

Mitgliederversammlung 20.03.2025



EIGENHEIMER
GRAFING-EBERSBERG
UND UMGEBUNG e.V.

Thema: **BEG und GEG - und was jetzt ?**

EEBI-Consulting

Matthias Deike

Pienzenauer Str. 8

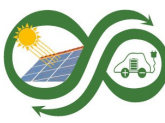
85567 Grafing

Tel: 0171-7642217

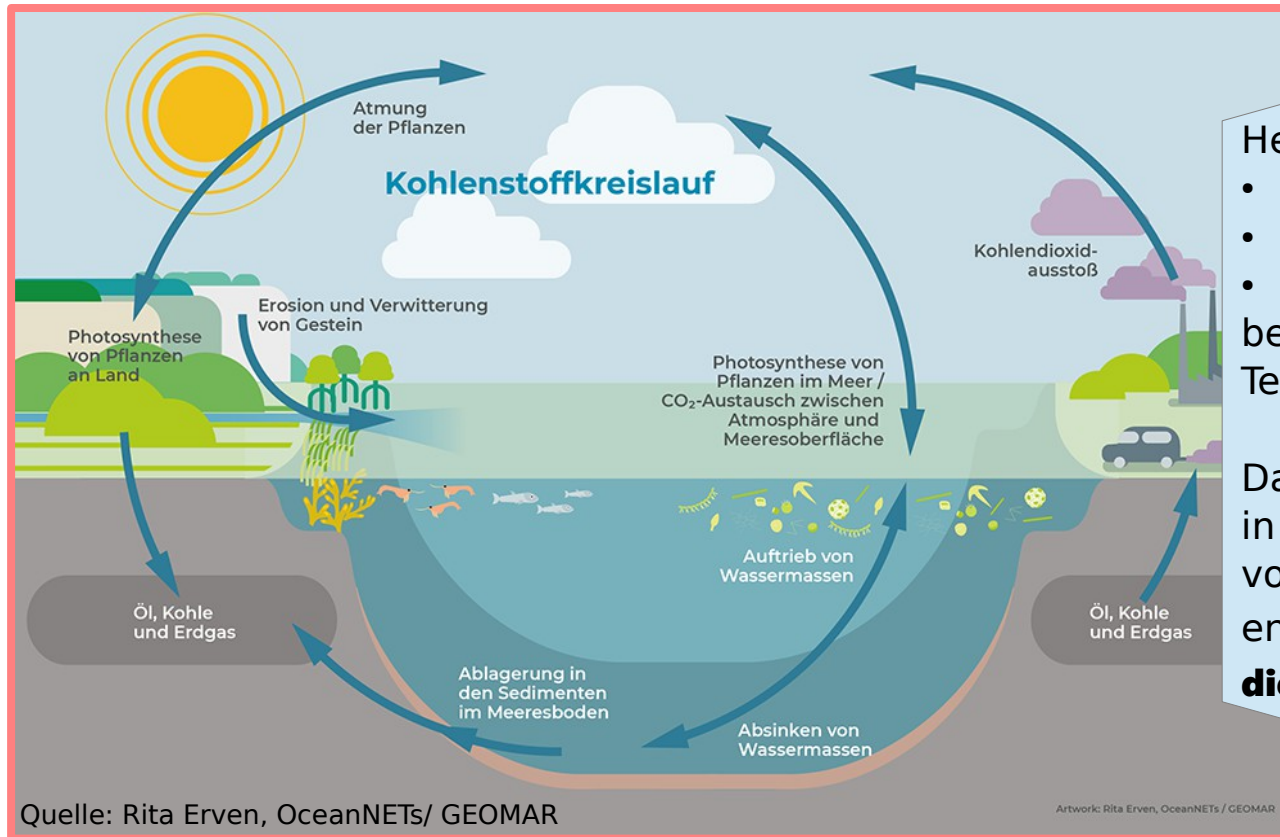
email: matthias.deike@eebi-consulting.de



EEBI-Consulting:
Erfahrung - Kompetenz - Verantwortung



Das treibt EEBI-Consulting an: Klimawandel als größte Herausforderung unserer Zeit



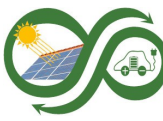
Heute:

- Verbrennung fossiler Brennstoffe,
 - Abholzung von Wäldern,
 - Viehzucht
- beeinflussen unser Klima und die Temperatur auf der Erde.

Dadurch erhöht sich die Menge der in der Atmosphäre natürlich vorkommenden Treibhausgase enorm, was den **Treibhauseffekt und die Erderwärmung** verstärkt.

30% des deutschlandweiten Energieverbrauchs wird in Gebäuden verbraucht, davon **84% für Wärme** – mit leider konstanter Tendenz.
Nur etwa 22% davon stammen aus erneuerbaren Energien oder Nahwärme.

Energieberater helfen, das Ziel der Bundesregierung 600.000 Gebäude pro Jahr zu sanieren, zu erreichen.



Inhalte

- Vorstellung
- Was ist BEG? Was ist GEG?
- Pflichten im Rahmen des BEG/GEG, Ausnahmen
- Sanierungsoptionen Gebäudehülle und Heizung
- Fördergeber (BAFA, KfW, Bayern, Steuer §35c, Landkreis, Gemeinde)



Wer ist EEBI-Consulting ?

EEBI-Consulting, Matthias Deike ist freiberuflicher ...

- Gebäudeenergieberater (HWK zertifiziert)
- Elektromobilitätsberater (HWK zertifiziert)
- Photovoltaikberater



Hintergrund:

- Elektrotechnik-Studium, Dipl.-Ing.
- >40 Jahre Praxis-Erfahrung mit erneuerbaren Energien

Praxis:

- Eigene Photovoltaik
- Eigenes Elektro-Fahrzeug
- Selbst installierte Solarthermieanlage
- ...

und sonst:

- Stellvertretender Vorstandsvorsitzender des Fördervereins der Energieagentur Ebersberg
- Dozent und Ausbilder angehender Energieberater, Coaching
- Reparierer im RepairCafe Grafing und Kirchseeon seit Gründung vor 11 Jahren

Übersicht Tätigkeitsfelder

Gebäudeenergieberatung *, darin:

- KfW und BAFA Förderungen und Baubegleitung
- Erstellung von individuellen Sanierungsfahrplänen
- Ausarbeitung von Optionen zur energetischen Optimierung von Gebäuden (WG, NWG, Denkmal)
- Energieausweis

Elektromobilitätsberatung, darin:

- Ladeinfrastruktur-Konzepte
- Mobilitätskonzepte
- Umsetzungsbegleitung
- Förderungsberatung



Photovoltaikberatung, darin:

- Erfassung der Ist-Situation
- Erarbeitung möglicher Zielkonfigurationen
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Umsetzungsbegleitung



* Wohngebäude, Nichtwohngebäude, Denkmal



Gebäudeenergieberatung – der individuelle Sanierungsfahrplan

Individueller Sanierungsfahrplan (Wohngebäude), Energieberatungsbericht (Nicht-Wohngebäude):

- Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) ist im Wesentlichen eine standardisierte Energieberatung
- Förderung mit bis zu 50% vom BAFA

Inhalt:

- Ist-Erfassung des Gebäudes
- 4-5 Maßnahmenpaketen mit Aufzeigen der Sanierungsmöglichkeit zum Effizienzhaus
- Der iSFP ist 15 Jahre gültig, für jegliche Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle in den kommenden 15 Jahren erhöht sich der Förderzuschuss um weitere 5 Prozentpunkte (nur Wohngebäude)

Wichtig zu wissen:

- es gibt keine Verpflichtung den iSFP oder auch Teile davon umzusetzen. Des weiteren ist die Reihenfolge möglicher Sanierungen beliebig

Das Beratungsprojekt beinhaltet folgende Schritte:

- Erfassung der Ausgangssituation und Problemstellung
- Aufgabenstellung und Zielsetzung mit Analyse der Ist-Situation, Bestandsaufnahme, Technische Konzeptfindung, Bewertung der Machbarkeit, Gesamtbewertung und Empfehlung
- Vorgehensweise zur Umsetzung
- Projektorganisation, Zeitplan, Fördermöglichkeiten

Grobe Zielsetzung:

- Ausarbeitung von Möglichkeiten zur Optimierung des Wärmeverlustes, des Wärmebedarfs und der Wärmeerzeugung
- Bewertung von Optionen, z.B. durch Nutzung von Erneuerbaren Energien für die Heizung und die Warmwasserbereitung, Solarthermie, Pelletheizung, Photovoltaik
- Teil der Dokumentation ist auch eine Kostenabschätzung für die einzelnen Maßnahmenpakete.

Projektausarbeitung

- Dauer etwa 4-6 Wochen
- Vorstellung der Ergebnisse im Rahmen einer Wohnungseigentümersversammlung





GEG – Gebäudeenergiegesetz

Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) beinhaltet einige Rahmenbedingungen für den Betrieb und die Sanierung von Heizungsanlagen, sowie für die Auslegung der Gebäudehülle von beheizten Gebäuden.

Unter anderem ist ab 2024 der Einbau von Heizungen mit fossilem Brennstoff (Gas, Öl) nur noch unter Auflagen gestattet, **dies ist kein Verbot**, jedoch ein deutlicher Hinweis auf die Zukunft. Allerdings gibt es die Verpflichtung des Anschlusses an ein existierendes Nahwärmenetz (sofern möglich). Des Weiteren ist der Betrieb von fossilen Heizungen beschränkt auf den Zeitraum bis Ende 2044.

Heizungen, die ab 2024 in Bestandsgebäuden eingebaut werden müssen zukünftig Anteile an erneuerbaren Energien nachweisen:

- ab 2029 mindestens 15%
- ab 2035 mindestens 30%
- ab 2040 mindestens 60%
- ab 2045 100%

Dies lässt sich durch Ergänzungen mit Solarthermie und Photovoltaik im begrenzten Rahmen erreichen, sowie durch (anteiligen) Zukauf von Bio-Brennstoffen (Gas, Öl), oder durch den Ersatz mit einer Erneuerbaren-Energien-Heizung (Nahwärme, Wärmepumpe, Holzheizung, ...).

Ab 2045 ist der Betrieb von Heizungen mit fossilem Brennstoff nur noch in Ausnahmefällen möglich.

Aber Achtung: ab 2027 werden Emissionszertifikate frei gehandelt. Damit besteht eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit des sprunghaften Anstiegs der CO2 Preise.

Was heißt das für das Wohngebiet? Spätestens 2045 haben alle Hauseigentümer, deren Haus bis dahin noch nicht mit erneuerbaren Energien beheizt wird, die Austauschpflicht für ihre Heizungsanlage.

In **Neubauten** ist seit 2024 vorgeschrieben, dass Heizungsanlagen mindestens 65% ihres Wärmebedarfs durch erneuerbare Energie decken müssen oder Gebäude an ein Nah-/Fernwärmenetz anzuschließen sind.



Das Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.



BEG – Bundesförderung für effiziente Gebäude

Um eine Frage vorab zu beantworten ein Auszug aus dem BAFA Portal vom März 2025:

„Nachdem die Regelungen zur vorläufigen Haushaltsführung nunmehr erlassen sind, ist die Fortführung der BEG über den Jahreswechsel grundsätzlich gesichert. Das Programm wird Anfang 2025 unter Beachtung der Regelungen zur vorl. Haushaltsführung 2025 fortgeführt.“

https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Foerderprogramm_im_Ueberblick/foerderprogramm_im_ueberblick_node.html

Was ist die BEG?

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude – kurz BEG – fasst frühere Förderprogramme zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich zusammen und unterstützt unter anderem den Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Heizungsanlagen, Maßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz optimierter Anlagentechnik.

Die BEG besteht aus drei Teilprogrammen:

Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)

Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG)

Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Des weiteren gibt es Förderprogramme der KfW im Rahmen von energetischen Sanierungen:

Wohngebäude-Kredit für Haus oder Wohnung für die Sanierung zum Effizienzhaus. Dabei erfolgt die Unterstützung über einen zinsvergünstigten Kredit, sowie über einen Tilgungszuschuss. Förderungen in Höhe von 5-45% auf bis zu 150.000€ an förderfähigen Kosten pro Wohneinheit sind möglich. Für Nichtwohngebäude erfolgt die Berechnung der Förderung über die m² Nutzfläche.



Förderprogramm im Überblick

Mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erhalten Sie Unterstützung bei der Sanierung von Gebäuden, die dauerhaft Energiekosten einsparen und damit das Klima schützen.



Pflichten im Rahmen des BEG / GEG, Ausnahmen

Folgende Pflichten bestehen für Wohnungs- / Hauseigentümer im Rahmen des GEG:

- Pflicht zur Ausstattung von Zentralheizungen mit **Regelungen**
- Pflicht in beheizten Räumen **Thermostate** zu installieren (Ausnahme: Fußbodenheizungen)
- Pflicht „warme Leitungen“ zu **dämmen** – zugängliche Leitungen in unbeheizten Räumen
- Pflicht zur Erneuerung **alter Heizkessel** – Heizkessel die nach 01.01.1991 in Betrieb genommen wurden, die fossile Brennstoffe nutzen und über keine Regelung verfügen oder Festtemperaturheizkessel
- Pflicht **oberste Geschossdecke** oder Dach zu dämmen, sofern diese an einen unbeheizten Dachraum angrenzt
- Bei Eigentumswechsel gilt eine Übergangsfrist von 2 Jahren (Schonfrist)

Ausnahmen:

- Bei Nachweis einer mangelnden Wirtschaftlichkeit einer Pflichtmaßnahme kann diese Maßnahme vorerst verschoben werden.
- Bei der obersten Geschossdecke (OGD) kann von einer Dämmung abgesehen werden, wenn der darüber liegende Raum beheizt ist, der Raum unter der OGD weniger als 4 Monate beheizt wird, der Raum über der OGD unzugänglich ist.
- Alternativ zur OGD kann auch das Dach gedämmt werden.
- Von den Pflichten ausgenommen sind Eigentümer, die zum Stichtag 01.02.2002 in dem Haus mindestens eine Wohnung selbst genutzt haben.
- Niedertemperatur oder Brennwert-Kessel müssen nicht getauscht werden
- Heizkessel unter 4kW oder über 400kW müssen nicht getauscht werden
- Biomasseheizungen sind nicht betroffen
- Hybridheizungen (z.B. Gaskessel mit Solarthermie- oder Wärmepumpenergänzung nach GEG 2024)

ACHTUNG: Heizkessel dürfen ab 01.01.2045 nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden !

Vorgaben:

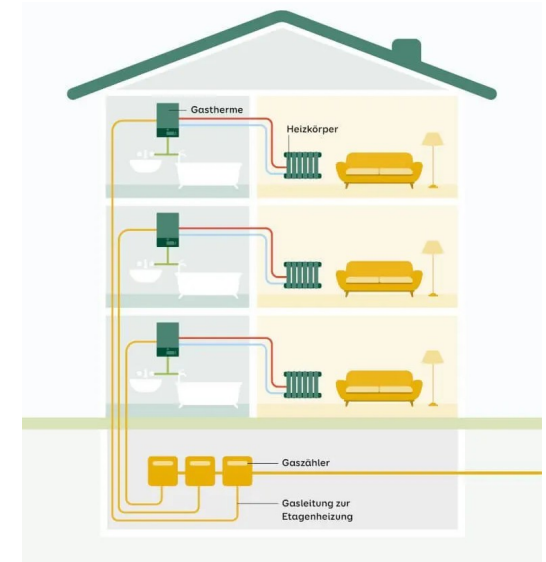
- Bei der Dämmung (Aussenwände, Dach, OGD) muß ein Mindest-U-Wert von 0,24 W/m²K erreicht werden.
- Transparente Elemente (Fenster, Haustüren, ..) müssen vorgegebene U-Werte erreichen.



Besonderheit Gas-Etagenheizungen

Bei Gas-Etagenheizungen gibt es besondere Regelungen:

- 5 Jahre nach Ausfall der ersten Gas-Etagenheizung muß entschieden werden, ob auf Zentralheizung umgestellt oder weiterhin Etagenheizungen (dann 65% erneuerbar) verbleiben sollen
- Wenn Zentralheizung: dann 65% erneuerbar, 8 Jahre Zeit für die Umstellung. Nach spätestens 13 Jahren (nach erstem Ausfall) muß das gesamte Gebäude auf Erneuerbare umgestellt sein.
- Wenn weiterhin dezentral: jede Etagenheizung muß die GEG Vorgabe mit 65% Erneuerbaren erfüllen
- Die Mitteilung der Entscheidung erfolgt an den Kaminkehrer.
- Erfolgt keine Entscheidung innerhalb der 5-Jahres-Frist, wird die Zentralheizung zur Pflicht.
- Die gleichen Regelungen gelten für Einzelraumfeuerungsanlagen (Gas- oder Öl-Einzelöfen).



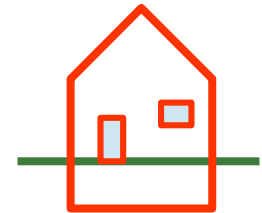


Sanierungsoptionen für Gebäudehülle

Die Gebäudehülle besteht aus den Elementen des Gebäudes, die das beheizte Volumen umschließen, also Aussenwand, Dach, Fenster, Haustür, Kellerboden, Kellerwand, Kellerdecke ...

Die wesentlichen Verluste sind neben dem Sanierungsstatus durch die jeweilige Fläche bestimmt. Daher sollte primär das Augenmerk auf

- Aussenwand
 - Dach
- gelegt werden.



Im Rahmen einer Aussenwandsanierung sollten Auswirkungen auf die Fenster betrachtet werden (Schießcharteneffekt).

Dann spielen die Wirtschaftlichkeit und die potentielle Energieeinsparung wesentliche Rollen.

Alles zusammen ergibt einen Sanierungsfahrplan, erstellt vom Energieberater, der eine sinnvolle (energetisch) Reihenfolge energetischer Sanierungen abbildet.

Zu beachten ist, dass jede Sanierung unterschiedlich umgesetzt werden kann, z.B. Aussenwand mit

- Wärmedämmverbundsystem
- Einblasdämmung
- Holzfaserdämmplatten
- Vorsatzschale
- Innenwanddämmung

Die Abstimmung der sinnvollen Variante erfolgt zusammen mit Eigentümer, Handwerker und Energieberater.



Lösungsoptionen für Heizungsanlagen

Grundsätzlich gibt es verschiedene Optionen zur Beheizung von Bestandsgebäuden (Optionen für Neubauten werden hier nicht betrachtet):

Einzellösung (also eine Lösung pro Haus):

- Wärmepumpe
- Pelletheizung
- Strom-Direktheizung

Gebietslösung:

- Blockheizkraftwerk
- Nahwärme über lokalen Anbieter
- Nahwärme mit Wohngebiets-Heizkraftwerk

Vor- und Nachteile:

- Wärmepumpe

- Pelletheizung

- Strom-Direktheizung

- Blockheizkraftwerk

- Nahwärme Netzanbieter

- Nahwärme Heizkraftwerk

Vorteile

hohe Effizienz, Umweltfreundlich, Kühlung möglich, Betriebskosten, Energielieferant frei wählbar

Umweltfreundlich, nachhaltig, kostengünstig, erneuerbare Energie

sehr kostengünstig, einfache Installation, Energielieferant frei wählbar

Hohe Effizienz, Kosteneinsparung, unabhängig vom Stromnetz

Klimafreundlich, hohe Effizienz, geringe Wartung, Platzersparnis, **kein Heizungstausch nach 20 Jahren!**

Vorteile wie vor, Unabhängig von Betreiber

Nachteile

Anschaffungskosten, Stromkosten, Effizienz abhängig vom Klima, Schallschutz, Platzbedarf

Anschaffungskosten, Platzbedarf, Wartung, Feinstaub (trotz Filter) hohe Betriebskosten

Anschaffungskosten, Wartung, nur Grundlast (2. Heizung notwendig), Emissionen

Abhängigkeit vom Betreiber, Anschlußkosten

Anschaffungskosten, Betriebskosten, Rücklagen



Kosten und Fördermöglichkeiten Gebäudehülle

Für die Sanierung der Gebäudehülle (Aussenwand, Dach, Kellerdecke, Fenster, Haustür, ...) können Förderungen beantragt werden, sofern bestimmte Rahmenbedingungen und Zielwerte eingehalten werden. Diese beziehen sich auf das jeweilige Gewerk (z.B. Aussenwand), die Nutzung des Gebäudes, den Status des Gebäudes (z.B. Denkmal).

Einzelmaßnahme:

- Gebäudehülle
- Energetische Baubegleitung

förderfähige Kosten

- 60T€ pro Wohneinheit (WE)
- 5T€ (1-2 WE), bis 20T€ (>2 WE)

Förderung

- 20%
- 50%

Sanierung zum Effizienzhaus:

- EH85
- EH85 EE oder NH
- EH70
- EH70 EE oder NH
- EH55
- EH55EE oder NH
- EH40
- EH40 EE oder NH

Kosten

- 5% auf max. 120T€
- 10% auf 150T€
- 10% auf 120T€
- 15% auf 150T€
- 15% auf 120T€
- 20% auf 150T€
- 20% auf 120T€
- 25% auf 150T€

Förderung

Kredit und Tilgungszuschuss

- zusätzlich für WPB*:
+10% extra Tilgungszuschuss
- zusätzlich für serielles Sanieren**:
+15% extra Tilgungszuschuss

* WPB: Worst Performing Building
** Serielles Sanieren: sanieren der Gebäudehülle mit modular vorgefertigten Elementen, z.B. ganze Wandfläche

Ergänzungskredit:

- Ergänzend zu geförderten Sanierungen (BAFA oder KfW) können Ergänzungskredite bis zur Höhe der förderfähigen Kosten für die energetische Sanierung über die KfW-Bank beantragt werden.
- Dabei sind Voraussetzungen zu beachten (z.B. maximal 90.000€ Haushaltseinkommen).

Steuer §35c:

- Förderung durch Finanzamt als Abzug von der Steuerlast, maximal 200T€ über die Lebensdauer des Gebäudes
- 7% im 1. Jahr, 7% im 2. Jahr, 6% im 3. Jahr
- Richtlinien entsprechend BEG

Neubau:

- Für den Neubau gelten Grenzwerte für den Primärenergiebedarf, die nicht überschritten werden dürfen



Kosten und Fördermöglichkeiten Heizungsanlage

Abhängig von der Lösungsoption unterscheiden sich die Kosten und Aufwände massiv. Ebenso sind die Fördermöglichkeiten breit gefächert.

Einzellösung (je Haus):

- Wärmepumpe
- Pelletheizung
- Strom-Direktheizung

Kosten*

45-55T€
55-65T€
5-10T€

Förderung*

30-70%
30-70%
0%

Gebietslösung:

- Blockheizkraftwerk
- Nahwärme über lokalen Anbieter
- Nahwärme mit Heizkraftwerk

Kosten

100-400T€, zzgl. Verteilung und Anschlüsse an jedes Haus, dazu kommt die Spitzenlastheizung je Haus
20-25T€ je Haus zzgl. Planungskosten
300-500T€, zzgl. Planung, Verteilung, Anschlüsse je Haus

Förderung

30-35%
30-70%
20-30% Heizkraftwerk
30-70% Hausanschlüsse

* die Höhe der maximalen förderfähigen Kosten und die Förderung richten sich nach der Bestandsheizung, dem Gebäude, dem Bewohnerstatus und dem Einkommen

Weitere Förderungen:

- Bayern: Biomasse-Heizkraftwerke werden über ein bayerisches Förderprogramm gefördert
- Heizungstausch / Anschluß an Nahwärme: Förderung ist abhängig vom Alter der alten Heizung, dem Besitz- und Wohnstatus (selbst bewohnt oder vermietet), der neuen Heizungsanlage
- Heizungstausch / Anschluß an Nahwärme wird über KfW oder BAFA gefördert



Bundesamt [Energie](#) Außen

Energie →

Besondere Ausgleichsregelung	Energieberatung & Energieaudit	Bundesförderung für effiziente Gebäude
Überblick	Energieaudit nach EDL-G	Förderprogramm im Überblick
Antragsverfahren	Nichtwohngebäude, Anlagen und	Sanierung Wohngebäude
ELAN-K2 Online-Portal		



Zuschuss Nr. 458

Heizungsförderung für Privatpersonen – Wohngebäude

Für den Kauf und Einbau einer neuen, klimafreundlichen Heizung

- Zuschuss bis zu 70 % der förderfähigen Kosten
- für Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden Wohngebäuden in Deutschland
- für den Kauf und Einbau einer neuen, klimafreundlichen Heizung



Fazit - Fragen ? Wünsche ? Anregungen ?

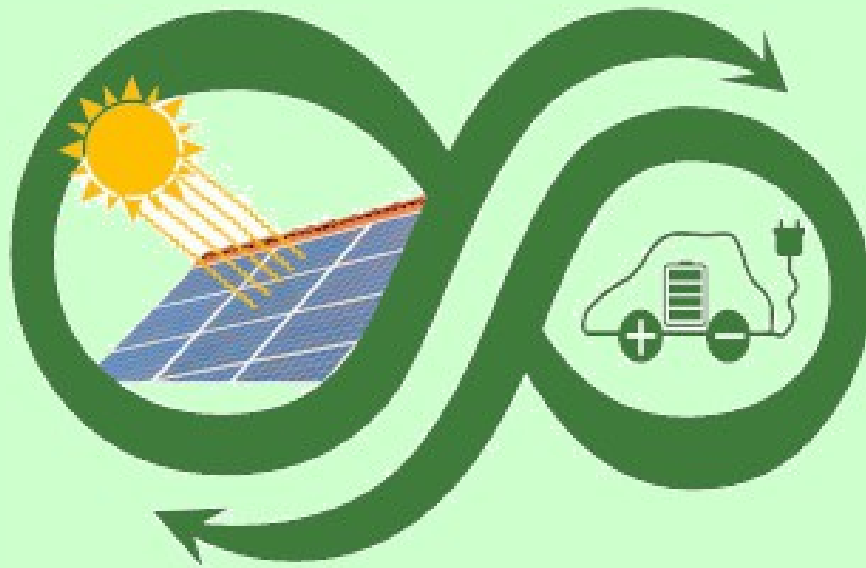
Fazit:

- Zuerst den Status des Objekts prüfen, sowie Pflichten, Rechte und Ausnahmen
- Dann einen Fahrplan erstellen, in dem eine sinnvolle Reihenfolge von Sanierungen ausgearbeitet wird

Ganz wichtig:

- **KEINE PANIK**
- **KEINE KURZSCHLUß-ENTSCHEIDUNGEN**
- Aber: **Kopf-in-den-Sand-stecken funktioniert nicht!**





EEBI-Consulting Matthias Deike

Pienzenauer Str. 8
85567 Grafing

matthias.deike@eebi-consulting.de
Tel: 0171-7642217

Matthias Deike:

Dipl.-Ing. Elektrotechnik

Staatlich geprüfter Energieberater (HWK)

Staatlich geprüfter Elektromobilitätsberater (HWK)

Elektromobilitätsberatung, inklusive Fuhrpark- und Fahrprofilanalyse, Ladelösungen

Energieberatung Wohn- und Nichtwohngebäude und Denkmal, Bestand und Neubau

Förderungen für Sanierung und Neubau, energetische Baubegleitung

Photovoltaikberatung, Wirtschaftlichkeitsberechnung

