

Die Gebäudeenergiegesetz-Novelle

Wichtige Fragen und Antworten

Das so genannte „Heizungsgesetz“ – die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – wurde vom Deutschen Bundestag am 8. September 2023 verabschiedet und hat Ende September auch den Bundesrat passiert. Die Novelle tritt am 01.01.2024 in Kraft. Im Folgenden haben wir wichtige Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz zusammengestellt (kein Anspruch auf Vollständigkeit).

Um die Abhängigkeit von fossilen Rohstoffen zu reduzieren und zugleich die Energieeffizienz im Gebäudesektor zu erhöhen, enthält das Gesetz Vorgaben für Heizungen, die neu eingebaut werden – sie müssen ihren Wärmebedarf zu mindestens 65 Prozent aus Erneuerbaren Energien (EE) oder unvermeidbarer Abwärme decken. Wichtig zu wissen: Es gibt keine Austauschpflicht für bestehende, funktionierende Öl- und Gasheizungen (außer sie sind über 30 Jahre alt, siehe weiter unten Frage 4).

Eine wichtige Information vorneweg: Das GEG wird mit der kommunalen Wärmeplanung verzahnt. Das bedeutet: Sie müssen die 65 Prozent EE-Vorgabe beim Heizungstausch bzw. beim Einbau einer neuen Heizung erst dann erfüllen, wenn die Wärmeplanung Ihrer Kommune vorliegt. Dann wissen Sie, ob für Ihr Gebäude ein Anschluss an ein Wärmenetz möglich sein wird oder nicht. Bis wann die Kommune die Wärmeplanung spätestens vorlegen muss, ist abhängig von der Einwohnerzahl der Kommune.

1. Was gilt für Gebäude in Neubaugebieten?

In Neubaugebieten sind nur noch Heizungen erlaubt, die zu mindestens 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.

2. Welche Regelungen gelten für bestehende Wohngebiete?

Die Vorgaben sind eng mit den künftigen Anforderungen zur kommunalen Wärmeplanung (Entwurf eines Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze) verzahnt. Wer in einem bestehenden Wohngebiet wohnt und die Heizung tauscht, für den gilt die 65-Prozent-Vorgabe erst dann, wenn eine kommunale Wärmeplanung vorliegt.

Folgende Fristen gelten: Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohner*innen müssen bis zum 30. Juni 2026 Wärmepläne aufstellen. Kleinere Städte und Gemeinden haben etwas länger Zeit. Der Gesetzentwurf sieht für sie den 30. Juni 2028 als Endtermin vor.

„Der Wärmeplan allein löst diese frühere Geltung der Pflichten des GEG jedoch nicht aus. Vielmehr braucht es auf dieser Grundlage eine zusätzliche Entscheidung der Kommune über die Gebietsausweisung, die veröffentlicht sein muss“, informiert das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz.

3. Welche Möglichkeiten gibt es, die 65 Prozent Erneuerbare Energien-Vorgabe zu erfüllen?

Wie die 65 Prozent Erneuerbare Energien erreicht werden, können die Gebäudeeigentümer*innen frei wählen (§ 71 Abs. 2 Satz 1 GEG):

- Anschluss an ein Wärmenetz (§71 b)
- Einbau einer elektrisch betriebenen Wärmepumpe (§71 c)
- Einbau einer Stromdirektheizung (§71 d)
- Einbau einer solarthermischen Anlage (§71 e)
- Einbau einer Heizung betrieben mit Biomasse oder Wasserstoff (§71 f, §71 g)
- Einbau einer Wärmepumpen-Hybridheizung (§71 h, Absatz 1)
- Einbau einer Solarthermie-Hybridheizung (§§71 e, 71 h Abs. 4)

Allerdings kommt es in der Praxis natürlich darauf an, welche Möglichkeiten überhaupt technisch möglich und auch wirtschaftlich sinnvoll sind (siehe hierzu die Härtefallregelungen, Frage 9). Sie dürfen übrigens auch eine bestehende Gas- oder Öl-Heizung nachrüsten.

4. Was gilt für bestehende Öl- und Gasheizungen?

Heizen Sie jetzt mit einer Gas- oder Ölheizung, können Sie diese auch nach dem 01.01.2024 weiterhin betreiben, solange sie ordnungsgemäß funktioniert – es sei denn, Ihr Heizkessel ist schon alt und erfüllt die Bedingungen für die Austauschpflicht. Das Gebäudeenergiegesetz schreibt bereits seit Jahren vor, dass Heizkessel nach 30 Jahren ausgetauscht werden müssen (§ 72 und § 73), wenn der Heizkessel nicht schon mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik ausgestattet ist.

Ausgenommen von der Austauschpflicht sind außerdem heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Die Austauschpflicht gilt auch nicht für selbstnutzende Eigentümer*innen, die seit dem Stichtag 01.02.2002 in ihrem Eigentum wohnen (allerdings nur in Wohngebäuden mit zwei oder weniger Wohnungen). Die Austauschpflicht tritt in diesem Fall erst bei einem Eigentümerwechsel in Kraft. Die neue Eigentümer*in hat dann zwei Jahre Zeit, die Heizung zu tauschen.

5. Und was ist, wenn die Öl- oder Gasheizung kaputt ist?

Wenn Ihre bestehende Heizung kaputt geht, gilt: Eine Reparatur der vorhandenen Heizung ist und bleibt auch nach dem 01.01.2024 zulässig. Bitte beachten Sie auch die Frage 7 zu Heizungshavarien.

6. Darf ich denn auch nach dem 01.01.2024 eine Öl- oder Gasheizung einbauen?

Solange noch keine Wärmeplanung greift, darf auch nach dem 01.01.2024 in Bestandsgebäuden noch eine konventionelle Öl- oder Gasheizung eingebaut werden. In diesen Fällen ist allerdings eine Beratung Pflicht. In ihr wird unter anderem auf mögliche wirtschaftliche Risiken hingewiesen. Wer sich nach diesem Gespräch für eine Gas- oder Ölheizung entscheidet, muss dann sicherstellen, dass das dort verbrannte Gas oder Öl ab 2029 schrittweise in Teilen aus Bioenergie oder Wasserstoff erzeugt wird (das heißt, die Heizung muss entweder Wasserstoff direkt zum Heizen verwenden können oder das Gas oder Öl muss „künstlich“ durch Wasserstoff hergestellt worden sein).

Die Stichdaten lauten: **Ab dem 1. Januar 2029 müssen mindestens 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent** der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt werden. Zudem sollten Sie steigende CO₂-Preise einkalkulieren (Quelle: [BMWK](#)). Ab 01.01.2045 gilt ein komplettes Betriebsverbot für Heizungen mit fossilen Brennstoffen, in Baden-Württemberg bereits ab 2040.

7. Welche Übergangsfristen gelten bei einer Havarie der Öl- oder Gasheizung?

Bei einer Heizungshavarie der Öl- oder Gasheizung, wenn also die Heizung irreparabel defekt ist, gelten Übergangsfristen: Sie haben dann bis zu fünf Jahre nach dem Ausfall Zeit, eine Heizung einzubauen, die die 65 Prozent EE-Vorgabe erfüllt. In diesem Zeitraum kann zum Beispiel noch eine gebrauchte Gasheizung oder Miet-Gasheizung, eingebaut werden, so das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. Wenn ein Wärmenetzbetreiber den Anschluss an ein Wärmenetz (Fernwärme- oder Nahwärmenetz) in Aussicht gestellt hat und Sie einen Vertrag mit diesem geschlossen haben, können Sie noch bis zu zehn Jahre lang eine Heizung, die nicht 65 Prozent EE erfüllt, einbauen und betreiben (§ 71j).

Bei Etagenheizungen gelten noch längere Fristen, um den Umstieg auf eine Heizung mit 65 Prozent Erneuerbarer Energie gut vorbereiten zu können (siehe Frage 8).

8. Was gilt für Etagenheizungen?

Eigentümerinnen und Eigentümer müssen **innerhalb von fünf Jahren nach dem Ausfall der ersten Gas-Etagenheizung entscheiden, ob** auf eine **zentrale Heizungsanlage** umgestellt werden soll **oder ob weiterhin dezentral** auf Einzelheizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien gesetzt wird.

Nach Entscheidung für eine **Zentralisierung** der Heizungsanlage haben die Wohnungseigentümer*innen weitere acht Jahre Zeit für die Umstellung (ab dem Zeitpunkt der Entscheidung).

Wenn innerhalb der fünf Jahre nach dem Ausfall der ersten Etagenheizung entschieden wird, dass die Wärmeversorgung **weiter dezentral** erfolgen soll, müssen alle weiteren nach Ablauf dieser Frist eingebauten Etagenheizungen zu 65 Prozent Erneuerbare Energien nutzen.

Wenn innerhalb der fünf Jahre keine Entscheidung getroffen wird, dann darf danach nur noch zentralisiert werden. **Nach dem Ablauf der Frist von fünf Jahren ist also keine Entscheidung mehr für den Fortbestand der Etagenheizungen zulässig.**

9. Müssen WEGs mit Etagenheizungen sich auf eine Heizungsumstellung vorbereiten?

Ja. Das Gesetz sieht für Wohnungseigentümergeinschaften mit Etagenheizungen (und anderen dezentralen Heizungen) ein Verfahren vor, das der Bestandsaufnahme dient (§ 71n). Denn wegen der strukturbedingten, langsameren Entscheidungsfindung in WEGs sollen diese die Vorbereitung für die Umstellung bereits frühzeitig angehen. Der „Ablaufplan“ besteht aus 5 Schritten:

1. Schritt: Die WEG ist **bis 31.12.2024** verpflichtet, beim **Bezirksschornsteinfegermeister** die Informationen aus dem Kkehrbuch für jede Etagenheizung zu verlangen.

2. Schritt: Der Bezirksschornsteinfegermeister muss die Informationen herausgeben, **innerhalb von sechs Monaten** ab dem Zeitpunkt der Anfrage. Der Schornsteinfeger hat einen Anspruch auf die Vergütung seiner Auslagen.

3. Schritt: Die WEG ist verpflichtet, bis zum 31.12.2024 **bei den Eigentümer*innen** Informationen über die zum Sondereigentum gehörenden Heizungsanlagen und -ausstattungen zu verlangen.

4. Schritt: Eigentümer*innen sind verpflichtet, die angeforderten Informationen (zur Etagenheizung und zu Heizkörpern/Rohren etc., also Zustand, Modifikationen sowie Erfahrungen von Handwerkern) der WEG mitzuteilen – **innerhalb von sechs Monaten** ab dem Zeitpunkt der Anfrage.

5. Schritt: Die WEG stellt Informationen zu den Heizungsanlagen allen Eigentümer*innen in „konsolidierter Form“ zur Verfügung (= Zusammenfassung). Dies muss dann innerhalb drei Monate ab dem Ende der Frist des vorherigen Schrittes erfolgen.

Konkret muss eine WEG aber erst dann die Heizungsumstellung planen, wenn die erste Etagenheizung ausgetauscht wird, genauer gesagt, wenn die WEG (bzw. die Verwaltung) Kenntnis vom Austausch erhält. Dann muss die Verwaltung unverzüglich eine Versammlung einberufen (also ggf. auch eine außerordentliche Versammlung, das ist eine gesetzliche Pflicht gemäß §71n Abs. 4 GEG). **Aus Sicht von WiE ist es sinnvoll, die Planung (inkl. Finanzierungsplanung) schon vor dem Ausfall der ersten Etagenheizung stehen zu haben.**

10. Welche Härtefallregelungen gibt es?

Wenn die Einhaltung von 65 Prozent Erneuerbaren Energien bei neuen Heizungen im Einzelfall eine unzumutbare Härte bedeutet, können sich Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer oder Bauverantwortliche mittels Antrag bei der zuständigen Behörde von den Anforderungen des Gesetzes befreien lassen. Folgende Kategorien von Härtefällen werden in § 102 GEG genannt:

Bezieher*innen einkommensabhängiger Sozialleistungen (Spezialfall der unbilligen Härte, §102 Abs. 5): Dazu gehören auch Bezieher*innen von Wohngeld nach dem WoGG (Lastenzuschuss). Voraussetzung ist, dass die Sozialleistungen schon ununterbrochen sechs Monate vor dem Antrag bezogen worden sein müssen. Die Befreiung ist stets befristet auf zwölf Monate, kann aber erneuert werden.

Befreiungsgründe wegen unbilliger Härte (§102 Abs. 1 Satz 1): Hier geht es darum, dass Investitionen nicht in angemessenem Verhältnis zum Wert des Gebäudes stehen würden oder nicht mit dem Ertrag aus dem Gebäude erwirtschaftet werden können (z.B. bei vermieteten Räumen).

Befreiungsgründe wegen unbilliger Härte (§102 Abs. 1 Satz 2): Eigentümer*innen, die aufgrund besonderer persönlicher Umstände die Vorgaben des Gesetzes nicht erfüllen können, sollen von den Pflichten befreit werden können. Mögliche Umstände sind laut Gesetzesbegründung eine Schwerbehinderung und Pflegebedürftigkeit.

Die ursprünglich im Gesetzentwurf vorgesehene Ausnahmeklausel für über 80-jährige Eigentümer*innen wurde gestrichen.

11. Welche staatliche Förderung für den Heizungstausch gibt es?

Die Bundesregierung hat sich auf ein neues Förderkonzept für den Heizungstausch geeinigt, das ab 01.01.2024 gelten soll. **Diesem muss der Haushaltsausschuss des Bundestags noch zustimmen. Wir halten Sie auf dem Laufenden, wenn das Förderprogramm feststeht.**

- Vorgesehen ist, dass Antragstellende eine **Grundförderung von 30 Prozent** der Investitionskosten erhalten (Quelle: BMWK¹).
- Haushalte im selbstgenutzten Wohneigentum mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von unter 40.000 Euro sollen **zusätzlich 30 Prozent Förderung** erhalten.
- Für den Austausch alter fossiler Heizungen ist zusätzlich ein **Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent** vorgesehen (bis einschließlich 2028).

>> Die verschiedenen Förderboni können miteinander kombiniert werden bis zu einer **maximalen Förderung in Höhe von 70 Prozent** der Kosten.

Daneben sollen Haushalte mit einem Jahreseinkommen von bis zu 90.000 Euro einen zinsgünstigen **Ergänzungskredit** für Heizungstausch und Effizienzmaßnahmen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch nehmen können.

Darüber hinaus können Sie weiterhin Fördermittel für energetische Sanierungsmaßnahmen, beispielsweise für die Dämmung der Gebäudehülle, beantragen.

12. Was gilt für Vermieter*innen?

Nicht nur das Gebäudeenergiegesetz wurde geändert, sondern auch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Demnach stellt der Einbau einer Heizung, die die 65 Prozent-Vorgaben erfüllt, nun auch eine Modernisierungsmaßnahme dar.

Wenn Vermieter und Vermieterinnen eine Förderung für den Heizungstausch in Anspruch genommen haben, dürfen sie daraufhin die Miete um 10 Prozent der aufgewendeten Kosten abzüglich der Fördermittel erhöhen – allerdings um maximal 0,50 Euro pro Quadratmeter binnen sechs Jahren.

Weitere Informationen rund um Modernisierungsmieterhöhung und Heizungstausch (unter anderem zu Indexmietverträgen und Vorgaben bei Wärmepumpen) werden wir in Kürze zur Verfügung stellen. Ebenso werden wir die Vorgaben – zur Verbesserung der Übersichtlichkeit – tabellarisch zusammenstellen.

Weitere Informationen und Hinweise:

Die Folien der Veranstaltung „**WiE informiert: Heizungsvorgaben des neuen Gebäudeenergiegesetzes**“ können Sie als Mitglied gern kostenfrei herunterladen (bitte vorher erst auf der Website einloggen, dann hier klicken: https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/20230929_gcg-reform_0.pdf).

Stand: Oktober 2023

¹ <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2023/10/03-novelle-des-gebäudeenergiegesetzes.html>