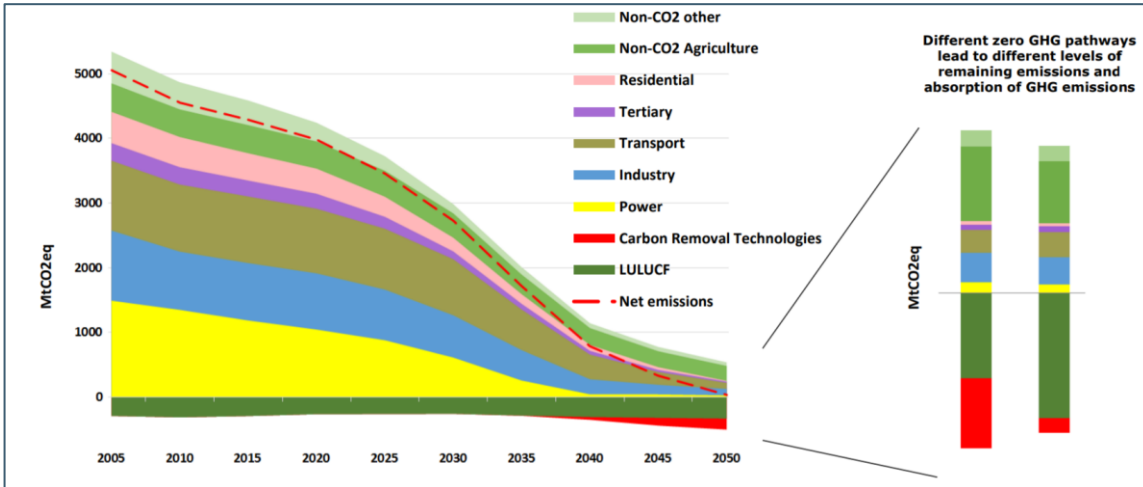


Grundzüge und Konzeption der GEG-Reform



Dr. Ingrid Vogler, Leiterin Energie und Technik, GdW

Rahmenbedingung: Netto-Null-Emissionen EU-weit bis 2050, Deutschland bis 2045



Verlaufskurve der Treibhausgasemissionen zur Einhaltung des 1,5 °C-Zieles in Europa. Quelle: COM (2018) 773 final/COM (2019) 559 final

Rein praktisch heißt ein Netto-Null-Pfad für alle Wohngebäude, dass in Deutschland spätestens 2045

- von der Energiewirtschaft Strom und Fernwärme CO₂-frei geliefert werden müssen und
- dass auch alle anderen Versorgungslösungen für Wärme und Warmwasser CO₂-frei sein müssen.

BEG WG
EPBD - Nullemissionsgebäude



BEG EM
Wärmeplanungsgesetz, GEG,
EPBD - Nullemissionsgebäude



CO2KostAufG
EU-Emissionshandel für Gebäude ETS 2



Endenergie x Emissionsfaktor des Energieträgers = Emissionsmenge

kWh/a x kg CO₂ / kWh = kg CO₂ / a

Gebäudeenergiegesetz GEG

[Link zum beschlossenen Gesetzestext](#)

- GEG- Beschluss Bundestag am 08.09.2023
in der Fassung des Ausschusses für Klimaschutz und Energie vom 05.07.2023
Kein Einspruch im Bundesrat 29.09.2023.
- Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr-und Überprüfungsordnung
 - Mit dem GEG werden **ergänzende Regelungen im Mietrecht** geschaffen
 - Es ist nicht gelungen, die **Streichung der Wärmepumpe aus den Ausnahmeregelungen** des § 11 HeizkostenV rückgängig zu machen (Begründung EU Recht)
 - Neu und positiv ist die **Aufnahme des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stromes** in den Katalog der Betriebskosten bzw. seiner Kosten in die HeizkostenV

Regeln für das Inkrafttreten

Grundsatz / Generelles

65 % EE bei Neubau
(außer Lückenschluss)

65 % EE im Bestand
(und Lückenschluss)

Weitere neue
Anforderungen

Fristenregelung bis
30.06.2026/2028 mit
Sonderanforderung

Geplanter
Austausch

Havarie
(Fristen)

Betriebsprüfung WP
Heizungsprüfung
hydr. Abgleich
Dämmung
Kaltwasserleitungen

Befreiungen / Härtefall / Bußgelder

Inkrafttreten Übergangsfristen - § 111 GEG

- Auf Vorhaben, welche die Errichtung, die Änderung, die grundlegende Renovierung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, ist das GEG **in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung, des Antrags auf Zustimmung oder der Bauanzeige geltenden Fassung** anzuwenden.
- Für nicht genehmigungsbedürftiger Vorhaben ist auf den **Zeitpunkt des Eingangs der Kenntnisgabe bei der zuständigen Behörde** und für sonstige nicht genehmigungsbedürftige, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreie Vorhaben auf den **Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung** abzustellen.
- Wenn das GEG am 01.01.2024 in Kraft tritt, gilt es also für genehmigungsfreie Heizungsanlagen, deren Bauausführung ab 01.01.2024 beginnt.
- Übergangsregel (§ 71 Abs. 12):
Die Pflicht zu 65 % erneuerbarer Energie gilt nicht für Heizungsanlagen, für die ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag vor dem 19.04.2023 geschlossen wurde und die bis zum Ablauf des 18.10.2024 eingebaut werden.

Eine Heizungsanlage darf **zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude** nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie **mindestens 65 Prozent** der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit **erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme** nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt.

Nachweis des 65%-Anteils: Pauschal oder über Berechnung nach DIN V 18599

Satz 1 ist entsprechend für eine Heizungsanlage anzuwenden, die in ein Gebäudenetz einspeist.

Abgrenzung Heizungsanlage / Heizungstechnische Anlage: durch Gesetzgeber nicht geregelt

Heizungsanlage (Kostenanteil 40 %)	Heizungstechnische Anlage (Kostenanteil 60 %)
Wärmeerzeuger oder Übergabestation Ggf. Kosten der Wärmequelle Einschließlich aller damit zusammenhängenden Materialkosten	Verstärkung des Hausanschlusses Planungskosten, Arbeitskosten Heizkörpervergrößerungen Ggf. Notwendige Wärmespeicher Neubau von Leitungen Regelungs- und Steuerungsanlagen Lagereinrichtungen (z. B. für Pellets) Alle sonstigen Kosten der Maßnahme, die bei einem einfachen Austausch der bisherigen Heizung nicht angefallen wären

Siehe auch VDI 4645

Planung von Heizungsanlagen mit Wärmepumpen →

- Der Weiterbetrieb einer funktionierenden Heizung bleibt zulässig, auch wenn sie ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betrieben wird. Defekte Heizungsanlagen können solange wie möglich repariert werden.

Die Frist für den Betrieb von fossilen Heizung endet erst im Jahr 2045.

Ausnahme: § 72 GEG 2019: Standardheizkessel nach 30 a

- Bei einer Havarie gelten für Kessel und Gasetagenheizungen Übergangsfristen von mindestens fünf Jahren.

Innerhalb dieses Zeitraums kann provisorisch eine (z.B. gebrauchte) Gasheizung eingebaut werden, oder eine Gasheizung, die innerhalb der Frist mit einer Wärmepumpe ergänzt wird.

- Es gelten Härtefallregelungen für den Gebäudeeigentümer (siehe spätere Folie)

Generelles: Abgrenzung Gebäudenetz - Wärmenetz

(uA = unvermeidbare Abwärme)

Gebäudenetz Geregelt im Gebäudeenergiegesetz	Wärmenetz Geregelt im Wärmeplanungsgesetz WPG Aber: ob Anschluss an ein Wärmenetz als Erfüllung 65% EE gilt, regelt GEG
Gebäudenetz: ein Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme und Kälte von mindestens zwei und bis zu 16 Gebäuden <u>und</u> bis zu 100 WE	Wärmenetz: kein Gebäudenetz im Sinne des GEG Im Umkehrschluss also: mehr als 16 Gebäude <u>oder</u> mehr als 100 WE
<u>GEG:</u> Die 65%-EE-Pflicht gilt unmittelbar für jeden neu eingebauten Wärmeerzeuger	<u>WPG:</u> Ab 01.01.2030 30 % EE oder uA Ab 01.01.2040 80 % EE oder uA (2035 / 2045 bei unangemessenem Aufwand oder unbilliger Härte, 2035 bei Komplexität, 2035 bei mind. 70 % KWK) <u>GEG:</u> Anschluss an ein Wärmenetz = Erfüllung 65%-EE-Pflicht, Wärmenetzbetreiber muss schriftlich bestätigen, dass das Wärmenetz zum Zeitpunkt des Netzanschlusses die jeweils geltenden rechtlichen Anforderungen an dieses Wärmenetz erfüllt

65 % EE im Neubau

„65 % EE“ ist umgangssprachlich, konkrete Erfüllungsoptionen siehe nächste Folie.

- Bauantrag (nicht genehmigungsbedürftig: Baubeginn) ab dem 1. Januar 2024: nur noch Heizungsanlagen mit mind. 65 % EE
- Grundsätzlich für alle neu eingebauten Heizungen in Neubauten in **Neubaugebieten** und außerhalb von Neubaugebieten, wenn es kein Lückenschluss ist
- Für Neubauten, die in **Baulücken** errichtet werden, gibt es eine Ausnahme: Für sie greifen die gleichen Regeln wie für Bestandsgebäude.

§ 71 Anforderungen an Heizungsanlagen

Erfüllung von 65 % EE bei neu eingebauten Heizungen und Heizungsanlagen, die in ein Gebäudenetz einspeisen, ab 01.01.2024 pauschal durch:

- **Anschluss an ein Wärmenetz**

Mit Bestätigung des Netzbetreibers über die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen (KWP)

- **Einbau einer Wärmepumpe**

100% Wärmepumpe, JAZ>2,5 – sonst nur 50 % der Kosten als Mieterhöhung zulässig (§ 71 o)

- **Einbau einer Stromdirektheizung**

Wärmeschutz Neubau: EH 40, Bestand: EH 55 (Stromheizung) bzw. EH 40 (wasserbasierte Heizung)

- **Einbau einer Hybridheizung**

a) elektrisch angetriebene Wärmepumpe und Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung

Vorrang WP, gemeinsame Steuerung, Leistungsanteil der Wärmepumpe 30 % (parallel) oder 40 % (alternativ)

b) Solarthermie mit 0,06 m²/m² Nutzfläche, Solar Keymark, 60 % EE aus Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffheizung

- **Heizungsanlage zur Nutzung von 65 % Biomasse oder grünem/blauem Wasserstoff**

Nachhaltigkeitsanforderungen flüssige/gasförmige Biomasse, Massebilanzsysteme, feste Biomasse: automatisch beschickt, naturbelassen bzw. Pellets, nach EU-RL in Verkehr gebracht (=entwaldungsfrei, gemäß einschlägigen Rechtsvorschriften des Erzeugerlandes erzeugt und eine Sorgfaltserklärung liegt vor.)

- **Warmwasser: dezentral elektrisch gilt als Erfüllung der Anforderung**

Funktionsprinzip einer Wärmepumpe

Technologische Entwicklungen

Klassische Kompressions-Wärmepumpe

Schwachstelle von Wärmepumpen:

- Je höher die erzeugte Temperatur, desto geringer die Effizienz

Weitere Entwicklungen:

- Erzeugung höherer Temperaturen bei guter Effizienz
- Wohnungsweise Wärmepumpen als Ersatz für Gasetagenheizungen
- Elektrokalorische Wärmepumpen

65 % EE im Bestand und bei Lückenschluss Verknüpfung zum Wärmeplanungsgesetz

65 %-EE-Anforderung gilt erst, wenn die Fristen für die Erstellung der kommunalen Wärmepläne ablaufen:

- in Kommunen ab 100.000 Einwohnern ab 30.06.2026 und
- in alle anderen Kommunen ab 30.06.2028.

Wird bereits vorher ein kommunaler Wärmeplan erstellt, endet die Übergangsfrist einen Monat nach dessen Veröffentlichung.

Aber (siehe § 71 Absatz 8):

Wer in dieser Zwischenzeit nochmals eine Gasheizung einbaut, muss Sonderregeln beachten.

Sonderregelungen für Gasheizungen, die ab 01.01.2024 und bis 30.06.2026 / 30.06.2028 im Bestand und bei Lückenschluss eingebaut werden

Verbindliche Nutzung von Biomethan oder grünen oder blauen Wasserstoff
(Massebilanzsystem)

- ab dem 01.01.2029 15 %
- ab dem 01.01.2035 30 % und
- ab dem 01.01.2040 60 %.

Die Nichteinhaltung ist eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit. Der Schornsteinfeger soll die Nachweise prüfen.

- Diese sogenannte "Treppe" entfällt nur, wenn ein Gebäudeeigentümer einen Vertrag zum Anschluss an ein neues Wärmenetz mit 65 % EE innerhalb von 10 Jahren nachweist. Der Eigentümer hat das Gebäude dann an das entsprechende Netz anzuschließen.
- Wird das Wärmenetz nicht realisiert, müssen die betroffenen Gebäudeeigentümer innerhalb von drei Jahren eine der Erfüllungsoptionen umsetzen (z.B. Hybridlösung). Der Gebäudeeigentümer hat einen Anspruch auf Erstattung der ihm entstehenden Mehrkosten gegen den Betreiber des Netzes, aber nur, wenn der Betreiber die Entstehung der Mehrkosten zu vertreten hat.

Beratungspflicht

§ 71 Abs. 11

Vor Einbau und Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, hat eine Beratung zu erfolgen, die auf

- mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und eine
 - mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund ansteigender Preise
- hinweist.

Die Beratung ist von einer fachkundigen Person durchzuführen.

(Insbesondere Schornsteinfeger, Installateure und Heizungsbauer, Energieberater, die auf der Energieeffizienz-Expertenliste stehen ...)

BMWK und BMWWSB stellen bis zum 01.01.2024 Informationen zur Verfügung, die als Grundlage für die Beratung zu verwenden sind.

§ 71i, j, k und l - Übergangsfristen bei Heizungshavarien und bei Wärmenetzanschlüssen sowie wasserstofffähigen Heizungen und Gasetagenheizungen

Havarie allgemein

5 Jahre
bis zur Pflicht 65%

Neu- und Ausbau Wärmenetz

10 Jahre
bis Anschluss an ein 65 %
EE Wärmenetz, wenn vor
Einbau Gasheizung Ver-
trag vorliegt und Betreiber
Wärmenetz bestätigt

Wenn Wärmenetz nicht
kommt: Gebäudeeigentümer
muss selbst 65 % EE erfüllen.
Erstattungsanspruch ggü.
Netzbetreiber (falls dieser die
Mehrkosten zu vertreten hat)

Heizungsanlage für Erdgas- u. H₂

Erdgas zulässig für
Gebäude in einem
Wasserstoffnetzaus-
baugesbiet
(spätestens 31.12.
2044) mit
verbindlichem
Fahrplan und
Zwischenzielen des
Gasnetzbetreibers

Havarie Gasetagenheizung

5 Jahre
bis zur Entscheidung, ob
weiterhin dezentral oder zentral

Dezentral:
Bleibt bei
5 Jahren

Zentralisierung:
verlängert sich
um 8 Jahre
auf insgesamt
max. 13 Jahre

Weiteres

§§ 60 a, b, c für Gebäude mit mindestens 6 WE

Dämmung Kaltwasserleitungen immer

§ 60 a Betriebsprüfung von Wärmepumpen

Durch fachkundige Person

Eingebaut ab 01.01.2024:
innerhalb 2 a, dann alle 5 a
(außer bei Fernkontrolle)

§ 60 b Heizungsprü- fung und -optimierung

Eingebaut vor dem
01.10.2009:
bis zum 01.10.2027

Eingebaut nach dem
01.10.2009:
nach Ablauf von 15 a
innerhalb von einem Jahr

Durch fachkundige Person.
Entfällt bei Heizungsanla-
gen mit standardisierter
Gebäudeautomation sowie
bei Wärmepumpen, die
einer Betriebsprüfung
unterzogen werden

§ 60 c Hydraulischer Abgleich

nach dem Einbau oder der
Aufstellung einer
Heizungsanlage

Messausstattung und Informationspflichten

neu eingebaute
Heizungsanlagen:
fernablesbare Erfassung
Energieverbrauch und
Wärmemenge,
Energieverbrauchs- und
Effizienzanzeige, jährliche
Info der Nutzer zur Effizienz
der Anlage

Dämmung Kaltwasserleitungen

Immer, wenn erstmalig in
ein Gebäude eingebaut
oder ersetzt

~~Pflicht: Austausch von Pumpen~~

~~Bis zum 31.12.2026,
wenn sie nicht Energie-
effizienzindex erfüllen (EEI)~~

Befreiungen / Härtefallregelung im GEG

§ 102

Die nach Landesrecht zuständigen Behörden haben auf Antrag des Eigentümers oder Bauherren von den Anforderungen dieses Gesetzes zu befreien, soweit

1. die Ziele dieses Gesetzes durch andere als in diesem Gesetz vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden oder
2. die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.

Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können, **das heißt, wenn die notwendigen Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag stehen.**

Härtefallregelung im GEG

77 Antworten

Habeck in den 77 Antworten, BT-Drs. 20/7290:

„Für den Fall, dass aufgrund der Situation auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt (z. B. Überangebot an Mietwohnungen) die gesetzlich bestehenden Mieterhöhungsmöglichkeiten zur Refinanzierung der Investitionskosten nicht ausgeschöpft bzw. durchgesetzt werden können, könnte ein Fall der unbilligen Härte nach § 102 GEG vorliegen und eine Befreiung beantragt werden.“

Bußgelder

Für Eigentümer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als 6 WE, wenn dieser das Wohngebäude selber bewohnt, sind die Bußgelder zu 65 % EE erst ab 30.06.2026/ 2028 anzuwenden

Bis 50.000 EUR – wie bisher	Bis 10.000 EUR – wie bisher	Bis 5.000 EUR - neu
Gebäude nicht richtig errichtet	Keine Übergabe (Mietvertrag) bzw. Vorlage (Besichtigung) von Energieausweis bzw. einer Kopie	Keine oder nicht rechtzeitige Betriebsprüfung Wärmepumpe
Gebäude nicht richtig saniert		
Zentralheizung ohne zentrale selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr	Keine richtigen Daten für Energieausweis	Optimierungsmaßnahme nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt
Keine raumweisen Regelung der Raumtemperatur	Keine Pflichtangaben in Immobilienanzeige	Heizungsanlage nicht oder nicht rechtzeitig einer Heizungsprüfung unterzogen
Keine Dämmung von Rohrleitungen und Armaturen	Keine Ausstellungsberechtigung für Energieausweis	Heizungssystem nicht oder nicht rechtzeitig hydraulisch abgleicht, Entgegen § 71 Heizungsanlage nicht richtig eingebaut, aufgestellt bzw. betrieben (65 % EE) Wärme nicht mindestens in der genannten Menge mit dem genannten Brennstoff erzeugt (Sonderregelung für bis 30.06.2026/ 2028 eingebaute Gaskessel)

Exkurs: Portfoliostrategie der Wohnungswirtschaft im Spannungsfeld EPBD / GEG

- **EPBD** im Trilogverfahren:
Fokus auf Sanierung von Worst Performing Buildings (wahrscheinlich keine Sanierungspflicht für Gebäude bestimmter Energieeffizienzklassen, wahrscheinlich keine EU-harmonisierten Energieausweise),
→ Fokus auf Endenergie
derzeit 10 %-Bonus bei KfW BEG WG für Worst Performing Buildings
- **GEG** mit Regelungen für neue Heizungen bei Heizungsaustausch → Fokus auf Anlagentechnik
- **Wohnungswirtschaftliche Steuerung wird schwieriger:**
Fokus A auf Lebensdauer / Lebensende von Heizungen
Fokus B auf nicht umlegbare Betriebskosten aus CO₂KostAufG
Fokus C auf schlechte Energieeffizienzklassen (G und H), Definition „Nullemissionsgebäude“ noch unklar
Fokus D auf „keine lokale Verbrennung fossiler Energie ab 2045“
- Digitale Steuerung und Nutzerunterstützung speziell für Fokus C
- Pläne zu degressiver Förderung berücksichtigen (Falls befristeter Bonus kommt, und bei großer Nachfrage)

Nach dem GEG ist vor dem GEG

Ab Wann	Was plant die Politik?	Aktueller Stand
1. Novelle 01.01.2023	Neubaustandard EH 55 bei Primärenergie	„schnelle“ GEG Novelle, zusammen mit dem EEG beschlossen.
2. Novelle 01.01.2024	Betrieb von neuen Heizungen mit mind. 65 % EE <u>keine</u> Betriebsverbote für reine Öl- und Gasheizungen ab 2026 Weiterführung einiger Punkte aus der EnSimiMaV	Beschlossen, aber noch nicht im BGbl. veröffentlicht
3. Novelle Geplant: 2025	Umsetzung EPBD zu MEPS Anforderung auf Basis von Treibhausgasemissionen(?) Prüfauftrag Lebenszyklusbetrachtung <u>Kein</u> Neubaustandard EH 40, aber ggf. Zero Emission Building Änderungen für Bestand? (EH 70?)	In Vorbereitung