



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. Der Entwurf des GEG wurde am 19. April 2023 vom Bundeskabinett beschlossen. Das parlamentarische Verfahren zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist nach der Befassung des Bundesrates Ende September 2023 abgeschlossen.

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

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

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 auf 65 Prozent Erneuerbaren Energien basieren.

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 65 Prozent Erneuerbarer Energie nach dem 30. Juni 2026 verbindlich, in Städten mit weniger als 100.000 Einwohnern gilt das nach dem 30. Juni 2028.

Neue Gas- oder Ölheizungen sind 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 Übergangsfristen und Ausnahmen.

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.

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 Eigentümerinnen und Eigentümer von der Pflicht zum Erneuerbaren Heizen befreit werden.



Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

Wenn in der Übergangsphase bis 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, um auf wirtschaftliche Risiken durch steigende CO₂-Preise hinzuweisen sowie Alternativen in den Blick zu nehmen. Dabei muss auf die möglichen Auswirkungen der örtlichen Wärmeplanung und eine potenzielle Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund steigender CO₂-Bepreisung, hingewiesen werden. Diese verpflichtende Beratung muss von einer fachkundigen Person durchgeführt werden, wie zum Beispiel von einer qualifizierten Energieberaterin oder einem Berater sowie von einer Installateurin oder einem Installateur.

Wenn zum Beispiel infolge der Wärmeplanung weder der Anschluss an ein Wärmenetz noch ein klimaneutrales Gasnetz sichergestellt ist, müssen bei diesen Heizungen ab dem Jahr 2029 stufenweise ansteigende Anteile an Erneuerbaren Energien eingesetzt werden (zum Beispiel durch den Bezug von Biomethan): Ab 1. Januar 2029 mindestens 15 Prozent, ab 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und ab 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent Erneuerbare Energien.

3. Was gilt zukünftig im Neubau?

Das GEG soll ab dem 1. Januar 2024 grundsätzlich für alle neu eingebauten Heizungen in Neubauten in Neubaugebieten gelten. Entscheidend ist der Zeitpunkt, an dem der Bauantrag gestellt wird. Die Verpflichtung gilt somit

nur für Neubauten, für die ab Januar 2024 der Bauantrag gestellt wird. Unter den neuen Regelungen können nun auch Biomasse-Heizungen als Option zur Erfüllung der Anforderungen eingesetzt werden.

Für Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gibt es eine Ausnahme: Für sie greifen die gleichen Regeln wie für Bestandsgebäude (siehe Frage 4).

4. Was gilt in Zukunft im Bestand?

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 mit weniger als 100.000 Einwohnern gilt diese Pflicht spätestens nach dem 30. Juni 2028.

Neue Gas- oder Ölheizungen sind übergangsweise und in verschiedenen Konstellationen auch als Erfüllung der Vorgabe zum Heizen mit 65 Prozent Erneuerbaren Energien zulässig, zum Beispiel als Teil einer Hybridlösung (in Kombination mit einer Wärmepumpe) oder wenn sie anteilig mit Biomethan betrieben werden.

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



Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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. Wie kann ich klimafreundlich heizen? Welche Möglichkeiten sieht das Gesetz für das Heizen mit 65 Prozent Erneuerbaren Energien vor?

Die Regelungen im GEG sind technologieoffen gestaltet. Wer auf 65 Prozent Erneuerbare Energien umsteigt, kann auf mehrere pauschale Erfüllungsoptionen zurückgreifen. Durch die Nutzung einer dieser Optionen wird die Regelung 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. Strom stammt bereits zu fast 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).



Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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. Allerdings ist Biomasse nur begrenzt verfügbar und die Kosten für Biomethan sind vergleichsweise hoch; Ähnliches gilt für Wasserstoff. Was den Einbau einer Gasheizung, die auf Wasserstoff umrüstbar ist, betrifft, gilt: Gasheizungen, die auf den Betrieb mit 100 Prozent Wasserstoff umgerüstet werden können, dürfen auch nach 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.

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 werden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit bis zu 100 Prozent fossilem Erdgas betrieben werden. Spätestens ab diesem Zeitpunkt muss jedoch ein Brennstoffwechsel zu biogenen oder synthetischen Brennstoffen erfolgen. Wer seine Heizung eher austauschen möchte, um weitestgehend 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.

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. Zusätzlich gibt es 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 65 Prozent Erneuerbarer Energie umgestellt werden. Falls ein Anschluss an ein Wärmenetz möglich ist, beträgt die Frist maximal zehn Jahre.



Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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 nach dem 30. Juni 2026, während es für Städte mit weniger als 100.000 Einwohnern spätestens nach dem 30. Juni 2028 möglich ist.

Allerdings sieht das Gesetz vor, dass beim Einbau von Heizungen, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, eine verbindliche Beratung erfolgen muss. Diese Beratung soll auf die wirtschaftlichen Risiken hinsichtlich steigender CO₂-Preise für fossile Brennstoffe hinweisen und auch Alternativen, etwa auf der Grundlage der anstehenden Wärmeplanung, in Betracht ziehen. Zudem müssen solche Gasheizungen, 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 in 2039, 30 Prozent in 2035 und 60 Prozent in 2040).

b) Dürfen neue Gasheizungen im Bestand nach dem 30.06.2026 in größeren Kommunen, in kleineren Kommunen nach 30.06.2028 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 65 Prozent der Heizenergie aus

Erneuerbaren Energien stammen müssen. Das heißt: Ohne einen Anteil von 65 Prozent Erneuerbaren Energien können danach neue Gasheizungen nur noch im Rahmen von Übergangsfristen oder im Härtefall 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 65 Prozent grünen Gasen (Biomethan, grüner/blauer Wasserstoff) be-



Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

trieben 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 CO₂-Preise mitbedacht werden sowie die Förderungen und Kreditprogramme, die den Umstieg auf eine klimafreundliche Heizung erleichtern.

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.

Wer in der Übergangszeit zwischen 2024 und 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 2026 bzw. nach 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. In Zukunft wird diese Ausnahme 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.

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 2026 bzw. 2028 – es sei denn, auf der Grundlage eines Wärmeplans wurde bereits vorher rechtsverbindlich ein Wasserstoffnetz bzw. Fernwärmeerwartungsgebiet ausgewiesen, wodurch bereits Klarheit darüber besteht, ob eine Anbindung an ein solches Wärmenetz



Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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 CO₂-Preise vorteilhaft.

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 in 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 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 Wärmegebietes oder Wasserstoffnetzausbaugesbietes vor. Jedoch lohnt es sich angesichts der zu erwartenden steigenden CO₂-Preise bereits in dieser Übergangsphase die Umstellung auf eine Heizung, die auf Erneuerbaren Energien basiert, zu prüfen.

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 dezentralisiert 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.



Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

11. Beratung: Wer kann mir am besten helfen, wenn ich überlege, was das alles für mich heißt, und wie ich am besten auf klimafreundliches Heizen umsteige?

Am besten können dies Energieberaterinnen und -berater. Zur konkreten Beurteilung dieser Frage anhand des jeweiligen Gebäudes fördert das BMWK eine „Energieberatung für Wohngebäude“ und übernimmt bis zu 80 Prozent der Beratungskosten (bei Ein- und Zweifamilienhäusern maximal 1.300 Euro). Fachlich qualifizierte Energieberaterinnen und -berater, die auch den Zuschuss beantragen, können über die Energieeffizienz-Expertenliste gesucht und beauftragt werden: www.energie-effizienz-experten.de. Auch die Verbraucherzentralen bieten eine geförderte und dadurch 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?

Mieterin oder 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 CO₂-Preise, sinken, was sich wiederum positiv auf die Warmmiete auswirkt.

Vermieterinnen und 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.



Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

14. Wenn ich auf Erneuerbares Heizen umstelle, 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 ausgestaltet werden. Dazu sind eine Reihe von Erfüllungsoptionen vorgesehen, die bereits als Erfüllung gelten, ohne dass ein Anteil von 65 Prozent im Einzelfall rechnerisch nachgewiesen werden muss (zum Beispiel beim Einbau einer Wärmepumpe). Wählt man eine dieser Standardmöglichkeiten aus, gilt die Vorgabe als erfüllt (sogenannte Vermutungsregelung). 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.

15. 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. 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 auch wenig oder ungedämmte Gebäuden 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 Gebäuden 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.

16. Welche Förderung kommt für mich in Frage?

Für den Heizungstausch wird es direkte Zuschüsse zu den Investitionskosten geben:

- 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.



Häufig gestellte Fragen und Antworten zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- Einen einkommensabhängigen Bonus von 30 Prozent für selbstnutzende 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 für selbstnutzende Eigentümer. Bis einschließlich 2028 beträgt dieser Bonus 20 Prozent, danach wird er um drei Prozentpunkte alle zwei Jahre abgesenkt. Der Klima-Geschwindigkeitsbonus wird allen selbstnutzenden Wohnungseigentümerinnen 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 für die Nutzung von natürlichen Kältemitteln oder Erd-, Wasser- oder Abwasserwärme bei Wärmepumpen in Höhe von 5 Prozent.
- 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 sowie das Angebot

zinsvergünstigter Kredite mit Tilgungszuschuss für Komplettanierungen auf Effizienzhaus-Gebäudeniveau.

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

17. Welche Heizungen können die finanzielle Förderung in Anspruch nehmen – nur Wärmepumpen und Pellets oder auch Gas- oder sogar Ölheizungen, die mit klimaneutralen Brennstoffen betrieben werden?

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. Nähere Details werden im Rahmen der Ausarbeitung der Förderrichtlinie BEG-Einzelmaßnahmen festgelegt.

18. Ab wann gelten die neuen Fördersätze, und wie und wann wird die Programmanpassung bei der BEG umgesetzt?

Die beschlossenen Eckpunkte werden mit der Anpassung der Förderrichtlinie „BEG Einzelmaßnahmen“ umgesetzt, die innerhalb der Bundesregierung abzustimmen ist. Diese Abstimmung ist noch nicht abgeschlossen.

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 CO₂-Bepreisung finanziert.