

EIGENTÜMERBRIEF**5/2023****HEIZEN AB 2024****Das wird Pflicht für Eigentümer**

Die Bundesregierung hat sich auf eine Novelle des *Gebäudeenergiegesetzes* (GEG) geeinigt. Ab Januar 2024 soll möglichst jede neue Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Pläne im Überblick.

Das Bundeskabinett hat am 19. April 2023 einen Entwurf zur zweiten Novelle des *Gebäudeenergiegesetzes* (GEG) beschlossen: Von 2024 an sollen alle neu eingebauten Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Vorschriften enthalten zur Vermeidung sozialer Härten zahlreiche Ausnahmen, Übergangsregelungen und Fördermöglichkeiten.

Das neue Förderkonzept setzt sich aus einer Grundförderung und drei Bonusförderungen (»Klimabonik«) zusammen. Die Grundförderung sollen alle Eigentümer von selbstgenutzten Wohnungen oder Häusern bekommen, wenn sie alte Heizungen, die mit fossilen Energien wie Öl und Gas betrieben werden, durch klimafreundliche Systeme ersetzen. Der Entwurf muss im nächsten Schritt im Bundestag beraten werden. Hier könnte es noch Änderungen geben.

GEG-Regelungen im Überblick

Grundsätzlich muss ab dem **1. Januar 2024** jede neu eingebaute Heizung (Neubau und Bestand, Wohnhäuser und Nichtwohngebäude) mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie nutzen. Bestehende Heizungen können weiter genutzt werden. Auch Reparaturen sind weiter möglich. Enddatum für die Nutzung fossiler Brennstoffe in Heizungen ist der 31. Dezember 2044.

1. Die Regelung ist technologieoffen: Eigentümer können eine individuelle Lösung umsetzen und den Anteil der erneuerbaren Energien (mindestens 65 Prozent) rechnerisch nachweisen oder zwischen gesetzlich vorgesehenen pauschalen Erfüllungsoptionen frei wählen: Anschluss an ein Wärmenetz, eine elektrische Wärmepumpe, Stromdirekt-

**EMMASTR. 3
50937 KÖLN****0221 475 8013
0172 251 47 98****ERPELER STR. 51
50939 KÖLN**

5/2023

heizung, Hybridheizung, Heizung auf Basis von Solarthermie. Außerdem sind unter bestimmten Voraussetzungen »H2-Ready«-Gasheizungen möglich, die auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar sind. Für Bestandsgebäude sind weitere Optionen vorgesehen: Biomasseheizung oder Gasheizung, die mindestens zu 65 Prozent Biomethan, biogenes Flüssiggas oder Wasserstoff nutzt.

2. Übergangsfristen und Ausnahmen: Ist die Heizung kaputt und kann nicht mehr repariert werden – sogenannte Heizungshavarie – greifen Übergangsfristen (drei Jahre; bei Gasetagen bis zu 13 Jahre). Vorübergehend kann eine (auch gebrauchte) fossil betriebene Heizung eingebaut werden. Soweit ein Anschluss an ein Wärmenetz absehbar ist, gelten Übergangsfristen von bis zu zehn Jahren.
3. Bei Wohnungseigentümern, die das 80. Lebensjahr vollendet haben und die ein Gebäude mit bis zu sechs Wohnungen selbst bewohnen, soll im Havariefall die Pflicht zur Umstellung auf Erneuerbares Heizen entfallen. Gleiches gilt beim Austausch für Etagenheizungen für Wohnungseigentümer, die 80 Jahre und älter sind und die Wohnung selbst bewohnen.
4. Allgemeine Härtefallregelung im GEG: Im Einzelfall wird berücksichtigt, ob die notwendigen Investitionen in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag oder in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes stehen. Auch Fördermöglichkeiten und Preisentwicklungen fließen hier ein.
5. Finanzielle Unterstützung: Für die Umstellung auf neue Heizungen gibt es Zuschüsse, Kredite oder bereits vorhanden Möglichkeiten für Steuergutschriften. Ein neues Förderkonzept passt die Förderung auf das neue Gebäudeenergiegesetz an. In den entsprechenden Berechnungen des *Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen* (BMWK) ist ein Nutzungszeitraum von 18 Jahren zugrunde gelegt.

GEG-Novelle: Ergänzende Informationen und Gesetzentwurf

Das BMWK stellt auf seiner Website eine Liste mit Antworten auf die häufigsten Fragen bereit: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung (Kabinettsfassung, Stand 18. April 2023)

GEG 2023: EH 55-Standard ohne »scharfe« Dämm-Vorschriften

Die erste große Novelle des *Gebäudeenergiegesetzes* (GEG) ist am 1. Januar 2023 in Kraft getreten, mit einer Verschärfung des Neubaustandards: Der zulässige Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung eines Referentengebäudes pro Jahr wurde von bisher 75 Prozent (EH 75) auf 55 Prozent (EH 55) reduziert. Die Anforderung an den Wärmeschutz bleibt unverändert. Die Effizienzwerte müssen nicht über die Dämmung der Gebäudehülle erreicht werden, wie zunächst von Habeck geplant. Die Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien ist auch möglich, wenn der Strom vollständig eingespeist wird.

Am 7. Juli 2022 wurden die Anpassungen mit dem Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor – als Teil des sogenannten Osterpakets – vom Bundestag verabschiedet und am 8. Juli 2022 vom Bundesrat gebilligt. Damit konnten die Änderungen wie geplant Anfang Januar 2023 in Kraft treten.

EnWG-Entwurf: Das hat Habeck ursprünglich geplant

Am 11. Mai 2022 hatte das Bundeskabinett kurzfristig eine Formulierungshilfe für die Ampel-Fraktionen zur laufenden *Energiewirtschaftsgesetz* (EnWG)-Novelle beschlossen, die den Ausbau erneuerbarer Energien beschleunigen sollte. Darin auch eine Änderung, die das GEG betraf: Es ging um die Erhöhung des Neubaustandards auf EH 55 verpflichtend ab 2023 plus schärfere Anforderungen an die Gebäudehülle.

Am 18. Mai 2022 gab es eine öffentliche Anhörung im zuständigen Ausschuss für Klimaschutz und Energie zu den GEG-Änderungen im EnWG. Verbände der Immobilienbranche waren nicht eingeladen.

Gebäudeenergiegesetz 2020 mit Ölheizungsverbot

Am 1. November 2020 trat das *Gebäudeenergiegesetz* (GEG) in Kraft. Eine wesentliche Ergänzung zum GEG-Entwurf der Bundesregierung in der Fassung vom 29. Mai 2019 war das im Klimapaket aufgenommene Einbauverbot von Ölheizungen ab 2026. Ende Oktober 2019 billigte das Kabinett diese Änderungen mit Einschränkungen. Gas- oder Ölheizkessel, die ab 1991 eingebaut wurden, dürfen nur 30 Jahre lang betrieben werden – Heizkessel, die vor dem **1. Januar 1991** eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen dann gar nicht mehr betrieben werden.

Ausnahmen für das Verbot gelten, wenn ein Haus weder mit Gas noch mit Fernwärme versorgt werden kann und die Heizung auch nicht aus erneuerbaren Energien betrieben werden kann. Und Hybridlösungen sollen sowohl im Neu- als auch Bestandsbau noch nach 2026 möglich sein. Der Solarförderdeckel von 52 Gigawatt installierter Leistung wurde aufgehoben. Höhere energetische Anforderungen an Neubau und Bestand enthält das GEG 2020 noch nicht.

Umsetzung einer EU-Gebäuderichtlinie

Eine EU-Gebäuderichtlinie hatte für Neubauten ab 2021 das »Fast-Nullenergiehaus« als Standard festgelegt. Für Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand gilt das seit 2019. Mit dem GEG 2020 sollte das Energieeinsparrecht für Gebäude vereinfacht und die EU-Richtlinie umgesetzt werden.

Im Gesetzgebungsverfahren scheiterte ein erster Anlauf im März 2016. Im Frühjahr 2017 legte die Bundesregierung dann einen Referentenentwurf vor. Der Koalitionsausschuss fror das Verfahren Anfang 2017 ein. Einen neuen Anlauf sollte es nach der Bundestagswahl im September 2017 geben. Die Verabschiedung des Gesetzes war zunächst für Anfang 2019 vorgesehen, dann für Anfang 2020.

Am 22. Januar 2020 hat der Bundestag schließlich in erster Lesung über den modifizierten Referentenentwurf des Kabinetts beraten. Am 18. Juni 2020 winkte der Bundestag den GEG-Entwurf in zweiter und dritter Lesung durch. Nachdem am 3. Juli 2020 der Bundesrat zugestimmt hatte, wurde das neue GEG am 13.8.2020 im Bundesgesetzblatt verkündet. Das Gesetz trat am 1. November 2020 in Kraft.

Die Ampelkoalition hatte im März 2022 beschlossen, dass ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien (65-%-EE-Pflicht) betrieben werden soll. In Härtefällen kann die Pflicht entfallen. Für 2023 wurde die größere Novelle des GEG angekündigt.