



## Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Das Gesetz ist zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

### 1. Auf einen Blick: Was bedeutet das GEG zum Erneuerbaren Heizen?

Mit dem GEG soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen beschleunigt werden. Denn noch immer werden hierzulande rund drei Viertel der Heizungen mit Gas oder Öl betrieben.

Das Gesetz gilt für Wohngebäude und Nichtwohngebäude gleichermaßen. Um das Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 zu erreichen und die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffimporten zu reduzieren, ist vorgesehen, dass ab Januar 2024 in Neubauten innerhalb von Neubaugebieten nur noch Heizungen installiert werden dürfen, die mindestens 65 Prozent Erneuerbare Energien nutzen.

Für bestehende Gebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, sind längere Übergangsfristen vorgesehen. Dies soll eine bessere Abstimmung der Investitionsentscheidung auf die örtliche Wärmeplanung ermöglichen.

In Großstädten (mehr als 100.000 Einwohner) wird somit der Einbau von Heizungen mit mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie nach dem 30. Juni 2026 verbindlich, in Städten bis 100.000 Einwohner gilt das nach dem 30. Juni 2028.

Wird in einer Kommune eine Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet auf der Grundlage eines

Wärmeplans schon vor Mitte 2026 bzw. Mitte 2028 getroffen, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent Erneuerbaren Energien schon dann verbindlich.

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.

Wer in der Übergangszeit eine neue Öl- oder Gasheizung einbaut, muss ab 2029 steigende Anteile von Bioenergie nutzen. Auch nach Ablauf der Übergangsfristen sind neue Gas- oder Ölheizungen in verschiedenen Konstellationen weiterhin zulässig, zum Beispiel als Hybridlösungen in Kombination mit einer Wärmepumpe oder einer Solarthermieanlage, beim Betrieb mit grünen Gasen oder übergangsweise im Rahmen der verschiedenen Fristen und Ausnahmen.

Die neuen Regelungen im GEG sind technologieoffen ausgestaltet. Wer auf 65 Prozent Erneuerbare Energie umsteigt, kann auf verschiedene pauschale Erfüllungsoptionen zurückgreifen (siehe auch Frage 5).

Ganz wichtig ist: Es geht nur um den Einbau neuer Heizungen! Bestehende Heizungen können weiter betrieben werden und kaputte Heizungen können weiterhin repariert werden. Wenn eine Erdgas- oder Ölheizung getauscht werden muss, zum Beispiel weil diese nicht mehr repariert werden kann, gibt es pragmatische Übergangslösungen und mehrjährige Übergangsfristen. In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht zum Erneuerbaren Heizen befreit werden.



## Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

### 2. Ist bei Heizungsanlagen im Bestand, die während der Übergangsphase bis Mitte 2026/2028 eingebaut werden, etwas Besonderes zu beachten?

Wenn in der Übergangsphase bis Mitte 2026/2028 in Bestandsgebäuden eine neue Gas- oder Ölheizung eingebaut werden soll, sind einige wichtige Punkte zu beachten: Ab dem 1. Januar 2024 ist vor dem Einbau einer Heizungsanlage, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, eine verpflichtende Beratung vorgesehen. Dabei muss auf die möglichen Auswirkungen der örtlichen Wärmeplanung und eine potenzielle Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund steigender CO<sub>2</sub>-Bepreisung, hingewiesen werden. Diese verpflichtende Beratung muss von einer fachkundigen Person durchgeführt werden, wie zum Beispiel von einer qualifizierten Energieberaterin, einem Installateur oder einem Schornsteinfeger. BMWK und BMWStB stellen hierzu ein Informationsblatt für die verpflichtende Beratung zur Verfügung. Es enthält auch einen Vordruck, um die Erfüllung der Informationspflicht zu bescheinigen. (Link auf [https://energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Downloads/geg-pflichtinformation-einbau-oel-gasheizung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Downloads/geg-pflichtinformation-einbau-oel-gasheizung.pdf?__blob=publicationFile&v=4))

Des Weiteren müssen bei diesen Heizungen ab dem Jahr 2029 stufenweise ansteigende Anteile an Erneuerbaren Energien eingesetzt werden (zum Beispiel durch den Bezug von Biometan): Ab 1. Januar 2029 mindestens 15 Prozent, ab 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent Erneuerbare Energien.

Diese Grüne-Brennstoff-Quote gilt nicht, wenn eine Heizung auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar ist (sog. H<sub>2</sub>-Ready) und infolge der Wärmeplanung ein verbindlicher, von der Bundesnetzagentur genehmigter Fahrplan für die

Umstellung des Gasnetzes auf Wasserstoff in der Gemeinde vorliegt. Auch wenn der örtliche Fernwärme-Anbieter den Anschluss an ein Wärmenetz innerhalb von zehn Jahren zusagt, wird die Quoten-Regelung ausgesetzt.

### 3. Was gilt zukünftig im Neubau?

Das GEG gilt ab dem 1. Januar 2024 grundsätzlich für alle neu eingebauten Heizungen in Neubauten in Neubaugebieten. Für Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gibt es eine Ausnahme: Für sie greifen die gleichen Regeln wie für Bestandsgebäude (siehe Frage 4). Die weiteren Voraussetzungen ergeben sich aus § 71 Absatz 10 GEG.

### 4. Was gilt im Gebäudebestand?

Eine Pflicht zum Einbau einer Heizung, die mindestens 65 Prozent Erneuerbare Energie nutzt, gilt nur, wenn eine neue Heizung eingebaut werden muss. Bestehende Heizungen dürfen weiter betrieben und auch repariert werden.

Das GEG gilt für Wohngebäude und Nichtwohngebäude gleichermaßen. Für bestehende Gebäude gibt es längere Übergangsfristen, um eine bessere Abstimmung der Investitionsentscheidung auf die örtliche Wärmeplanung zu ermöglichen. Das gilt auch bei Neubauten, die in Baulücken errichtet werden.

In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent Erneuerbaren Energien spätestens nach dem 30. Juni 2026 verbindlich. In Städten bis 100.000 Einwohnern gilt diese Pflicht spätestens nach dem 30. Juni 2028.

Wird in einer Kommune schon vor Mitte 2026 bzw. Mitte 2028 eine Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet auf der Grundlage eines Wärme-



## Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

plans getroffen, wird dort der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent Erneuerbaren Energien schon dann verbindlich.

Wichtig ist: Der Wärmeplan allein löst diese frühere Geltung der Pflichten des GEG nicht aus. Vielmehr braucht es auf dieser Grundlage eine zusätzliche Entscheidung der Kommune über die Gebietsausweisung, die zu veröffentlichen ist.

### 5. Welche Möglichkeiten sieht das Gesetz für das klimafreundliche Heizen vor?

Die Regelungen im GEG sind technologieoffen gestaltet. Wer auf mindestens 65 Prozent Erneuerbare Energien umsteigt, kann auf mehrere pauschale Erfüllungsoptionen zurückgreifen. Durch die Nutzung einer dieser Optionen wird die Regelung ohne weitere rechnerische Nachweise erfüllt. Zu den Erfüllungsoptionen gehören:

*Anschluss an ein Fern- oder Gebäudewärmenetz:* In Wärmenetzen können verschiedene Erneuerbare Wärmequellen sowie Abwärme (zum Beispiel aus Industriebetrieben oder aus Rechenzentren) effektiv genutzt und miteinander kombiniert werden.

*Einbau einer elektrischen Wärmepumpe:* Der Einbau einer elektrischen Wärmepumpe bietet sich für viele Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch für Mehrfamilienhäuser an, auch im Bestand. Die Wärmepumpe nutzt zum großen Teil die kostenlose und erneuerbare Umweltwärme (aus dem Boden, der Luft oder dem Wasser/Abwasser) und erfüllt daher die Erneuerbaren-Energien-Vorgabe. Eine Dämmung des Gebäudes oder eine Flächenheizung sind hierbei von Vorteil, aber keine zwingende Voraussetzung.

*Stromdirektheizung:* In sehr gut gedämmten Gebäuden mit geringem Heizbedarf können Stromdirektheizungen genutzt werden. Dazu gehören auch Infrarotheizungen. Strom stammt bereits zu rund 50 Prozent aus Erneuerbaren Quellen. Der Anteil Erneuerbarer Energien wird kontinuierlich weiter ansteigen.

*Einbau einer Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizung:* Reicht eine Wärmepumpe allein nicht aus, um die Heizlastspitze im Winter zu decken, kann sie durch einen fossil betriebenen Wärmeerzeuger (Öl- oder Gasheizung) oder durch eine Biomasseheizung ergänzt werden. Dieser Spitzenlastkessel kommt dann nur an besonders kalten Tagen zur Unterstützung zum Einsatz. Um die Vorgabe von 65 Prozent Erneuerbaren Energien zu erfüllen, muss die Wärmepumpe vorrangig betrieben werden und Mindestanforderungen an die Leistung erfüllen. Vor allem in noch nicht gedämmten Mehrfamilienhäusern kann die Hybridheizung eine gute Option sein. Nach einer Sanierung ist der (fossile) Spitzenlastkessel dann in der Regel nicht mehr notwendig.

Auch eine Kombination von solarthermischer Anlage und Heizkessel ist möglich. Wenn bestimmte Mindestgrößen (Mindestaperturflächen) der solarthermischen Anlage erfüllt werden, kann diese mit einem Deckungsanteil von rund 15 Prozent berücksichtigt werden. Entsprechend müssen nur noch weitere 50 Prozent der Wärme mit Erneuerbaren Energien, mit Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff gedeckt werden. In diesem Fall müssen dann beim Gas beispielsweise noch 60 Prozent grüne Gase bezogen werden (= 50 Prozent von 85 Prozent).

*Heizung auf der Basis von Solarthermie:* Voraussetzung ist, dass damit der Wärmebedarf des Gebäudes komplett gedeckt wird.



## Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

*Einbau einer Biomasseheizung (Holzheizung, Pelletheizung, etc.):* Da nachhaltig erzeugte Biomasse nur begrenzt verfügbar ist und voraussichtlich aufgrund der Nachfrage in verschiedenen Sektoren teurer wird, empfiehlt sich diese Option vor allem in Bestandsgebäuden, in denen andere Lösungen nicht sinnvoll oder machbar sind. Dies kann beispielsweise für Gebäude gelten, die schwer zu sanieren sind oder unter Denkmalschutz stehen.

*Einbau einer Gasheizung, die nachweislich erneuerbare Gase nutzt:* In diesem Fall muss für die Wärmeversorgung zu mindestens 65 Prozent Biomasse, zum Beispiel nachhaltiges Biomethan bzw. biogenes Flüssiggas oder aber grüner oder blauer Wasserstoff verwendet werden. Biomethan muss dabei die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes erfüllen (Anlage 1, Nummer 1 a bis c). Dies hat der Betreiber der Heizungsanlage mittels der Rechnungen für die Belieferung mit Biomethan nachzuweisen. Allerdings ist Biomasse nur begrenzt verfügbar und die Kosten für Biomethan sind vergleichsweise hoch; Ähnliches gilt für Wasserstoff.

Was den Einbau einer Gasheizung betrifft, die auf Wasserstoff umrüstbar ist, gilt:

Gasheizungen, die auf den Betrieb mit 100 Prozent Wasserstoff umgerüstet werden können, dürfen auch nach Mitte 2026 bzw. 2028 eingebaut und vorübergehend mit fossilem Erdgas betrieben werden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Eine Voraussetzung ist beispielsweise, dass ein verbindlicher und von der Bundesnetzagentur genehmigter Fahrplan für die Umstellung des örtlichen Gasnetzes auf Wasserstoff vorliegt. Sobald das Wasserstoffnetz verfügbar ist, müssen diese Heizungen angeschlossen und auf den Betrieb mit Wasserstoff umgestellt werden. Aktuell existieren noch keine regionalen Wasserstoffnetze. Dies kann

sich jedoch in der Zukunft ändern, wenn mehr Informationen über die Verfügbarkeit und die Kosten des Wasserstoffs verfügbar werden.

### 5.1 Welche Hybridheizungen sind zulässig?

Unter einer Hybridheizung versteht man die Kombination einer Heizung auf Erneuerbaren-Basis mit einer Heizung mit Verbrenner-technik. Eine Wärmepumpen-Hybridheizung besteht aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe und einer Gas-, Öl- oder Biomasseheizung für die Spitzenlast. Sie darf nach GEG nur dann neu eingebaut und betrieben werden, wenn der Betrieb der Wärmepumpe vorrangig erfolgt und der Spitzenlasterzeuger nur eingesetzt wird, wenn der Wärmebedarf nicht mehr von der Wärmepumpe allein gedeckt werden kann. Dabei muss die Wärmepumpe eine bestimmte Mindestleistung haben, um sicherzustellen, dass über's Jahr ein Anteil von mindestens 65 Prozent Erneuerbaren Energien erreicht werden. Die Anlagen müssen außerdem über eine gemeinsame Steuerung verfügen und der Spitzenlasterzeuger ein Brennwertkessel sein.

Eine Solarthermie-Hybridheizung kombiniert eine solarthermische Anlage mit einer Verbrennerheizung. Als pauschale Erfüllungsoption kann sie genutzt werden, wenn die solarthermische Anlage eine gebäudespezifische Mindestfläche hat und mindestens 60 Prozent der aus der Biomasse-, Gas- oder Flüssigbrennstoff-ferung bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff erzeugt werden. Soll die Solarthermieanlage im Einzelfall mit einem höheren Deckungsanteil berücksichtigt werden (mit entsprechend geringerer Anforderung an den biogenen Brennstoffanteil), ist ein rechnerischer Nachweis nach der DIN V 18599 durch eine fachkundige Person erforderlich.



## Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

### 6. Ich habe bei mir zu Hause eine Gas- oder Ölheizung. Was passiert damit?

a) *Die Gas- oder Ölheizung ist intakt und wurde vor dem 01. Januar 2024 eingebaut:* Heizungen, die vor 2024 eingebaut wurden, können noch bis 31. Dezember 2044 mit bis zu 100 Prozent fossilem Erdgas bzw. Heizöl betrieben werden. Spätestens ab diesem Zeitpunkt muss jedoch ein Brennstoffwechsel zu biogenen oder synthetischen Brennstoffen erfolgen. Wer seine Heizung eher austauschen möchte, um klimaneutral zu heizen, kann bis 2028 einen Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent zusätzlich zur Grundförderung der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) in Anspruch nehmen. Danach wird der Bonus-Fördersatz kontinuierlich gesenkt. Grundsätzlich gelten aber auch die bestehenden Regelungen zur Außerbetriebnahme von alten Heizkesseln fort (siehe dazu unter d).

b) *Die Gas- oder Ölheizung ist defekt:* Kaputte Heizungen können repariert werden.

c) *Die Gas- oder Ölheizung ist irreparabel defekt:* Wenn eine Erdgas- oder Ölheizung irreparabel defekt ist, gibt es Übergangslösungen. So kann zum Beispiel erst einmal eine gebrauchte Gasheizung oder Miet-Gasheizung eingebaut werden. Denn es gibt Übergangsfristen von fünf Jahren bzw. bei Gasetagenheizungen von bis zu 13 Jahren, um den Umstieg auf eine Heizung mit 65 Prozent Erneuerbarer Energie gut vorbereiten zu können. Nach der Frist muss jedoch auf eine Heizung mit mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie umgestellt werden. Falls ein Anschluss an ein Wärmenetz möglich ist, beträgt die Frist maximal zehn Jahre.

d) *Betriebsverbot für alte Heizkessel:* Schon bisher gab es nach § 72 GEG eine Regelung zur Beschränkung der Betriebszeit von alten Heizkesseln, die weiter Bestand hat.

Danach dürfen Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben werden und vor dem Jahr 1991 eingebaut wurden, nicht mehr betrieben werden. Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Hiervon gibt es jedoch folgende Ausnahmen:

- 1 für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie
- 2 Heizungsanlagen mit einer Nennleistung von weniger als 4 oder mehr als 400 Kilowatt.
- 3 Außerdem gibt es eine Ausnahme für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die das Gebäude seit dem 1. Februar 2002 selbst bewohnen. Im Falle eines Eigentümerwechsels muss allerdings der neue Eigentümer, den Heizungskessel bis zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang außer Betrieb nehmen.

### 7. Unter welchen Umständen darf ich im Bestand noch eine neue Gas- oder Ölheizung einbauen?

a) *Darf man in Bestandsgebäuden zwischen Anfang 2024 und vor Mitte 2026 bzw. Mitte 2028 noch Gas- und Ölheizungen einbauen, und darf man sie dann einfach weiterbetreiben?* In der Übergangszeit zwischen Anfang 2024 und dem Zeitpunkt, an dem die Wärmeplanung greift, dürfen neue Heizungen mit fossilen Brennstoffen noch eingebaut werden. Für Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern gilt dies spätestens bis zum 30. Juni 2026, für Städte mit bis zu 100.000 Einwohnern spätestens bis zum 30. Juni 2028.

Allerdings sieht das Gesetz vor, dass beim Einbau von Heizungen, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden,



## Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

eine verbindliche Beratung erfolgen muss. Diese Beratung soll auf die wirtschaftlichen Risiken hinsichtlich steigender CO<sub>2</sub>-Preise für fossile Brennstoffe hinweisen und auch Alternativen, etwa auf der Grundlage der anstehenden Wärmeplanung, in Betracht ziehen. Zudem müssen solche Gas- oder Ölheizungen, sofern das Gebäude nach Abschluss der Wärmeplanung nicht an ein Wärme- oder Wasserstoffnetz angeschlossen werden kann, ab 2029 steigende Anteile von Biomasse, zum Beispiel Biomethan, oder grünem oder blauem Wasserstoff nutzen (15 Prozent ab 2029, 30 Prozent ab 2035 und 60 Prozent ab 2040).

*b) Dürfen neue Gasheizungen im Bestand nach dem 30. Juni 2026 in größeren Kommunen, in kleineren Kommunen nach 30. Juni 2028 noch neu eingebaut und weiterbetrieben werden? Ab dem 30. Juni 2026 in Kommunen ab 100.000 Einwohnern bzw. nach dem 30. Juni 2028 in Kommunen bis zu 100.000 Einwohnern greift die Pflicht, dass mindestens 65 Prozent der Heizenergie aus Erneuerbaren Energien stammen müssen.*

Das heißt: Nur noch im Rahmen von Übergangsfristen oder im Härtefall können danach noch neue Öl- und Gasheizungen ohne einen Anteil von 65 Prozent Erneuerbaren Energien eingebaut und betrieben werden. Liegt beispielsweise auf der Grundlage einer Wärmeplanung ein von der Bundesnetzagentur genehmigter Fahrplan für den Ausbau oder die Umstellung eines Gasnetzes auf Wasserstoff vor, kann eine auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbare Gasheizung noch bis zur Umstellung auf Wasserstoff mit 100 Prozent Erdgas betrieben werden. Auch wenn ein Vertrag mit einem Wärmenetzbetreiber abgeschlossen wurde, der den Anschluss an ein Wärmenetz innerhalb von maximal zehn Jahren zusagt, kann bis dahin noch eine Gasheizung zum Übergang eingebaut und betrieben werden. Danach muss das Gebäude an das Wärmenetz angeschlossen werden.

Wird zum Beispiel festgestellt, dass die Pläne für den Ausbau des Wärmenetzes oder den Ausbau oder die Umstellung eines bestehenden Gasnetzes auf Wasserstoff aufgegeben werden, müssen Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer innerhalb von drei Jahren die Anforderungen zum Heizen mit Erneuerbaren Energien erfüllen. In diesem Fall hat die Gebäudeeigentümerin oder der -eigentümer einen verschuldensabhängigen Anspruch auf Erstattung der daraus entstehenden Mehrkosten gegen den Betreiber des Gas- oder Wärmenetzes.

*c) Dürfen noch neue reine Gasheizungen eingebaut werden, nachdem eine Kommune für ein Gebiet entschieden hat, dass es dort kein klimaneutrales Gasnetz geben wird? Nur unter bestimmten Umständen. Eine Gasheizung kann die „Heizen-mit-Erneuerbaren“ – Vorgabe erfüllen, wenn sie mit mindestens 65 Prozent grünen Gasen (Biomethan, grüner/blauer Wasserstoff) betrieben wird. Ein Betrieb mit 100 Prozent Erdgas ist nur noch im Rahmen von Übergangsfristen (allgemeine Übergangsfrist von fünf Jahren oder vertragliche Zusage für den Anschluss an ein Wärmenetz innerhalb von zehn Jahren) oder aber nach einer Befreiung aufgrund der Härtefallklausel zulässig. Hierbei sollten in jedem Fall die steigenden CO<sub>2</sub>-Preise mitbedacht werden sowie die Förderungen und Kreditprogramme, die den Umstieg auf eine klimafreundliche Heizung erleichtern. Spätestens ab 1. Januar 2045 dürfen keine fossilen Brennstoffe mehr zum Heizen verwendet werden.*

*d) Was ist mit Ölheizungen? Bleibt es beim Verbot ab 2026, oder wird das gestrichen? Nach den bisherigen Regelungen im GEG sollten Ölheizungen nach 2026 nur dann noch zulässig sein, wenn sie einen bestimmten Anteil an Erneuerbaren Energien nutzen. Diese Bestimmung wurde in den neuen Regelungen übernommen, jedoch wurden die Anforderungen an den Anteil Erneuerbarer Energien verschärft.*





## Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wer in der Übergangszeit zwischen 2024 und Mitte 2026/2028 noch in Bestandsbauten eine Ölheizung einbaut, muss sich vorher hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit beraten lassen. Zusätzlich ist ab 2029 eine schrittweise Nutzung von sogenanntem „grünem Heizöl“ vorgeschrieben. Ölheizungen, die nach Mitte 2026 bzw. 2028 eingebaut werden, müssen von Anfang an 65 Prozent „grünes Heizöl“ nutzen.

Die bisherige weitgehende Ausnahme von den Vorgaben für Ölheizungen galt, wenn entweder kein Gas- oder Fernwärmenetz vorhanden war, die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien technisch nicht möglich war oder aber zu einer unangemessenen Härte führte. Diese Ausnahme wird durch die allgemeine Härtefallklausel ersetzt, die eine Einzelfallprüfung im Rahmen eines behördlichen Verfahrens vorsieht.

### 8. Der Anschluss an ein Wärmenetz ist eine gute Option, klimafreundlich zu heizen. Wie sind da die Regelungen?

Der Anschluss an ein Wärmenetz ist eine der pauschalen Erfüllungsoptionen des Gesetzes. Das heißt, wenn mein Gebäude an ein Wärmenetz angeschlossen werden kann, gilt dies als klimafreundliche Option. Voraussetzung ist, dass das Wärmenetz zum Zeitpunkt des Anschlusses an das Netz die geltenden rechtlichen Anforderungen erfüllt. Diese ergeben sich aus dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz – WPG).

*a) Wer haftet bei Nichterfüllung eines vertraglich zugesagten Wärmenetzes? Wenn ein Wärmenetzbetreiber vertraglich zugesagt hat, ein Gebäude an das Wärmenetz anzuschließen, und diese Zusicherung nicht eingehalten wird, besteht ein Schadensersatzanspruch auf Ersatz der Mehrkosten für die Umstellung auf eine Heizung, die auf 65 Prozent Erneuerbaren*

Energien basiert. Der Schadensersatzanspruch richtet sich gegen den Wärmenetzbetreiber, sofern dieser dafür verantwortlich ist, dass die Zusicherung nicht erfüllt wurde.

*b) Meine Kommune hat schon ein Wärmenetz. Was ist, wenn meine Heizung kaputt geht, das ist doch ungerecht gegenüber denen, die mehr Zeit haben? Es gilt eine allgemeine Übergangsfrist von fünf Jahren für den Fall eines Heizungstausches.*

In Bestandsbauten (und in Neubauten außerhalb von Neubaugebieten, also Lückenschlüsse) gilt die Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent Erneuerbaren Energien grundsätzlich erst ab Mitte 2026 bzw. 2028 – es sei denn, auf der Grundlage eines Wärmeplans wurde bereits vorher rechtsverbindlich eine Entscheidung über die Ausweisung eines Gebiets zum Neuausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet getroffen, wodurch bereits Klarheit darüber besteht, ob eine Anbindung an ein solches Wärmenetz möglich ist. Wärmenetze stellen insbesondere in Ballungsräumen eine gute Möglichkeit dar, auf klimafreundliche Wärme umzustellen.

Selbstverständlich ist es auch möglich, bereits vorher eine klimafreundliche Heizung einzubauen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund absehbar deutlich steigender CO<sub>2</sub>-Preise vorteilhaft.

*c) Wie definieren sich Wärmenetze und Gebäudenetze? Ein „Gebäudenetz“ ist ein Leitungsnetz, das zur ausschließlichen Versorgung von mindestens zwei und bis zu 16 Gebäuden und bis zu 100 Wohneinheiten mit Wärme und Kälte dient. Werden mehr als 16 Gebäude oder 100 Wohneinheiten über ein Leitungsnetz mit Wärme versorgt, handelt es sich um ein „Wärmenetz“. Die Regelungen des GEG zur Nutzung von Erneuerbaren Energien gelten auch für den Fall, dass eine Heizungsanlage in ein Gebäudenetz*



## Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

einspeist. Heizungsanlagen, die in sonstige Wärmenetze einspeisen, werden nicht vom GEG erfasst.

### 9. Meine Kommune hat eine Wasserstoffplanung, was gilt dann?

Kommunen haben die Möglichkeit, auf der Grundlage von Wärmeplänen klimaneutrale Gasnetze auszuweisen. Hierfür müssen die Kommune und Gasnetzbetreiber einen gemeinsamen Fahrplan zum Neubau oder zur Umstellung eines bestehenden Gasnetzes vorlegen. In diesem Fahrplan müssen verbindliche Zwischenziele für 2035 und 2040 festgelegt werden, die im Einklang mit den Klimazielen stehen.

Der erstellte Fahrplan wird anschließend von der Bundesnetzagentur auf seine Plausibilität hin geprüft und entsprechend genehmigt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Umstellung der Gasnetze anhand der bundesrechtlich vereinbarten Klimaziele erfolgt.

Nach dem Ablauf der Übergangsfrist Mitte 2026 bzw. 2028 können Gasheizungen nur noch eingebaut werden, wenn ein solcher genehmigter Fahrplan für ein klimaneutrales Gasnetz vorliegt und diese Heizungen auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar sind.

### 10. Was mache ich, wenn ich eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit Gasheizungen habe?

Vor Mitte 2026/2028 besteht im Bestand keine Pflicht, beim Heizungstausch auf 65 Prozent Erneuerbare Energien umzustellen, es sei denn, es liegt bereits früher eine Entscheidung über eine Ausweisung zum Neu- bzw. Ausbau eines Wärmenetzgebietes oder als Wasserstoffnetzausbaubereich vor. Jedoch lohnt es sich angesichts der zu erwartenden steigenden CO<sub>2</sub>-Preise bereits in dieser Übergangsphase die Umstellung

auf eine Heizung zu prüfen, die auf Erneuerbaren Energien basiert.

Nach Ende der Übergangsphase sind großzügige Übergangsfristen vorgesehen. Zunächst muss innerhalb von fünf Jahren nach dem Austausch der ersten Etagenheizung entschieden werden, ob die Wärmeversorgung zentralisiert oder weiter dezentral pro Wohneinheit erfolgen soll. Bei der Entscheidung für eine Zentralisierung gibt es im Anschluss weitere acht Jahre Zeit, um diese umzusetzen. Nach Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage müssen alle weiteren Wohnungen beim Heizungstausch und alle in der Zwischenzeit eingebauten Etagenheizungen nach Ablauf eines weiteren Jahres an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden.

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

### 11. Beratung: Wer kann mir am besten helfen, auf klimafreundliches Heizen umzusteigen?

Am besten können dies Energieberaterinnen und -berater. Zur konkreten Beurteilung dieser Frage anhand des jeweiligen Gebäudes fördert das BMWK eine „Energieberatung für Wohngebäude“ (EBW), womit bis zu 80 Prozent der Beratungskosten übernommen werden können (bei Ein- und Zweifamilienhäusern maximal 1.300 Euro, bei Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten maximal 1.700 Euro). Fachlich qualifizierte Energieberaterinnen und -berater, die auch bei der Beantragung der Förderung unterstützen können, können über die Energieeffizienz-Expertenliste gesucht und beauftragt werden ([www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)). Wichtig: Auch für die EBW gilt, dass nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom





## Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

15. November 2023 vorerst keine neuen finanziellen Zusagen getätigt werden dürfen, die mit Zahlungen für die Jahre ab 2024 verbunden sind. Entsprechend pausiert sowohl die Annahme als auch die Bewilligung von Anträgen. Nach der Einigung sowohl für den Bundesaushalt 2024 als auch den Klima- und Transformationsfonds arbeitet die Bundesregierung mit Hochdruck daran, schnellstmöglich Planungssicherheit zu schaffen.

Zudem bieten die Verbraucherzentralen eine durch das BMWK geförderte und dadurch in den meisten Fällen kostenlose Einstiegsberatung an.

### 12. Gibt es auch Ausnahmen von den Pflichten, mit 65 Prozent Erneuerbare Energien zu heizen?

Wenn die Einhaltung von 65 Prozent Erneuerbaren Energien bei neuen Heizungen im Einzelfall eine unzumutbare Härte bedeutet, zum Beispiel aufgrund von Unwirtschaftlichkeit oder besonderen persönlichen, baulichen oder sonstigen Umständen, können sich Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer oder Bauverantwortliche durch einen Antrag bei der zuständigen Behörde von den Anforderungen des Gesetzes befreien lassen. So können gerade ab einem hohen Alter Finanzierungsschwierigkeiten oder aber auch Pflegebedürftigkeit eine Ausnahme wegen unbilliger Härte begründen. Diese Gründe können auch von Gebäudeeigentümern und Bauverantwortlichen anderen Alters vorgebracht werden.

### 13. Was muss ich als Mieterin oder Mieter beachten?

Mieter werden vor hohen Kosten geschützt. Wenn ein Heizungstausch nach den Anforderungen des GEG vorgenommen wird, wird die Modernisierungsumlage auf 50 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat gedeckelt.

Damit dürften die Gesamtkosten für Mieterinnen und -mieter in der Regel sogar sinken. Denn obwohl die Kaltmiete steigen kann, werden die Betriebskosten für Mieter in der Regel aufgrund einer modernen und klimafreundlichen Heizung, insbesondere angesichts steigender CO<sub>2</sub>-Preise, sinken, was sich wiederum positiv auf die Warmmiete auswirkt.

Vermieter können eine Modernisierungsumlage von zehn Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erheben, wenn sie die staatliche Förderung in Anspruch nehmen. Dadurch wird der Umstieg auf Heizen mit Erneuerbaren Energien gefördert. Die Fördermittel müssen von den Kosten der Modernisierungsmaßnahme abgezogen werden. Dadurch kommt die Förderung auch den Mietern zugute, da die Modernisierungsmieterhöhung entsprechend geringer ausfällt. Wenn Vermieter keine Förderung in Anspruch nehmen, darf eine Modernisierungsumlage lediglich acht Prozent betragen.

In allen Fällen bleibt es aber bei der Kappungsgrenze für Mieter von 50 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche.

### 14. Welche Vorgaben gelten für Wohneigentümergeinschaften (WEG)?

Wird das Gebäude, das die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) nutzt, zentral beheizt, greifen beim Einbau einer neuen Heizung die gleichen Regeln wie für andere Bestandsgebäude (siehe Frage 4). Wenn aber in der WEG mindestens eine Etagenheizung genutzt wird, gelten die besonderen Vorgaben für Gebäude mit Etagenheizungen (siehe Frage 10). Zusätzlich gibt es besondere Regeln, um den Entscheidungsprozess in der WEG für die künftige klimafreundliche Wärmeversorgung zu befördern.



## Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

So ist die WEG verpflichtet, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 alle Informationen vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger und den Wohnungseigentümern über die Heizungsanlagen zu verlangen, die für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung relevant sind. Dazu gehören u. a. Art und Alter der Heizungen, ihre Funktionstüchtigkeit und ihre Nennwärmeleistung. Im Anschluss stellt die WEG den Wohnungseigentümern die gesammelten Erkenntnisse zur Verfügung, damit eine Entscheidung über die künftige Wärmeversorgung des Gebäudes auf hinreichender Informationsgrundlage erfolgen kann.

Sobald die 65 Prozent Erneuerbare Energien-Regel auf das Gebäude anwendbar ist – dies ist in Städten mit über 100.000 Einwohnern spätestens am 1. Juli 2026, in den übrigen Kommunen spätestens am 1. Juli 2028 der Fall – wird die WEG verpflichtet, nach dem ersten Tausch einer Gasetagenheizung eine geordnete Entscheidung über die künftige Wärmeversorgung des Gebäudes herbeizuführen. Dazu hat der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. In dieser muss die WEG darüber beraten, wie eine klimafreundliche Wärmeversorgung des Gebäudes umgesetzt werden soll. Die WEG muss dann innerhalb der 5-jährigen Frist für Gebäude mit Etagenheizungen entscheiden, wie die Wärmeversorgung des Gebäudes auf 65 Prozent Erneuerbare Energien umgestellt werden soll und ein Umsetzungskonzept beschließen. Entscheidet sich die WEG für grundlegende Änderungen an der Wärmeversorgung, etwa für eine Zentralisierung, so werden die Übergangsfristen erheblich verlängert. Bis zur vollständigen Umsetzung ist mindestens einmal jährlich in der Wohnungseigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung zu berichten.

### 15. Wie erfolgt der Nachweis, dass ich mit Erneuerbaren Energien heize?

Die Umsetzung der Regelung zum klimafreundlichen Heizen mit Erneuerbaren Energien soll in der Praxis einfach sein. Daher sind eine Reihe von Optionen im Gesetz vorgesehen, die bereits als Erfüllung gelten, ohne dass ein Anteil von 65 Prozent im Einzelfall rechnerisch nachgewiesen werden muss (s. Frage 5). Wählt man eine dieser Standardmöglichkeiten aus, gilt die Vorgabe als erfüllt. Darüber hinaus können individuelle Lösungen realisiert werden, wenn eine nach dem Gesetz befugte Fachperson den Erneuerbaren-Anteil berechnet und mindestens 65 Prozent bescheinigt.

Wenn ein Gaskessel eingebaut wird, der mit 65 Prozent Biomethan betrieben wird, sind die Rechnungen über den Bezug von Biomethan für fünf Jahre aufzubewahren. Auch beim Bezug von Fernwärme oder Wasserstoff ist die Einhaltung der Anforderungen durch Bestätigung des Lieferanten nachzuweisen.

### 16. Lohnt sich ein Einbau von Wärmepumpen in ungedämmten Gebäuden oder muss erst das ganze Gebäude saniert werden?

Jede Dämmmaßnahme trägt dazu bei, den Energiebedarf eines Gebäudes zu verringern und somit auch den Strombedarf für den Betrieb einer Wärmepumpe zu reduzieren. Technisch gesehen kann in den meisten Fällen auch in einem ungedämmtem Haus eine Wärmepumpe eingebaut werden, die das Haus unter Nutzung der Umgebungsluft, der Erdwärme oder des Abwassers effizient beheizt.



## Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Entscheidend für die Effizienz und damit auch für die Betriebskosten der Anlage ist die sogenannte Vorlauftemperatur. Das ist die Temperatur, auf die das Heizungswasser mithilfe einer Wärmepumpe erwärmt wird, bevor es über das Heizungssystem verteilt wird. Bei einer maximalen Vorlauftemperatur bis 55 Grad kann eine Luftwärmepumpe über den Jahresverlauf effizient betrieben werden. Erdwärme- oder Abwasserwärmepumpen können auch höhere Vorlauftemperaturen erreichen, weil ihre Wärmequellen auch bei niedrigen Außentemperaturen höher sind. Um mit solchen Vorlauftemperaturen wenig oder ungedämmte Gebäude ausreichend heizen zu können, kann oft der Austausch einzelner Heizkörper gegen solche mit größerer Fläche und besserer Wärmeverteilung ausreichen.

Darüber hinaus gibt es inzwischen moderne Hochtemperatur-Wärmepumpen, die bis zu 80 Grad Vorlauftemperatur erreichen können. Mit diesen Wärmepumpen kann jedes Haus beheizt werden und die Heiztechnik kann trotz Abstrichen bei der Effizienz ökologisch sinnvoll sein. Für ungedämmte Gebäude mit geringer Energieeffizienz können außerdem Hybridheizungen in Betracht gezogen werden, bei denen die Wärmepumpe mit einer Gas- oder Ölheizung kombiniert wird. Nach erfolgter Dämmung des Gebäudes kann die Wärmepumpe die Wärmeversorgung dann gegebenenfalls allein übernehmen.

### 17. Welche Förderung kommt für mich in Frage?

Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes tritt auch die überarbeitete BEG-Einzelmaßnahmen-Förderrichtlinie am 1. Januar 2024 in Kraft. Der Heizungstausch kann bereits nach Veröffentlichung der Richtlinie im Bundesanzeiger, vorbehaltlich der Zustimmung des Haushaltsausschusses voraussichtlich ab dem 29. Dezember 2023, beauftragt und die Förderung dann später beantragt werden.

Für den Heizungstausch gibt es direkte Zuschüsse zu den Investitionskosten:

Eine Grundförderung von 30 Prozent für alle Wohn- und Nichtwohngebäude, die wie bisher allen privaten Hauseigentümerinnen und -eigentümern, Vermieterinnen und Vermietern, Unternehmen, gemeinnützigen Organisationen sowie Kommunen offensteht.

Einen einkommensabhängigen Bonus von 30 Prozent für selbstnutzende Eigentümer mit bis zu 40.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr.

Einen Klimageschwindigkeits-Bonus von zunächst 20 Prozent für den frühzeitigen Austausch alter fossiler Heizungen für selbstnutzende Eigentümer. Bis 31. Dezember 2028 beträgt dieser Bonus 20 Prozent, danach wird er um drei Prozentpunkte alle zwei Jahre abgesenkt. Ab dem 1. Januar 2029 beträgt er also 17%. Der Klimageschwindigkeits-Bonus wird allen selbstnutzenden Wohneigentümern gewährt, deren funktionstüchtige Biomasse- oder Gasheizung zum Zeitpunkt der Antragsstellung mindestens 20 Jahre alt ist, oder die eine Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung besitzen.



## Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die Boni sind kumulierbar. Insgesamt kann die Zuschussförderung bis zu 70 Prozent betragen (das heißt bei einer Kumulierung mehrerer Boni wird der Fördersatz bei 70 Prozent gedeckelt).

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 – zinsvergünstigt für Antragstellende bis zu einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von 90.000 Euro pro Jahr – für den Heizungstausch oder die Effizienzmaßnahmen. Dieses Angebot soll insbesondere in der aktuellen Hochzinsphase dabei helfen, die finanzielle Belastung durch einen Heizungstausch zeitlich zu strecken und zu verringern.

Erhalten bleiben die bisherige Zuschussförderung energetischer Sanierungsschritte in den BEG Einzelmaßnahmen (BEG EM) von bis zu 20 Prozent sowie das Angebot zinsvergünstigter Kredite mit Tilgungszuschuss für Komplett-sanierungen auf Effizienzhaus-Gebäudeniveau.

Alternativ kann auch weiterhin die Möglichkeit der steuerlichen Förderung nach Einkommensteuerrecht in Anspruch genommen werden.

### 18. Welche Heizungen können die finanzielle Förderung in Anspruch nehmen?

Klimafreundliche Heizungen, die die 65 Prozent-EE-Vorgabe erfüllen, also zum Beispiel Wärmepumpe, Wärmenetz-Anschluss, Gebäudenetz-Anschluss (hier auch Errichtung/Erweiterung/Umbau), Biomasse, Solarthermie, Brennstoffzellenheizung sind förderfähig. Stromdirektheizungen sind nicht förderfähig. Weitere Informationen zur Förderung gibt es hier: [www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Dossier/beg.html](http://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Dossier/beg.html) sowie hier: <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/FAQ/FAQ-Uebersicht/BEG/faq-bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude.html>

### 19. Wie wird die Förderung finanziert?

Die Mittel für die BEG-Förderung stammen aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF), der sich vor allem aus Einnahmen aus dem Europäischen Emissionshandel und der nationalen CO<sub>2</sub>-Bepreisung finanziert.