

Das Gebäudeenergiegesetz 2024 – Inhalte und erste Handlungsempfehlungen

LEKA MV, Stammtisch
23. Januar 2024

Die hier zusammengefassten Texte und Grafiken wurden von der Theron Advisory Group im Rahmen einer mündlichen Präsentation eingesetzt; sie stellen keine vollständige Dokumentation der Veranstaltung dar.

Alle dargestellten Vorschläge und Hinweise sind allgemein und unverbindlich. Sie stellen keine Investitionsempfehlung dar

Die grundsätzliche Ausrichtung des neuen GEG hat drei Eckpunkte

- **Seit 01.01.2024 wird der Neueinbau fossil betriebener Heizungen erschwert und reguliert**
 - Die ursprünglich geplante Vorgabe, ab dem 01.01.2024 alle neu eingebauten Heizungen zu 65% erneuerbar betreiben zu müssen, besteht im Bestand nicht mehr, nur noch im Neubau.
 - Stattdessen gibt es nun verschiedene Übergangs- und Fristenregelungen, u.a. durch Anbindung an die kommunale Wärmeplanung (2026/2028).

- **Ab bestimmten Stichtagen (ab Vorlage der kommunalen Wärmeplanung 2026/2028) wird vorgegeben, dass alle neu eingebauten Heizungen zu 65% mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen**
 - Dafür gibt es eine Reihe explizit im Gesetz erwähnter Alternativen.
 - Es sind darüber hinaus alle technisch möglichen Lösungen zur Realisierung dieses Ziels zugelassen.

- **Ab 01.01.2045 ist der Betrieb von Heizungen mit fossilen Brennstoffen untersagt**
 - Diese Vorgabe war bereits Bestandteil des Klimaschutzgesetzes der Großen Koalition, wird aber nun für alle Fälle konkret verankert.

Im neuen GEG greifen wesentliche Heizungsvorgaben im Gebäudebestand erst nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanungen

Einbau vor 01.01.2024

- Fossile Heizung kann weiterlaufen bis 31.12.44 und darf bis dahin auch repariert werden
- Jedoch nur maximal 30 Jahre Betriebszeit, wenn Heizung kein Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel ist
- Pflichtanteil erneuerbar 100% ab 01.01.45

Einbau nach 01.01.24, aber vor Vorliegen der Wärmeplanung

- Gas-/Öl-Heizung kann eingebaut werden, aber: Beratungspflicht und Pflichtanteil erneuerbare Energien:
 - 15% ab 01.01.29
 - 30% ab 01.01.35
 - 60% ab 01.01.40
 - 100% ab 01.01.45

Einbau nach Vorliegen der Wärmeplanung

- Pflichtanteil erneuerbar 65% ab Einbau
- Pflichtanteil erneuerbar 100% ab 01.01.45
- Im Falle eines Heizungsaustauschs (Havarie) kann für max. 5 Jahre übergangsweise eine andere fossile Heizungsanlage eingebaut werden

Sonderfälle

- Sonderfall Wasserstoff: Wasserstoffausbaugesbiet muss in der Wärmeplanung definiert sein, Gasheizung muss auf 100% Wasserstoff umrüstbar sein und bis 01.01.45 darauf umgestellt werden
- Sonderfall Wärmenetz: Bei Einbau der Gas-/Öl-Heizung muss Vertrag über Belieferung durch Wärmenetz vorliegen, dann max. 10 Jahre Betrieb bis zur Umstellung auf Wärmenetz

Im neuen GEG werden verschiedene Optionen für die Erreichung von 65% erneuerbarer Wärme explizit genannt

Allgemein §71 (2) GEG

„Die Gebäudeeigentümer können frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Vorgabe [=65% EE] ... erfüllt wird“

Ohne weiteren Nachweis als Erfüllungsoption anerkannt:

- Wärmepumpe
- Stromdirektheizung (nur für effiziente Gebäude)
- Fernwärme
- Nahwärme
- Solarthermie
- “grüne Gase“, Wasserstoff (H₂)
- Biomasse (fest, flüssig, gasförmig)

Mit technischen Vorgaben:

- Hybrid aus Wärmepumpe und Erdgas/Heizöl/Biomasse
- Hybrid aus Solarthermie und Erdgas/Heizöl/Biomasse

Was ist bei diesen Optionen u.a. zu bedenken?

| MÖGLICHE LÖSUNG | KOMMENTAR |
|--|--|
| Wärmepumpe | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Neubau verbreitet, im Bestand oft möglich, aber eben nicht überall ▪ Aktuell technische Fortschritte sichtbar |
| Fernwärme | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oft geeignet und naheliegend, aber nur begrenzt vorhanden ▪ Kostenrisiken wegen mangelnder Regulierung der Monopolstellung ▪ Dekarbonisierung in der Verantwortung des Lieferanten |
| Stromdirektheizung (elektrische Wandheizung, Infrarotstrahler, etc.) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sinnvoll eher als Teil einer Kombinationslösung und in effizienten Gebäuden ▪ Aufgrund Prognosen zur Strompreisentwicklung ggf. teuer |
| Nahwärmenetze im Quartier und Gebäudenetze | <ul style="list-style-type: none"> ▪ In anderen Ländern sehr relevant, potenzielle Anbieter vorhanden ▪ Nahwärmenetze oft erst aufzubauen (Investitionskosten, Zeit) |
| Biomasse fest (Holz) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzte Verfügbarkeit ▪ UBA sieht Emissionen von Holz sehr kritisch |
| Biomasse flüssig (Biodiesel, Bioethanol), Biogas (zertifiziert) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzte Verfügbarkeit, Preis wird tendenziell steigen ▪ Biogas einfachste dezentrale Lösung für den Ersatz von Gasthermen |
| Solarthermie | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oft sinnvoll, i.d.R. aber dann als Teil einer Hybridlösung |
| „Grüne“ Gase (H ₂ , synthetisches Gas) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gasnetze verfolgen diese Option, Verfügbarkeit und Kosten noch unklar ▪ Manchmal geeignete Lösung (→ an Wärmeplanung orientieren) |

Welcher Handlungsbedarf folgt daraus? - Diskussion

- Da je nach Zeitpunkt des Austausches der Heizung andere Regelungen gelten, sollte schnell geklärt werden, wann ein Austausch der Heizungsanlage erwartet wird
 - Austausch wahrscheinlich VOR Vorlage der kommunalen Wärmeplanung (01.07.2026/01.07.2028)?
 - Austausch wahrscheinlich NACH Vorlage der kommunalen Wärmeplanung (01.07.2026/01.07.2028)?

- Oft kein akuter Handlungsbedarf:
 wenn die Heizung noch einige Jahre betriebsfähig ist, ist es oft besser, abzuwarten, bis Rahmenbedingungen, Technologieentwicklung und Marktlage klarer geworden sind

- Es ist immer sinnvoll, mehrere technische Alternativen für neue Heizungen explizit zu prüfen
 - Keine „Schnellschüsse“, nicht nur einen Lieferanten/ Dienstleister befragen
 - Auch der Bezug über Energiedienstleister, Contracting sollte betrachtet werden
 - Auch neue Gasheizungen sind unter bestimmten Auflagen grundsätzlich weiter erlaubt

- Die gesetzliche Vorgabe der Klimaneutralität bis zum 01.01.2045 sollte immer mit beachtet werden
 - Gewählte Lösungen sollten immer eine Perspektive beinhalten, welches die nächsten Maßnahmen zu Erreichung der Klimaneutralität sind (saniertes Gebäude, 100% erneuerbares Heizen)
 - Nur die Vorgaben für die nächsten Jahre zu erfüllen, könnte zu Fehlinvestitionen führen

Das Gesetz zur Wärmeplanung ist mit dem GEG verzahnt

Ziele

- Grundlagen schaffen für Entscheidungen der Gebäudeeigentümer (insbes. aufgrund GEG-Pflichten)
- Grundlagen schaffen für lokale Netzentwicklung (Strom, Gas/ Wasserstoff, Fernwärme, Nahwärme)

Ansatz

- Die Bundesländer werden verpflichtet, für (kommunale) Wärmeplanungen zu sorgen
- Ablauf der Wärmeplanungen wird standardisiert, erste Vorlage bis 30.06.26 (Großstädte)/ 30.06.28 (alle anderen Kommunen)
 - Datenerfassung von Verbräuchen und Heizanlagen (nur vorhandene Daten)
 - Datenerfassung von Abwärme- und Geothermiepotenzialen
 - Abschätzung Einsparpotenziale (Gesamtverbrauch)

Die Wärmeplanungen verpflichten weder die Netzbetreiber zu Investitionen, noch die Gebäudebesitzer zur Nutzung der priorisierten Wärmequellen!

Ergebnis

- Ausweisung von vier Arten von Prioritätsgebieten: „Wärmenetzgebiet“, „Wasserstoffnetzgebiet“, „Prüfgebiet“ (Biogas, grünes Gas), „Gebiet für die dezentrale Wärmeversorgung“

Die Verpflichtungen aus dem GEG (65% erneuerbar) greifen nach Vorlage der kommunalen Wärmeplanung

- wenn diese bereits vor den gesetzlichen Stichtagen vorliegt, greift die 65%-EE-Verpflichtung auch früher,
- wenn diese später vorliegt, greifen die GEG-Verpflichtungen jedoch zu den vorgegebenen Stichtagen!

Welcher Handlungsbedarf folgt daraus? - Diskussion

- Es ist empfehlenswert, sich über den aktuellen Stand der jeweiligen kommunalen Wärmeplanung zu informieren
 - Einige Städte und Bundesländer haben bereits früher schon Wärmeplanungen angestoßen oder gesetzlich geregelt
 - Ab Vorlage der Wärmeplanung greift die 65%-EE-Verpflichtung des GEG!



- Die Empfehlung der jeweiligen kommunalen Wärmeplanung sollte als erstes bei der Wahl der Heizungstechnologie betrachtet werden
 - Im „Wärmenetzausbaubereich“ oder "Wärmenetzverdichtungsgebiet": Fernwärme,
 - Im „Wasserstoffausbaubereich“: Wasserstoff, (bedeutet: Gasheizung mit mittelfristiger Wasserstoff-Option),
 - Im „Prüfgebiet“: Biogas,
 - Im „Gebiet dezentraler Wärmeversorgung“: Wärmepumpe, Biomasse

Spezielle Regelungen sind für Etagenheizungen zu beachten

ALLGEMEINE REGELUNGEN IM GEG FÜR ETAGENHEIZUNGEN

- 5 Jahre nach Austausch der ersten Etagenheizung muss eine Entscheidung für Zentralheizung oder Beibehaltung dezentrale Heizung getroffen werden (Mitteilung an Bezirksschornsteinfeger)
- Wenn innerhalb der 5 Jahre keine Entscheidung über eine weiterhin dezentrale Heizung getroffen wird, ist man **zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet**
- Entscheidung zur Zentralisierung kann ganz oder teilweise getroffen werden, Mischlösungen zentral/ dezentral sind also möglich
- Wenn Entscheidung für Zentralheizung innerhalb von 5 Jahren erfolgt, dann Fristverlängerung bis zur Fertigstellung der Zentralheizung, längstens jedoch um 8 auf 13 Jahre
- Bei Wohnungen, die weiter dezentral beheizt werden sollen, muss 5 Jahre nach Austausch der ersten Etagenheizung jede neue Etagenheizung die 65% Vorgabe erfüllen

Entscheidung
 für dezentrale
 Beheizung
 muss explizit
 und formal
 getroffen
 werden!

Für WEG sind spezielle Regelungen bei Etagenheizungen zu beachten

VORGEGEBENER ABLAUF FÜR WEG

Falls mindestens eine Etagenheizung vorhanden ist, muss die WEG (bzw. die Verwaltung):

- **bis 31. Dezember 2024** vom Bezirksschornsteinfeger die Mitteilung der im Kkehrbuch vorhandenen Daten abfragen, die er innerhalb von 6 Monaten zusenden muss,
 - **bis 31. Dezember 2024** von den Wohnungseigentümern Informationen abfragen, diese müssen innerhalb von **6 Monaten** mitgeteilt werden.
 - Nach Ablauf der Mitteilungsfrist müssen die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern innerhalb von 3 Monaten konsolidiert zur Verfügung gestellt werden – also **spätestens 30.09.2025**.
- Sobald die erste Etagenheizung ausgetauscht wurde, hat der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, um dort über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen an 65% erneuerbare Wärme zu beraten und auf die Beschlussnotwendigkeit zu Etagenheizungen hinzuweisen.
- Die Wohnungseigentümer haben innerhalb der Frist (5 Jahre nach erstem Austausch einer Etagenheizung) über die Frage Etagenheizung vs. Zentralheizung zu beschließen – ansonsten besteht Pflicht zur Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage!

**Detaillierte
 Vorgaben an
 die Verwaltung
 für den Ablauf
 sind unbedingt
 einzuhalten!**

Härteklauseln bestehen, die in einigen Fällen wohl auch greifen werden

In § 102 GEG (neue Fassung) enthalten (sinngemäß):

Die nach Landesrecht zuständigen Behörden haben auf Antrag des Eigentümers oder Bauherren von den Anforderungen dieses Gesetzes zu befreien, wenn folgende Härtefälle vorliegen:

- wenn die notwendigen Investitionen **nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes** stehen (Preisentwicklungen für Energie sind zu berücksichtigen)
- wenn **aufgrund besonderer persönlicher Umstände** die Erfüllung der Anforderungen des Gesetzes nicht zumutbar ist.

Der Heizungstausch wird gefördert (Stand 01.01.24)

Fördersätze (Zuschussförderung) Heizung:

- 30% generell, auch für Vermieter
- Emissionsarme Biomasse: Zuschlag 2.500€
- Bonus für Selbstnutzer mit < 40.000€ Einkommen 30% zusätzlich
- Klimageschwindigkeits-Bonus für Selbstnutzer 20% bis Ende 2028, danach alle 2 Jahre 3% weniger, nicht für Hybridheizungen (nur wenn 100% nicht fossil)
Voraussetzung: Öl, Kohle, GasETAGENheizung, Nachtspeicher, ODER älter als 20 Jahre und Gas, Biomasse
- Effizienzbonus 5% spezielle Wärmepumpen (natürliche Kältemittel, Erd-/Wasser-/Abwasserwärme)

Antrag bei der
 KfW
 Registrierung ab
 1.2.24, Antrag ab
 27.2.24

Aber Begrenzungen:

- Kumulation aller Boni bis max. 70%
- Max. förderfähiger Betrag: 30.000€ für EFH (plus Zuschlag Biomasse 2.500€)
- Max. förderfähiger Betrag: für MFH (auch für WEG): 1. WE 30.000€, 2.-6. WE 15.000€, danach 8.000€ je WE

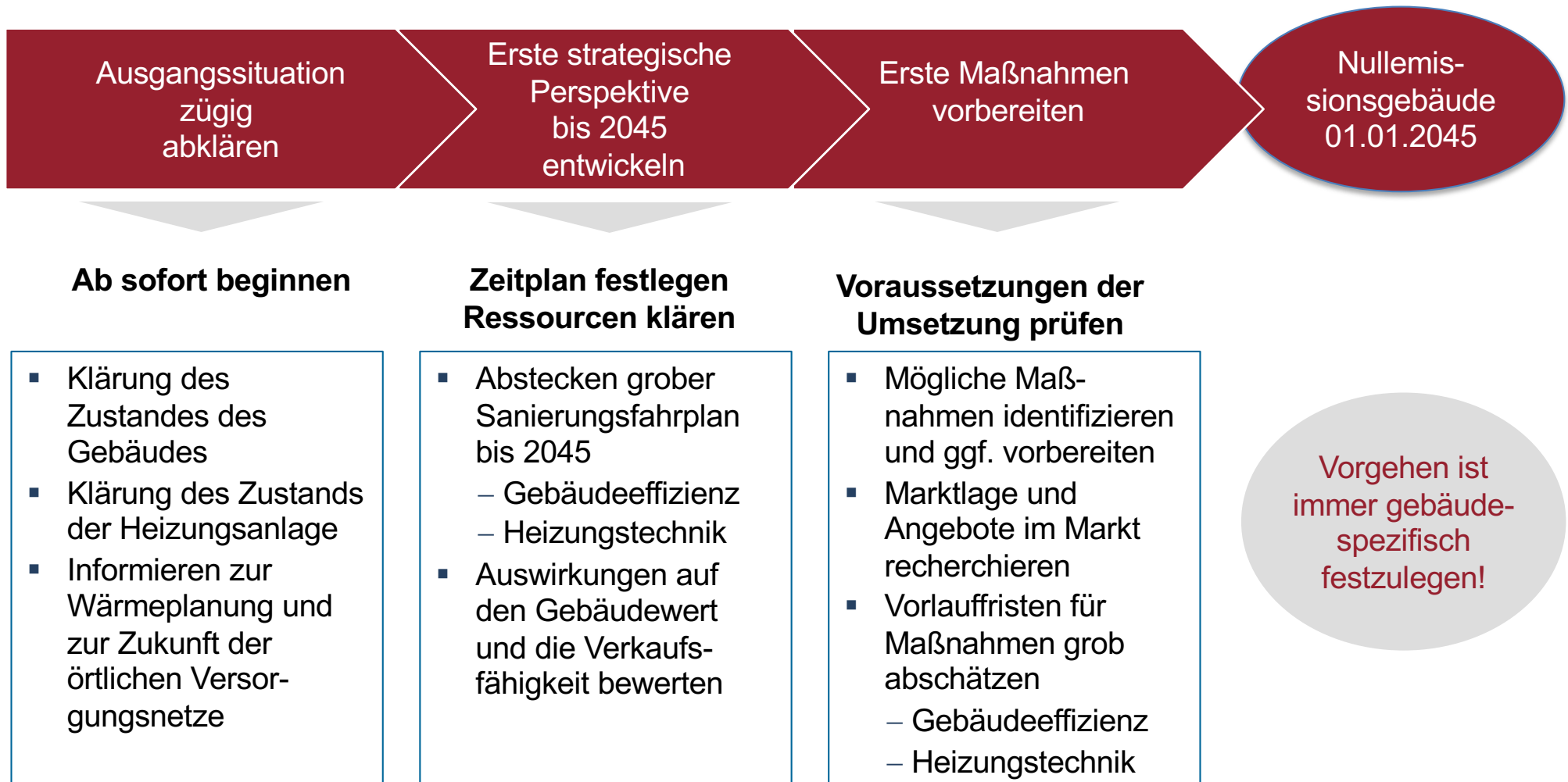
Antrag bei der
 KfW für
 Maßnahmen vor
 31.8.24 bis
 30.11.24
 nachreichbar

Allgemeine Bedingungen:

- Keine Förderung von Gas- und Ölheizungen
- Für H₂ –fähige Gasheizungen sind nur die zusätzlichen H₂-readiness-Kosten förderfähig

Zusätzlich erfolgt eine Förderung über (zinsverbilligte) Kredite

Erste mögliche Ansatzpunkte zum Vorgehen - Übersicht



Office Berlin

Meinekestr. 26
D-10719 Berlin
Tel. +49 30 889 221 0

Office Köln

Im Fuchsbau 26
D-51109 Köln
Tel. +49 221 77 181 0

Office Frankfurt

Siesmayerstr. 44
D-60323 Frankfurt
Tel. +49 69 2100 8363 2

Office Hamburg

Harkortstr. 87
D-22765 Hamburg
Tel. +49 40 6094 65830

Office Zürich

Untere Heslibachstraße 48c
CH-8700 Küsnacht ZH
Tel. +41 43 817 8168

Office Madrid

Avenida de Europa, 32, M
E-28023 Madrid
Tel. +34 682 18 12 17

Office Barcelona

Calle Ferrán Puig 82
E-08023 Barcelona
Tel. +34 670 25 68 24

Office Luxembourg

117, route d'Arlon
L-8009 Strassen
Tel. +352 28 26 17 29 31

www.theron.com