüllung der Anforderungen ist ein Umstellungsplan zu erarbeiten, zu beschließen und

Die vollständige Umsetzung ist mindestens einmal jährlich in der Wohnungseigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung der Erfüllung der Anforderungen des § 71 Absatz 1 zu berichten.

Die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung kann nur mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. § 71 Absatz 4 und 5 ist entsprechend anzuwenden

# Heizungstausch: Was Sie bei Gasetagenheizungen beachten, sollten



**DEFEKTE GASETAGENHEIZUNG  
VOR MITTE 2026/20281**

Geht eine Gasetagenheizung **vor Mitte 2026 bzw. 2028** irreparabel kaputt, muss sie durch eine neue oder gebrauchte ersetzt werden.

» Die Heizung muss ab dem 1.1.2029 schrittweise erneuert werden. **Erneuerbaren-Anteile** müssen spätestens 2045 auf 100% erneuerbare umgestellt sein.

**Entscheiden Sie rechtzeitig über die beste Option für Ihre Heizungsanlage**

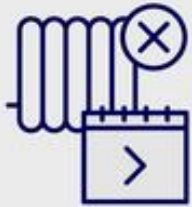
**Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer sowie Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sollten rechtzeitig und vorausschauend gemeinsam über die technischen Lösungen für ihre Heizungsanlage sprechen und weitere Schritte planen.**

Nur so haben sie die Sicherheit, dass alle Wohnungen dauerhaft und künftig klimaschonend mit Wärme und Warmwasser versorgt werden.

## Neue Öl-/Gaskessel mit Biopflicht ab 2029

- 15% ab 2029
- 30% ab 2035
- 60% ab 2040
- **ab 2045 100% Erneuerbare**

# Heizungstausch: Was Sie bei Gasetagenheizungen beachten, sollten



## DEFEKTE GASETAGENHEIZUNG NACH MITTE 2026/2028\*

Geht eine Gasetagenheizung **nach Mitte 2026 bzw. 2028** irreparabel kaputt, muss die WEG innerhalb **von fünf Jahren** ein Umsetzungskonzept zur künftigen Wärmeversorgung beschließen.

- » **Entscheidung für Etagenheizungen**  
Jede neue Heizung muss mind. 65 % Erneuerbare nutzen. **ODER**
- » **Entscheidung für Zentralheizung**  
Nach Ende der fünfjährigen Entscheidungsfrist hat die WEG **acht Jahre Zeit**, die **Zentralheizung** mit mind. 65 % Erneuerbaren Energien zu installieren.

Auch für die WEG gilt insgesamt ein Entscheidungszeitraum von fünf Jahren, in dem über eine zentrale oder eine dezentrale Heizungslösung entschieden werden muss.

Zum Stand der Umsetzung der gewählten Lösung soll **regelmäßig in der Eigentümerversammlung berichtet werden** – das hilft der Gemeinschaft auf dem Weg zur klimafreundlichen Wärmeversorgung im Gebäude.

**Beratungspflicht:** Eigentümer müssen sich ab 2024 nachweislich vor dem Einbau einer Heizung, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, über mögliche Auswirkungen der kommunalen Wärmeplanung und potenzielle Unwirtschaftlichkeit beraten lassen. Die Beratung muss von Fachunternehmen vorgenommen werden.

# Heizungstausch: Was Sie bei Gasetagenheizungen beachten, sollten

ASB AnalyseSystemeBeraten GbR – Handlungsempfehlung = Möglicher Ablauf

Was Sie bei Gasetagenheizungen beachten sollten EnSimiMav und dem GEG § 60 / § 71n

Gerade bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) ist mit Blick auf die besonderen Abstimmungsprozesse eine rechtzeitige und vorausschauende Befassung mit dem Heizungstausch wichtig.

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden\* (Gebäudeenergiegesetz - GEG) § 71n Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

Quelle: [https://www.gesetze-im-internet.de/geg/\\_71n.html](https://www.gesetze-im-internet.de/geg/_71n.html)



ASB  
CO2 Neutral in die Zukunft

ASB AnalyseSystemeBeraten GbR  
Stefan Albert & Wolfgang Wörle  
CO/2 Neutral in die Zukunft  
Am Weißen Berg 3  
61476 Kronberg im Taunus  
asb.CO2-NeutralIndieZukunft@t-online.de  
Tel.: +49 152 256 935 86  
[www.asb-co2-neutral-in-die-zukunft.eu](http://www.asb-co2-neutral-in-die-zukunft.eu)

ratioservice  
Systempartner der ratioservice AG



ASB Basis Handlungsempfehlung



ASB Handlungsempfehlung Hydraulischer Abgleich

in allen WEG mit mindestens einer Gasetagenheizung bis 31. Dezember 2024 alle wichtigen Informationen über die vorhandenen Einzelheizungen im Haus zusammengefasst werden

Bauftragung Heizungsscheck gem. EnSimiMav Sonderdienstleistung. Inkl. Aufnahme Heizkörper, Prüfung ob hydraulischer Abgleich

LEBENSZEITRECHENHEITEN  
DAS GILT FÜR EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER VON MEHRFAMILIENHÄUSERN MIT GASETAGENHEIZUNGEN



Bis 31. Dezember 2024 müssen WEG mit Gasetagenheizungen alle Informationen zu den Heizungen im Gebäude vom Bezirksschornsteinfeger einholen.  
» Die Informationen bilden die Grundlage für eine Entscheidung zur zukünftigen Wärmeversorgung des Gebäudes und sollen der WEG bei der Vorbereitung helfen.

Für die WEG gilt insgesamt ein Entscheidungszeitraum von fünf Jahren, in dem über eine zentrale oder eine dezentrale Heizungslösung entschieden werden muss

Bauftragung zur Erstellung der Basisunterlagen der als Basis für die Entscheidungsfindung für WEG's inkl. eine Kostenschätzung einer Hybrid Heizung



ASB Handlungsempfehlung Gasetagenheizung inkl. § 71n



ASB Handlungsempfehlung Gasetagenheizung inkl. § 71n Ablaufplan

Weiterbetrieb von dezentralen Etagenheizungen  
Beschluss mit zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile

Einbau einer zentralen Heizungsanlage gem. GEG  
Beschluss per einfacher Mehrheit  
Umsetzung max. 8 Jahre nach Beschluss

Bauftragung hydraulischer Abgleich gem. GEG § 60  
Zentralheizung mit Wärmepumpe oder andere

BVI  
Partner des BVI



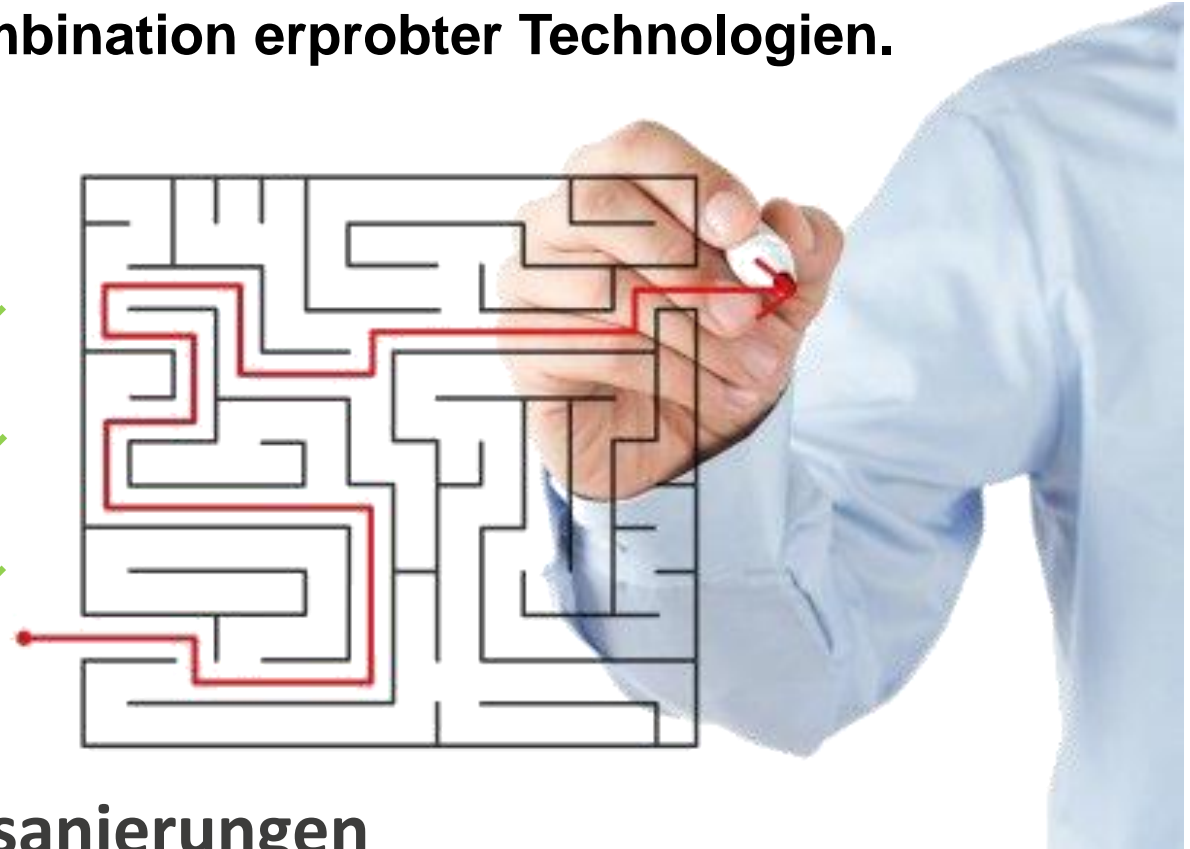




## Das Energiekonzept setzt auf die Kombination erprobter Technologien.

Fazit...

*Eigentlich ist jedes Projekt zuerst eine Machbarkeitsstudie...*



## Variantenvergleich bei Heizungssanierungen

# GEG-Novelle

## Bundesförderung für effiziente Gebäude 2024

Update 28.05.2024

### Voraussetzungen für die Förderung:

- Die Maßnahme erhöht die Energieeffizienz des Gebäudes und/oder den Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch **i** des Gebäudes.
- Es handelt sich um ein bestehendes Wohngebäude, dessen Bauantrag beziehungsweise Bauanzeige zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens fünf Jahre zurückliegt.
- Bei Wohnungseigentümergeinschaften: Sie setzen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum **i** um.
- Der Einbau der Heizungsanlage ist mit einer Optimierung des gesamten Heizungsverteilungssystems (inklusive Durchführung des hydraulischen Abgleichs **i** bzw. Anpassung der Luftvolumenströme **i**) verbunden.

Quelle: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Heizungsf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-Privatpersonen-Wohngeb%C3%A4ude-\(458\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Heizungsf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-Privatpersonen-Wohngeb%C3%A4ude-(458)/)

# GEG-Novelle

## Bundesförderung für effiziente Gebäude 2024

### Förderung in Planung.

30.000 €	für die 1. Wohneinheit	<b>maximal förderfähige Investitionskosten</b>
15.000 €	für die 2. – 6. WE	
8.000 €	für jede weitere WE	

Beispiel EFH

Förderhöhe:

1. WE: 30.000 € (bisher max. 60.000 €)

Beispiel MFH 10 WE

Förderhöhe:

1. WE:	30.000 €
2. WE:	15.000 €
3. WE:	15.000 €
4. WE:	15.000 €
5. WE:	15.000 €
6. WE:	15.000 €
7. WE:	8.000 €
8. WE:	8.000 €
9. WE:	8.000 €
10. WE:	8.000 €

Summe: 137.000 € (~~bisher max. 600.000 €~~)

# GEG-Novelle

## Bundesförderung für effiziente Gebäude 2024

### Förderung BEG-Einzelmaßnahmen

BAFA Förderung Heizungsanlagen (Zuschussförderung)

<b>30.000 €</b> 15.000 € <sup>1</sup> 8.000 € <sup>1</sup>	für die 1. Wohneinheit für die 2. – 6. WE für jede weitere WE	<b>maximal förderfähige Investitionskosten</b>
<b>30 %</b>	Grundförderung	für alle EE 65% erfüllenden Anlagen außer Öl und Gaskessel
30 %	Einkommensbonus	für Wohneigentümer mit weniger als 40.000 Euro Haushaltseinkommen
20%	Klima- Geschwindigkeitsbonus	bei Austausch Gaszentral-, Biomasse- (> 20 J.) / Gasetagen-, Öl-, Kohle-, Nachtspeicher-Heizung (nur selbstnutzende Eigentümer), bei neuer Biomasseheizung Pflicht zur Kombination mit Solar oder Wärmepumpe
5%	Effizienz-Bonus	Für natürliche Kältemittel oder Erdwärme als Wärmequelle
<b>70 %</b>	<b>Maximalförderquote</b>	<b>die max. Förderquote 75% gilt nur für 2024/205</b>



# GEG-Novelle

## Bundesförderung für effiziente Gebäude 2024

### Förderung BEG-Einzelmaßnahmen

#### BEG-Einzelmaßnahmen: Zuschussförderung – Grundsätzliches.

BEG-Einzelmaßnahme

**Bestandsgebäude** sind Gebäude, dessen Bauantrag bzw. Bauanzeige zum Zeitpunkt der Antragstellung **mindestens 5 Jahre** zurückliegt.

Durch die Sanierung wird die Energieeffizienz und/oder der erneuerbare Anteil am Endenergieverbrauch erhöht.

Geförderte Anlagen müssen mindestens **10 Jahre** lang genutzt werden.  
Ein neuer Eigentümer übernimmt die Nutzungspflicht.

Eine Zusage der Zuschussförderungen ist **36 Monate** gültig.

Investitionsvolumen:

- Förderanträge mindestens 300 € (brutto)
- Gilt für Gebäudehülle / Anlagentechnik / Wärmeerzeugung / Heizungsoptimierung

Für alle förderfähigen Maßnahmen (BEG EM), die einen **hydraulischen Abgleich** benötigen, ist das Verfahren „B“ notwendig.

Für Förderanträge **Heizungstechnik/Heizungsoptimierung** gilt:

- Anlagenbetreiber können die Förderanträge für **Wärmeerzeuger selbst** stellen.
- Ein Energieeffizienzexperte „**EEE**“ (Energieberater) ist **aber für Heizungsoptimierung** notwendig.

Rechnungen sind unbar zu begleichen und die Zahlungsbeläge sind aufzubewahren bzw. einzureichen.

Eigenleistungen: Materialkosten der energetischen Sanierung werden gefördert. Die korrekte Umsetzung muss von einem Energie-Effizienz-Experten bestätigt werden.

**Achtung! Zusage Zuschussförderung nur noch 36 Monate gültig!**

# GEG-Novelle

## Bundesförderung für effiziente Gebäude 2024

Update 28.05.2024

Bundesförderung für effiziente Gebäude

### Heizungsförderung für Privatpersonen – Wohngebäude

Für den Kauf und Einbau

Einzelmaßnahmen

Solarthermische Anlage

Biomasseheizungen

Wärmepumpen

Brennstoffzellenheizung

Wasserstofffähige Hei-  
(Investitionsmehrkosten)

Innovative Heizungstechnik

Gebäudenetzanschluss

Wärmenetzanschluss

Bei einem MFH mit 16 WE liegt die Bemessungsgrundlage für die Heizungsförderung bei:

$WE1\ 30.000€ + WE2-6\ (5 \cdot 15.000€) + WE7-16\ (10 \cdot 8.000€) = 185.000€$

Förderung bei 30% aus 185.000€ = 55.500

Klimageschwindigkeitsbonus für Selbstnutzer gestaffelt:

Bis Ende 2028 20%, bis Ende 2030 17%, bis Ende 2032 14%, bis Ende 2034 11% und bis Ende 2036 8%.

Der Einkommensbonus gilt für Haushaltseinkommen <40.000€ brutto

Klimageschwindigkeits- und Einkommensbonus müssen separat beantragt werden.

Bei einem Einfamilienhaus berücksichtigen wir Kosten bis zu einer Höhe von 30.000 Euro.

Bei Mehrfamilienhäusern richtet sich die Höhe der förderfähigen Kosten nach der Anzahl der Wohneinheiten:

- 30 000 Euro für die erste Wohneinheit

10.07.2024



# Ansprechpartner



**„Die Erde ist nicht nur unser  
gemeinsames Erbe, sie ist  
auch die Quelle des  
Lebens.“**

(Dalai Lama)

## **Guido Frei**

Regionalvertrieb Wohnungswirtschaft Baden-  
Württemberg und Bayern

Buderus Deutschland

Mobil +49 171 6903493

Mail: Guido.Frei@buderus.de

## **Markus Haan**

Key Account Manager,  
Buderus Vertriebsbereich Mitte

Mobil +49(172) 6928583

Mail: Markus.Haan@buderus.de



**„Unser Planet ist unser Zuhause, unser  
einziges Zuhause. Wo sollen wir denn  
hingehen, wenn wir ihn zerstören?“**

(Dalai Lama)



**Einladung**

**Startschuss GEG § 60**

**18.10.2024 ab 14 Uhr in**

**Heppenheim**

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Bild: [www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de)

*„Mehr als die Vergangenheit interessiert mich die  
Zukunft, denn in ihr gedenke ich zu leben“ –  
Albert Einstein*

**Die Zukunft gehört den Energiesystemen, die fortschrittlich genug sind, um innovative, kosteneffiziente Technologien zu nutzen sowie Nachhaltigkeit für die Verbraucher sicherstellt.**