



# Novelle des Gebäudeenergiegesetzes auf einen Blick (GEG)

## Einstieg in die Wärmewende

Das Gesetz markiert den Einstieg in die Wärmewende, Heizen mit Erneuerbaren Energien wird zum Standard. Mit dem neuen GEG schaffen wir die Grundlage, um Klimaschutz im Gebäudebereich einzuhalten und unsere Abhängigkeit vom Import fossiler Energie spürbar zu verringern. Das ist auch konkreter Verbraucherschutz. Der Umstieg auf Erneuerbares Heizen wird staatlich gefördert.

### Das Gebäudeenergiegesetz kurz zusammengefasst

Ab Januar 2024 muss grundsätzlich jede neu eingebaute Heizung 65 Prozent Erneuerbare Energie nutzen. Es gibt aber eine zeitliche Abstufung zwischen Neubau und Bestandsgebäuden. Für Neubauten in Neubaugebieten gilt die Regel ab Anfang 2024; maßgeblich ist der Zeitpunkt, zu dem der Bauantrag gestellt wird. Für bestehende Gebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gibt es längere Übergangsfristen, um eine bessere Abstimmung der Investitionsentscheidung auf die örtliche Wärmeplanung zu ermöglichen. Das heißt: In Großstädten (mehr als 100.000 Einwohner) wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent Erneuerbarer Energie spätestens nach dem 30.06.2026 verbindlich, in kleineren Städten (weniger als 100.000 Einwohner) gilt das spätestens nach dem 30.06.2028. Das bedeutet, neue Gas- oder Ölheizungen sind ab dem 1.7.2026 bzw. 1.7.2028 nur zulässig, wenn sie zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. Dies wird zum Beispiel über die Kombination mit einer Wärmepumpe erreicht (sogenannte Hybridheizung) oder aber anteilig mit Biomethan.

### Die Regelungen im Überblick

- 1 Die Pflicht zum Erneuerbaren Heizen gilt ab 1.1.2024 nur für den Einbau neuer Heizungen.
- 2 Bestehende Heizungen können weiter betrieben werden. Kaputte Heizungen können selbstverständlich repariert werden. Wenn eine Erdgas- oder Ölheizung irreparabel defekt ist (Heizungshavarie), gibt es pragmatische Übergangslösungen und mehrjährige Übergangsfristen, sodass warme Wohnungen und Häuser garantiert sind. In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht zum Heizen mit Erneuerbaren Energien befreit werden.
- 3 Es gibt eine zeitliche Abstufung zwischen Neubau und Bestandsgebäuden.
- 4 Die Pflicht zum Erneuerbaren Heizen greift ab dem 1.1.2024 für die meisten Neubauten. Maßgeblich ist der Zeitpunkt, zu dem der Bauantrag gestellt wird. Für bestehende Gebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gibt es längere Übergangsfristen, um eine bessere Abstimmung der Investitionsentscheidung auf die örtliche Wärmeplanung zu ermöglichen.
- 5 Die Kommunale Wärmeplanung wird in den Kommunen angeschoben. Sie müssen spätestens bis Mitte 2028 (Großstädte Mitte 2026) festlegen, wo in den nächsten Jahren Wärmenetze oder auch klimaneutrale Gasnetze ausgebaut werden. Dieser Prozess soll durch ein Gesetz zur Wärmeplanung mit bundeseinheitlichen Vorgaben befördert werden.
- 6 Die Übergangsfristen für bestehende Gebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, werden mit der Kommunalen Wärmeplanung verzahnt. In Großstädten (mehr als 100.000 Einwohner) wird der Einbau von Heizungen daher mit 65 Prozent Erneuerbarer Energie spätestens nach dem 30.06.2026 verbindlich, in



# Novelle des Gebäudeenergiegesetzes auf einen Blick (GEG)

## Einstieg in die Wärmewende

kleineren Städten (weniger als 100.000 Einwohner) gilt das spätestens nach dem 30.06.2028. Das bedeutet, neue Gas- oder Ölheizungen sind ab dem 1.7.2026 bzw. 1.7.2028 nur zulässig, wenn sie zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. Dies wird zum Beispiel über die Kombination mit einer Wärmepumpe erreicht (sogenannte Hybridheizung) oder aber anteilig mit Biomethan. Ist in einer Kommune auf der Grundlage eines Wärmeplans eine Entscheidung über die Ausweisung als Wärmenetzgebiet (Neu- oder Ausbau) oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet schon vor Mitte 2026 bzw. Mitte 2028 getroffen, wird hier der Einbau von Heizungen mit mindestens 65 Prozent Erneuerbaren Energien schon dann verbindlich.

- 7 Der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung soll durch Förderung erleichtert werden. Dabei wird die Förderung stärker sozial ausgerichtet: Untere und mittlere Einkommensgruppen (bis 40.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr) erhalten einen einkommensabhängigen Bonus von 30 Prozent. Dieser kommt hinzu zur Grundförderung von 30 Prozent, die für alle verfügbar ist. Für den Austausch einer alten fossilen Heizung vor 2028 ist zudem ein Klima-Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent erhältlich. Die maximal mögliche Förderung beträgt 70 Prozent der Investitionskosten.
- 8 Mieterinnen und Mieter werden vor Mietsteigerungen geschützt. Zum einen sollen Vermieterinnen und Vermieter natürlich in neue Heizungsanlagen investieren und modernisieren. Dafür dürfen sie künftig bis zu 10 Prozent der Modernisierungskosten umlegen. Allerdings müssen sie von

dieser Summe eine staatliche Förderung abziehen, und die Modernisierungsumlage wird auf 50 Cent pro Monat und Quadratmeter gedeckelt.

### Im Einzelnen: Worum geht es?

Deutschland soll bis 2045 klimaneutral werden, um seinen verpflichtenden Beitrag zum internationalen Klimaschutz zu leisten. Doch im Wärmesektor hängt die Emissionsminderung den Zielen hinterher. 2022 wurden die im Klimaschutzgesetz vorgegebenen CO<sub>2</sub>-Einsparungen zum dritten Mal in Folge überschritten. Wesentliche Ursache ist, dass rund drei Viertel aller Haushalte noch mit fossilem Öl oder Gas heizen. Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes wird daher die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie spätestens ab Mitte 2028 für alle neuen Heizungen verbindlich – eng gekoppelt an die Kommunale Wärmeplanung. So können Klimaschutz, Energiesicherheit und Verbraucherschutz gleichermaßen gestärkt werden. Unternehmen sowie Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer erhalten Planungssicherheit und ausreichenden Vorlauf für ihre Investitionsentscheidungen. Die begleitende Förderung mit einer einkommensabhängigen Komponente und einem neuen Kreditangebot sorgt dafür, dass niemand beim Umbau der Wärmeversorgung finanziell überfordert wird.

Die Regelungen des Gesetzes zum Erneuerbaren Heizen – also des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – sind technologieoffen ausgestaltet. Wer auf 65 Prozent Erneuerbare Energie umsteigt, kann auf mehrere pauschale Erfüllungsoptionen zurückgreifen. Wenn man eine davon nutzt, ist die Vorgabe erfüllt.



# Novelle des Gebäudeenergiegesetzes auf einen Blick (GEG)

## Einstieg in die Wärmewende

### Diese Optionen sind:

- Anschluss an ein Wärmenetz
- Wärmepumpe
- Biomasseheizung (Holz, Hackschnitzel und Pellets)
- Stromdirektheizung (nur in gut gedämmten Gebäuden)
- Wärmepumpen oder Solarthermie-Hybridheizung (Wärmepumpe oder solarthermische Anlage kombiniert mit einem mit Öl oder Gas betriebenen (Spitzenlast-)Heizkessel, oder mit einer Biomasseheizung)
- Heizung auf der Basis von Solarthermie (falls Wärmebedarf damit komplett gedeckt)
- Gasheizung, die nachweislich mindestens 65 Prozent nachhaltiges Biomethan oder biogenes Flüssigas nutzt

Was Gasheizungen, die auf 100 Prozent Wasserstoff umgerüstet werden können, betrifft, gilt: Sie dürfen nach 2026 bzw. 2028 nur eingebaut und mit 65 Prozent grünen Gasen betrieben werden, wenn ein verbindlicher und von der Bundesnetzagentur genehmigter Fahrplan für die Umstellung eines Gasnetzes auf Wasserstoff vorliegt. Die Bundesnetzagentur prüft dabei unter anderem, ob der Fahrplan im Einklang mit den Klimazielen steht.

Für komplexere Fälle, wie den Ersatz von Gasetagenheizungen, gibt es Übergangsfristen von bis zu 13 Jahren. Wenn ein Wärmenetzbetreiber den Anschluss an ein Wärmenetz in Aussicht gestellt hat, können noch bis zu zehn Jahre neue Heizungen ohne weitere Anforderungen betrieben werden.

Das Gesetz enthält zudem eine Härtefallregelung, nach der eine Ausnahme von der Pflicht zum Heizen mit Erneuerbaren Energien auf Antrag möglich ist, zum Beispiel bei wirtschaftlicher Überforderung oder wenn die

Umstellung aufgrund besonderer persönlicher Umstände nicht zumutbar ist.

Neue Gasheizungen dürfen in der Übergangszeit zwischen Anfang 2024 und dem Moment, in dem die Wärmeplanung greift – in Großstädten spätestens Mitte 2026, in kleineren Kommunen spätestens Mitte 2028 – noch eingebaut werden. Das Gesetz sieht in diesen Fällen aber eine verbindliche Beratung beim Einbau von mit flüssigem oder gasförmigem Brennstoff betriebenen Heizungen vor, um auf wirtschaftliche Risiken durch steigende CO<sub>2</sub>-Preise für fossile Brennstoffe hinzuweisen. Zudem müssen Alternativen in den Blick genommen werden, etwa auf der Grundlage der Wärmeplanung. Zweitens müssen solche Gasheizungen dann, wenn das Gebäude nach abgeschlossener Wärmeplanung nicht an ein Wärme- oder Wasserstoffnetz angeschlossen werden kann, ab 2029 steigende Anteile Biomethan oder andere grüne Gase nutzen (15 Prozent in 2029, 30 Prozent in 2035 und 60 Prozent in 2040).

### Wie soll die Förderung für den Umstieg auf das Heizen mit Erneuerbaren aussehen?

Um niemanden beim Umstieg auf das Heizen mit Erneuerbaren Energien zu überfordern, wird der Einbau nachhaltiger Heizungen im Rahmen der bewährten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) finanziell gefördert. Dabei soll die Förderung in Zukunft stärker sozial ausgerichtet werden.



# Novelle des Gebäudeenergiegesetzes auf einen Blick (GEG)

## Einstieg in die Wärmewende

### Für den Heizungstausch soll es geben:

- eine Grundförderung von 30 Prozent der Investitionskosten für alle Wohn- und Nichtwohngebäude, die wie bisher allen privaten Hauseigentümerinnen und -eigentümern sowie Vermieterinnen und Vermietern, Unternehmen, gemeinnützigen Organisationen und Kommunen offensteht;
  - einen einkommensabhängigen Bonus von 30 Prozent für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer mit bis zu 40.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr;
  - einen Klima-Geschwindigkeitsbonus von zunächst 20 Prozent für den frühzeitigen Austausch alter fossiler Heizungen. Bis einschließlich 2028 beträgt dieser Bonus 20 Prozent, danach wird er um drei Prozentpunkte alle zwei Jahre abgesenkt. Der Klima-Geschwindigkeitsbonus wird allen selbstnutzenden Wohneigentümerinnen und -eigentümern gewährt, deren funktionstüchtige Gasheizung zum Zeitpunkt der Antragsstellung mindestens 20 Jahre alt ist, oder die eine Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung besitzen.
  - einen Innovationsbonus von 5 Prozent für die Nutzung von natürlichen Kältemitteln oder Erd-, Wasser- oder Abwasserwärme bei Wärmepumpen.
- Die Boni können miteinander verbunden werden, sie sind also kumulierbar. Insgesamt beträgt die maximal erhältliche Förderung 70 Prozent der Investitionskosten.
  - Vermieterinnen und Vermieter werden ebenfalls die Grundförderung erhalten, die sie nicht über die Miete umlegen dürfen. Hierdurch wird der Anstieg der Mieten durch energetische Sanierungen gedämpft.

Neu ist ein Kreditangebot für Heizungstausch oder Effizienzmaßnahmen – zinsvergünstigt für Antragstellende, die über ein zu versteuerndes Haushaltseinkommen von bis zu 90.000 Euro pro Jahr verfügen.

Für die Neuausgestaltung wird die entsprechende Förderrichtlinie „BEG Einzelmaßnahmen“ überarbeitet. Bis sie greift, gilt die aktuelle Förderrichtlinie weiter und steht allen, die schon vorangehen wollen, mit Investitionskostenzuschüssen zum Heizungstausch und weiteren Effizienzmaßnahmen zur Verfügung.

Das parlamentarische Verfahren zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist nach der Befassung des Bundesrates Ende September 2023 abgeschlossen.