



WERTREAL

# Aktuelles zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Stand 09/2023)

WERTREAL – MANUELA ERLES  
Im Schafgarten 20/1  
69151 Neckargemünd

Karl-Marx-Straße 12  
64625 Bensheim

[www.wertreal.de](http://www.wertreal.de)  
[info@wertreal.de](mailto:info@wertreal.de)

Telefon: +49 6223 8660160

**b.v.s**  
Sachverständige

Mitglied im Landesverband  
Baden-Württemberg  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.

Immobilien Gutachterin  
Real Estate Valuer  
**HypZert F**

## **Wichtiges für Sie zusammengefasst:**

### **Das Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz - GEG) trat am 1.11.2020 in Kraft und führt die Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammen.

Um im Gebäudebereich die festgelegten Klimaschutzziele einzuhalten, wird das GEG ab 2022 stufenweise novelliert. Der erste Novellierungsschritt ist bereits vollzogen und die Änderungen sind seit dem 1.1.2023 in Kraft. Im zweiten Schritt soll eine 65%-EE-Pflicht für neue Heizungen ab dem 1.1.2024 eingeführt werden. 2025 folgt dann eine umfassende GEG-Novelle mit weiteren Verschärfungen und einer neuen Anforderungssystematik.

### **Entscheidung über 65% EE-Vorgabe beim Heizen im September**

Auf die Ankündigung von Änderungen im GEG – diesmal neben Neubauten auch den Bestand betreffend – folgte im Frühjahr 2023 eine teils heftige Debatte, sowohl in der Regierungskoalition selbst, als auch in den Medien. Geplant ist eine Verpflichtung im GEG, wonach ab dem 1.1.2024 bei jedem Einbau bzw. Austausch einer Heizung im Neubau und im Bestand diese auf Basis von mindestens 65% erneuerbare Energien betrieben werden muss. Ziel der Gesetzesänderung ist die Minderung der Abhängigkeit von fossilen Energien durch Umstieg auf erneuerbare Energien (EE) beim Heizen.

Nach mehrfachen Überarbeitungen des Gesetzesentwurfs wird im September 2023 darüber entschieden, ob zumindest für Neubauten in Neubaugebieten eine solche Pflicht ab 1.1.2024 gelten soll.

### **Häufige Fragen:**

#### **Wie lange darf noch mit Gas geheizt werden?**

Bei Neubauten in Neubaugebieten dürfen ab 2024 keine Gasheizungen oder Ölheizungen mehr eingebaut werden. Für alle anderen Gebäude gilt: Bis eine sogenannte kommunale Wärmeplanung vorliegt, ist praktisch alles erlaubt. Neben Gasheizungen auch Ölheizungen. Städte und Gemeinden müssen eine solche Wärmeplanung je nach Einwohnerzahl bis spätestens 2028 abgeschlossen haben.

Wenn die Wärmeplanung vorliegt, gibt es zwei Möglichkeiten: Falls die Gemeinde ein mit Wasserstoff betriebenes Netz plant, dürfen die Gasheizungen unbeschränkt weiterlaufen und der kommunale Versorger muss dem Gas sukzessive Wasserstoff beimischen. Es dürfen dann auch neue Gasheizungen eingebaut werden. Erst 2044 muss das Netz dann mit 100 Prozent Wasserstoff betrieben werden – also in 21 Jahren. Wenn die Kommune kein Wasserstoffnetz plant, können Gasheizungen ebenfalls weiterlaufen. Sie müssen aber ab 2029 zu 15 Prozent mit Biomethan betrieben werden.

### **Welche Heizungstechnologien sind erlaubt?**

Heizungen müssen – sofern nicht eine der Ausnahmen greift – mit 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden. Was das genau bedeutet, ist ebenfalls festgelegt. Die Liste der sogenannten Erfüllungsoptionen ist im Laufe des Verfahrens immer länger geworden. Zunächst umfasste sie fünf Möglichkeiten (Fernwärme, Wärmepumpen, Stromheizung, Biomasse und Wasserstoff, eine Kombination aus einer Wärmepumpe und einer Gasheizung). Im Kabinettsbeschluss kamen Solaranlagen dazu. In der endgültigen und nun beschlossenen Fassung eine Kombination aus einer Solaranlage und einer Gasheizung. Faktisch ist es damit leichter geworden, Gasheizungen weiterzubetreiben. Auch bei Heizungen mit Holzpellets (sog. feste Biomasse) wurden die Vorgaben gelockert. In der ersten Fassung mussten Pelletheizungen mit einer Solaranlage und einem speziellen Speicher kombiniert werden, in der zweiten Fassung kam eine Vorrichtung gegen Feinstaub hinzu. Der entsprechende Absatz fehlt in der endgültigen Variante komplett. Außerdem sind Pelletheizungen nun auch im Neubau möglich. Das war zuvor nicht erlaubt.

### **Was passiert, wenn eine Heizung kaputt geht?**

Auch die Regeln für eine sogenannte Havarie wurden großzügiger gestaltet. Im ersten Entwurf stand, dass im Fall eines Totalschadens für drei Jahre eine Gas- oder Ölheizung eingebaut werden darf. In der vom Kabinett verabschiedeten Version wurde eine Sonderregel für Nutzer eingeführt, die 80 Jahre und älter sind. Sie konnten ihre Heizung nach einer Havarie mehrmals und ohne zeitliche Frist austauschen. Diese Frist wurde nun auf fünf Jahre verlängert, erlaubt bleibt wie in der zweiten Fassung der mehrmalige Austausch innerhalb der Frist. Die unbeschränkte Nutzung für Menschen über 80 entfällt.

## **Was bedeuten die neuen Vorschriften für Mieter?**

Neu geregelt hat die Ampel in der letzten Fassung des Gesetzes den Mieterschutz. Bislang galt: Mieter werden vor den möglicherweise steigenden Kosten einer Heizung mit Wasserstoff oder Bioethanol geschützt. Diese durften nur teilweise auf die Mieter umgelegt werden. Abgerechnet werden konnten die Kosten, die bei einer Heizung mit Erdgas beziehungsweise Strom angefallen wären. In der neuesten Fassung wurde die entsprechende Passage gestrichen. Damit sinkt der Anreiz für Vermieter, bald eine Wärmepumpe einzubauen. Der Grund: Die erhöhten Betriebskosten einer Wasserstoffheizung können nun vollständig auf die Mieter umgelegt werden.

## **Was ist, wenn sich der Einbau einer neuen Heizung nicht rechnet?**

Im ursprünglichen Entwurf war das Wirtschaftsministerium an diesem Punkt sehr streng. Viele Gesetze sehen Sonderregeln für Härtefälle vor. So ist es möglicherweise nicht sinnvoll, eine neue Heizung in ein Haus einzubauen, das ohnehin bald abgerissen wird oder so gut wie nichts mehr wert ist. Eine solche Härtefallregelung gab es zunächst im GEG nicht. Sie wurde aber in der Kabinettsfassung eingefügt. Demnach entfällt die Austauschpflicht, wenn die dazu nötigen Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der Immobilie stehen. Konkret: Niemand muss eine Schrottimmobilie zwangssanieren. In der endgültigen Version wurde das Gesetz noch einmal gelockert. Eine Ausnahme ist demnach auch möglich, wenn der Einbau einer klimafreundlichen Heizung wegen „besonderer persönlicher Umstände“ nicht zumutbar ist.

Quelle: <https://bak.de/politik-und-praxis/klima-energie-und-ressourcen/gesetze-und-richtlinien/gebäudeenergiegesetz-geg/>