



# Mitglieder-Information

Nr. 07-2023 – Oktober 2023

Besuchen Sie auch unsere Webseite  
[www.verband-wohneigentum.de/germannsdorf](http://www.verband-wohneigentum.de/germannsdorf)

  
VERBAND WOHN EIGENTUM  
BEZIRK NIEDERBAYERN e.V.

## Neuigkeiten aus dem Vereinsleben

### Beschlüsse der Vorstandschaft:

#### I. „Runde“ Geburtstage von unseren Mitgliedern

An diesen Geburtstagen besucht der 1. Vorstand, oder ein von ihm beauftragtes Mitglied der Vorstandschaft des Vereins, den Jubilar oder die Jubilarin. Auf den Besuch mit einer Abordnung von mehreren Vorstandsmitgliedern wird in Zukunft verzichtet, da dies auch zeitlich nicht immer möglich ist.

Neben einem Kartengruß wird ein Präsent übergeben. Die Besuche erfolgen immer in Vereinskleidung.

#### II. Beerdigungen von Mitgliedern

Jeder Verein wird mit dem Thema Tod konfrontiert und muss sich von Mitgliedern verabschieden, die sterben. Es ist daher wichtig, verstorbenen Mitgliedern und Funktionsträgern angemessen zu gedenken. Es wird jedoch immer schwieriger bis unmöglich, vor allem Wochentags, Vereinsmitglieder (auch Vorstände) zu finden, die als Abordnung des Vereins an der Beerdigung teilnehmen können. Meistens steht berufliche Verhinderung dahinter.

**Deshalb der Beschluss:** Die Siedlergemeinschaft stellt keine Abordnung mehr zu Beerdigungen.

Trauerreden werden deshalb nicht mehr gehalten. Es besteht jedoch die Möglichkeit wie schon mehrfach geschehen, dass ein Vorsitzender von anderen Vereinen, z.B. „Fahnenvereinen“, in Absprache mit unserem 1. Vorsitzenden, die Mitgliedschaft des Verstorbenen in unserem Verein kurz mit erwähnt und würdigt.

**Die Siedlergemeinschaft ehrt ihre verstorbenen Mitglieder künftig mit einem ehrenden Nachruf, der in unserer Mitglieder-Info veröffentlicht wird. Der Vorsitzende oder ein von ihm beauftragtes Vorstandsmitglied kondoliert persönlich den Hinterbliebenen und übergibt eine Trauerkarte mit einem Geldbetrag für die Grabpflege.**

Wir hoffen auf Ihr Verständnis für diese Maßnahme.



## Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Auch nachzulesen unter: [www.verband-wohneigentum.de/bv/on241570](http://www.verband-wohneigentum.de/bv/on241570)

"Das Tauziehen um das GEG hat nun ein Ende. Nachdem die Politik durch unkluge Kommunikation und zähe Diskussionen das Vertrauen vieler Wohneigentümer beschädigt hat, muss die Politik jetzt ihre Hausaufgaben machen und alle offenen Fragen zügig angehen", erklärt der Präsident des Verband Wohneigentum, Peter Wegner.

### Was gilt für meine Heizung im Bestandsgebäude?

**Bis 2045:** Wenn die Heizung funktioniert, kann sie weiter betrieben werden - auch, wenn eine Öl- oder Gasheizung kaputt geht, aber noch repariert werden kann. Ausgetauscht werden müssen fossile Heizungen erst, wenn sie nicht mehr repariert werden können oder über 30 Jahre alt sind (bei einem Konstant-Temperatur-Kessel).

1) In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern werden klimafreundliche Energien entsprechend der Wärmeplanung beim Heizungswechsel spätestens nach dem 30. Juni 2026 Pflicht.

2) In kleineren Städten ist der Stichtag der 30. Juni 2028.

3) Frühere Fristen kann es in solchen Kommunen geben, die bereits vorher einen kommunalen Wärmeplan haben. Dort könnte das Haus oder Wohnung möglicherweise an das zentrale Wärmenetz angeschlossen werden. Wenn nicht, wäre eine individuelle Lösung erforderlich.

**Hinweis:** Die Stadt Hauzenberg ist gerade dabei, einen Wärmeplan zu erstellen! In Teilen der Stadt besteht bereits ein Fernwärmenetz mit angeschlossenen Wohnungen und Geschäftshäusern, in den Ortsteilen Germannsdorf, Kollersberg und Röhrendobl wurde bei einer Info-Veranstaltung (s.PNP v. 29.09.2023) die weitere Möglichkeit eine örtlichen Wärmenetzes im Rahmen der Dorferneuerung dargestellt.

### Übergangsfristen, Härtefallregelungen, Bestandsschutz

Generell gelten in vielen Fällen mehrjährige Übergangsfristen, die im Einzelfall zu prüfen sind. In Härtefällen können Eigentümerinnen und Eigentümer von der Pflicht zum klimafreundlichen Heizen befreit werden. Laut Verbraucherzentrale NRW können sich Menschen mit Wohneigentum von den zuständigen Behörden auf Antrag von den GEG-Anforderungen

**Weiter – siehe Rückseite!!!!**

befreien lassen, wenn diese zu (persönlichen) unbilligen Härten führen würden. Im Gesetz steht als Beispiel, "wenn die Investitionen nicht im angemessenen Verhältnis zum Ertrag stehen."

Der Bestandsschutz für Menschen, die ihr Ein- oder Zweifamilienhaus bereits vor 2002 selbst bewohnen, bleibt bestehen.

Diese Regelung bezog sich auch schon vor der Novelle auf sehr alte Öl- und Gasheizungen, welche aber nur noch sehr selten zu finden sind. Sogenannte "Konstant-Temperatur-Kessel" dürfen Menschen, im eigenen Gebäude seit mindestens Februar 2002 leben, weiter betreiben.

### **Wann ist Schluss mit Gas, Öl und Kohle?**

**Ab 2045** dürfen gar keine Heizungen mit fossilen Brennstoffen mehr betrieben werden, davon gibt es auch keine Ausnahmen. Denn dann müssen alle Gebäude in Deutschland klimaneutral sein, das heißt mit erneuerbaren Energien beheizt werden. Das bedeutet, dass herkömmliche Heizungen, die mit Erdgas, Heizöl oder Kohle befeuert werden, grundsätzlich verboten sind. Es sei denn, man betreibt sie mit erneuerbaren Brennstoffen wie Biogas oder grünem Wasserstoff.

Eine Alternative zu einer größeren privaten Investition hat, wer sich in seine Kommune an ein Nah- oder Fernwärmenetz anschließen kann.

### **Was gilt im Neubau ab 2024 für neue Heizungen**

- In Neubaugebieten muss ab 2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden.
- Außerhalb von Neubaugebieten gelten die oben genannten Übergangsregelungen in Abhängigkeit von der Größe des Wohnortes.

### **Was gilt für eine Gas- oder Ölheizung bei Erwerb eines Hauses?**

Neue Eigentümer haben spätestens zwei Jahre nach dem Eigentümerwechsel die neuen Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz zu erfüllen. Das bedeutet, Öl- und Gasheizungen mit einem Konstant-Temperatur-Kessel müssen in dieser Frist ausgetauscht werden. Heizungen mit Brennwert- oder Niedertemperaturkessel können hingegen bleiben.

### **Fallstricke bei der Umsetzung des neuen Heizungsgesetzes**

- Ob es tatsächlich bald möglich sein wird, die alte Gasheizung durch eine Biogas- oder Wasserstoff-ready-Gasheizung (H2-ready) zu ersetzen, ist fraglich. Die Verbraucherzentrale Bundesverband warnt: "Vor allem bei Wasserstoffheizungen drohen Privathaushalten Kostenfallen. Mit erneuerbaren Energien erzeugter Wasserstoff wird auf absehbare Zeit nur in geringen Mengen verfügbar und sehr teuer sein." Derzeit gibt es ebenfalls wenig Biogas am Markt.
- Ein Anschluss an ein Fernwärmenetz klingt attraktiv, weil man nicht in eine teure neue Heizung investieren muss. Allerdings haben in diesem Bereich die Energieversorger eine Monopolstellung. Der Verband Wohneigentum fordert, eine bundesweite Preisaufsicht, um Missbrauch vorzubeugen. Auch ist es noch Zukunftsmusik, dass die Wärmenetze mit erneuerbaren Energien gespeist werden.
- Die deutsche Heizungsindustrie berichtet, dass aktuell viele Menschen überlegen, sich noch schnell eine Gas- oder Ölheizung einbauen zu lassen. Energie-Experten raten davon ab - vor allem, weil sich die jetzt noch günstigeren Heizungen mittelfristig nicht mehr rentieren werden. Ab 2024 wird der CO2-Preis deutlich steigen und so das Heizen mit fossilen Brennstoffen zunehmend teurer machen. Auch die Netzentgelte für Gas werden vermutlich steigen, wenn immer weniger Menschen diesen Wärmeträger nutzen und parallel die neuen Wasserstoffnetze erst aufgebaut werden.
- Bei neuen Gas- und Ölheizungen, die ab 2024 bis zum Ablauf der Frist für die Wärmeplanung eingebaut werden, muss der Anteil an erneuerbaren Energien sukzessive erhöht werden. Es ist dann vorgeschrieben, einen immer höher werdenden Anteil von erneuerbaren Energieträgern wie Biogas oder grünen Wasserstoff zu nutzen (2029: mindestens 15 Prozent, 2035: mindestens 30 Prozent, 2040: mindestens 60 Prozent, 2045: 100 Prozent.)

### **Welche staatliche Förderung gibt es ab 2024 für klimafreundliche Heizungen?**

Wer ein neues Heizsystem einbaut, kann durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Einzelmaßnahmen (BEG EM) entweder einen Zuschuss oder einen zinsgünstigen Kredit bekommen.

**30 % Grundförderung** der Kosten steht allen Wohneigentümer/innen zu, die eine klimafreundliche Heizung einbauen.

**30 % einkommensabhängigen Bonus** erhalten Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 40.000 Euro jährlich.

**20 % Geschwindigkeitsbonus** gibt es 2023 zusätzlich für einen frühzeitigen Umstieg auf erneuerbare Energien, **2024 und 2025 sind es sogar 25 %**. Dies gilt zum Beispiel für den Austausch von Öl-, Kohle- oder Nachtspeicher-Heizungen sowie von Gasheizungen, die mindestens 20 Jahre alt sind.

Bis zu 75 % Gesamtförderung: Alle Vergünstigungen können miteinander kombiniert werden. Die Förderung darf aber 75 % der Kosten nicht übersteigen.

### **Unser Tipp:**

Kurzfristig besteht für die meisten Wohneigentümer/innen kein Handlungsbedarf. Es ist aber wichtig, das Thema Heizung nicht auf die lange Bank zu schieben. Gemeinsam mit einer professionellen Energie-Beratung können Sie einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellen, wie es in den nächsten 5 bis 15 Jahren mit der Heizung weitergeht und welche kleinen Schritte (z. B. smarte Thermostate, Dämmen von Teilbereichen) den Energieverbrauch ihrer Immobilie senken. Auch die Energieberatung durch Energieeffizienz-Experten werden über die Bundesförderung "Energieberatung Wohngebäude" (EBW) gefördert, zu finden in Ihrer Nähe unter [www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de).