



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

GEG-Novelle (Heizungsgesetz)






Wie dürfen Eigentümer jetzt noch heizen?



Sylvia Schönenbröcher
Geschäftsführerin Haus und Grund
Rhein-Berg e. V.
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

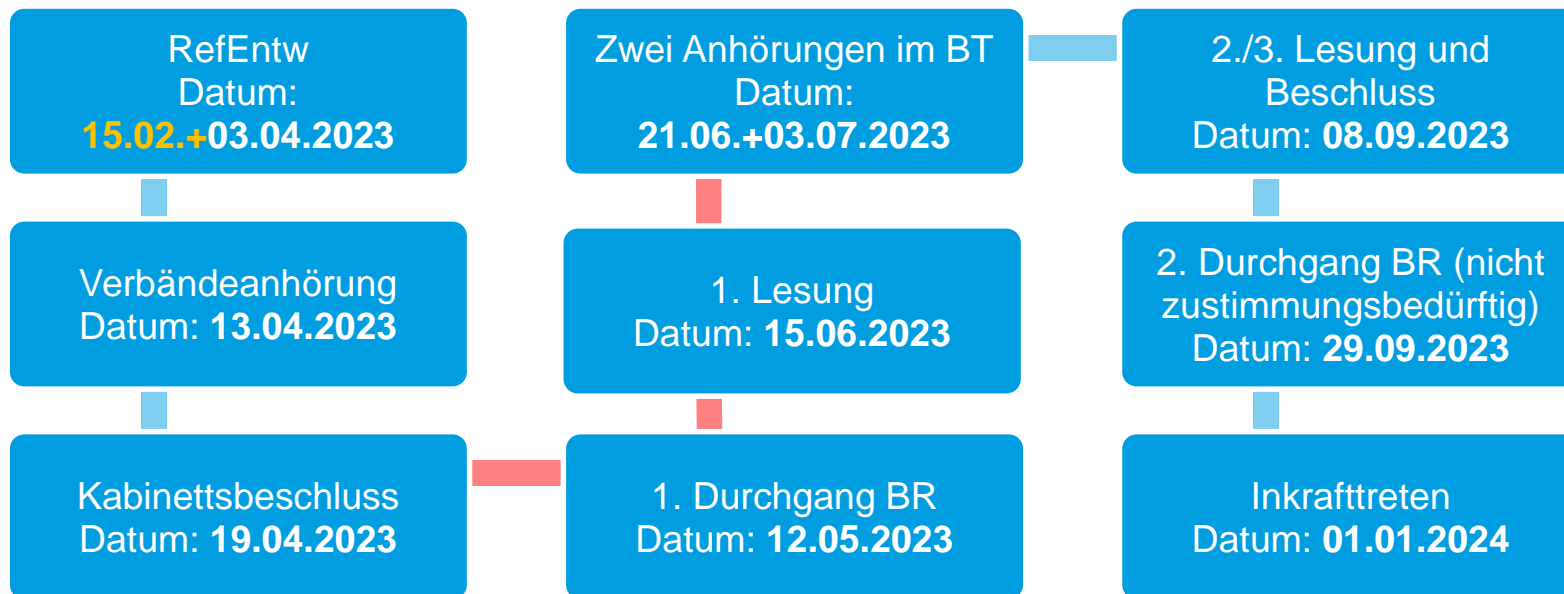


Agenda

-  Gebäudeenergiegesetz und seine Novellen
-  Nutzungspflicht 65 Prozent erneuerbare Energien
-  Heizungscheck und Heizungsoptimierung
-  WEG-rechtliche Regelungen
-  Bundesförderung für effiziente Gebäude



Gesetzgebung Heizungsgesetz (GEG 2024)





Effizienzhaus 55

- Seit 01. Januar 2023 gilt als Neubaustandard das **Effizienzhaus 55**
- Angepasst wurde der zulässige Jahres-Primärbedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung von vormals 75% (EH 75) auf 55% (EH 55)
- Also Gebäude mit sehr hohem energetischen Standard. Benötigt nur sehr wenig Energie
- Nur 55% an Primärenergie des im GEG gesetzlich festgelegten Referenzgebäudes



Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023) – Wo stehen wir?

- Das sogenannte Heizungsgesetz soll den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten
- Neu installierte Heizungen müssen künftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen
- Zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete
- Bei Bestandsgebäuden erst, wenn die Stadt/Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat



GEG-Novelle(n)

- **Ab 2024** soll möglichst jede neu eingebaute **Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien** betrieben werden (sogenanntes „Heizungsgesetz“)
- **Das GEG beinhaltet keine neue Pflicht zum Austausch funktionierender Heizungen (Ausnahme seit 2015 Betriebsverbot für 30 Jahre alte Standard-Öl oder Gaskessel)**
- Spätestens bis 01.01.2045 müssen jedoch alle mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen stillgelegt werden, wenn sie nicht mit Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden können



Agenda

- Gebäudeenergiegesetz und seine Novellen
- Nutzungspflicht 65 Prozent erneuerbare Energien
- Heizungscheck und Heizungsoptimierung
- WEG-rechtliche Regelungen
- Bundesförderung für effiziente Gebäude



Nutzungspflicht von 65% erneuerbare Energien

- Auch nach dem 1. Januar 2024 können alle bisherigen Heizungsarten eingebaut werden,
 - so lange keine kommunale Wärmeplanung vorliegt und wenn die Heizung
 - ab 2029 anteilig mit 15 Prozent,
 - ab 2035 mit 30 Prozent und
 - und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben wird.
- Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot wird aufgehoben, da Ölheizungen mit E-Fuels als Alternative zum Heizöl betrieben werden können.



Nutzungspflicht von 65% erneuerbare Energien

- Lediglich in Neubaugebieten besteht ab dem 1.1.2024 die Pflicht, 65 Prozent erneuerbare Energie einzusetzen. Dabei darf auch Biomasse genutzt werden.
- Für Neubauten in Baulücken wird die 65-Prozent-Vorgabe ebenfalls erst dann wirksam, wenn die kommunale Wärmeplanung vorliegt.
- Alle vor dem 19. April 2023 (Datum des Kabinettsbeschlusses) bestellten Heizungen dürfen noch bis zum Ablauf des 1.10.2024 nach altem Recht eingebaut und betrieben werden.
- Ob und wo zukünftig Biomasse oder Wasserstoff für Heizungszwecke zur Verfügung stehen wird, ist derzeit ungewiss.



Nutzungspflicht von 65% erneuerbare Energien

- Beratung vor Heizungseinbau wird Pflicht:
 - gilt für alle neuen Heizungen, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden
 - erfolgt durch fachkundige Person z.B. Handwerksunternehmen oder Bezirksschornsteinfeger
 - Hauseigentümer sollen über steigende Betriebskosten durch CO₂-Preis und zu erwartenden Preisanstiegen bei Biomasse und Wasserstoff aufgeklärt und zu alternativen Lösungen beraten und auf die möglichen Auswirkungen der Wärmeplanung hingewiesen werden.



Nutzungspflicht von 65% erneuerbare Energien

- Die Wärmeplanung wird verpflichtend flächendeckend eingeführt. Sie wird parallel in einem separaten [Wärmeplanungsgesetz](#) (WPG) geregelt.
- Wärmepläne sind zu erstellen:
 - für [Gemeinden mit >100.000 Einwohnern](#) bis zum [30.6.2026](#) und
 - für [Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern](#) bis zum [30.6.2028](#).
- Das Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung (WPG) ist zeitgleich mit der GEG-Novelle am 01.01.2024 in Kraft getreten.
- Außerdem soll ein [überarbeitetes Förderprogramm](#) zum 1.1.2024 starten.



Nutzungspflicht von 65% erneuerbare Energien

Wenn eine Wärmeplanung vorliegt

- sind die Anforderungen zur **Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien** beim Einbau einer neuen Heizung zu erfüllen
- Pflicht gilt unabhängig davon, ob der Einbau oder Austausch **planmäßig oder außerplanmäßig** erfolgt
- bei **gemeinsamem Wärmeerzeuger** für Wärme und Warmwasser bezieht sich die Pflicht auf das Gesamtsystem, bei **getrennten Wärmeerzeugern** auf das jeweils zu ersetzende System



Nutzungspflicht von 65% erneuerbare Energien

Eigentümer hat „Wahlfreiheit“ bei den Erfüllungsoptionen

- Anschluss an ein **Wärmenetz**
- Einbau einer **Wärmepumpe** mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser
- Einbau einer **Biomasseheizung** auf Basis fester oder flüssiger Biomasse
- Einbau einer **Gasheizung** unter Nutzung von **grünen Gasen und Wasserstoff**
- Einbau einer **Hybridheizung** (fossile Heizung und 65 %-EE-Technologien)
- Einbau einer **Stromdirektheizung** in gut gedämmten Häusern und in Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn Eigentümer selbst drin wohnt

Anschluss Wärmenetze (§ 71b)

- Anschluss an neues oder bestehendes Netz möglich.
- Bei einem Wärmenetz wird die Wärme zentral z.B. durch ein Kraftwerk vor Ort oder ein Unternehmen, das Abwärme einspeist bereitgestellt und den Verbrauchern über Rohrleitungen zur Verfügung gestellt.
- Wärmenetzbetreiber hat sicherzustellen, dass das **Wärmenetz zum Zeitpunkt des Netzanschlusses den geltenden rechtlichen Anforderungen entspricht**, und dies schriftlich zu bestätigen.



Quelle: BMWK

Einbau Wärmepumpe (§ 71c)

- 65 Prozent-Anforderung gilt als erfüllt, wenn eine oder mehrere Wärmepumpen den Wärmebedarf des Gebäudes oder der über ein Gebäudenetz verbundenen Gebäude decken.

Quelle: BMWK



Stromdirektheizung (§ 71d)

Einbau Stromdirektheizung erlaubt

- im **Neubau**, wenn der geltende bauliche Wärmeschutz **um mind. 45 %** unterschritten wird
- im **Bestand**, wenn der geltende bauliche Wärmeschutz **um mind. 30 %** unterschritten wird
- in **Ein- und Zweifamilienhäusern**, wenn Eigentümer selbst drin wohnt
- **beim Austausch** einer bestehenden einzelnen Einzelraum-Stromdirektheizung



Quelle: Magma GmbH



Heizung mit Biomasse und Wasserstoff (§ 71 Abs. 9)

- Als Erfüllungsoption kann ab 1.1.2024 bis zum Vorliegen der Wärmeplanung eine **mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betriebene Brennwertheizung** eingebaut werden, wenn diese
 - ab 2029 mindestens 15 Prozent,
 - ab 2035 mindestens 30 Prozent und
 - ab 2040 mindestens 60 Prozent

der bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder Wasserstoff (**H2-ready**) einschließlich deren Derivate erzeugen kann.



Heizung mit Biomasse und Wasserstoff (§ 71f)

- Nach Vorliegen der Wärmeplanung muss eine **mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betriebene Heizung mindestens 65 Prozent** der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder Wasserstoff (**H2-ready**) einschließlich deren Derivate erzeugen.
- Der **Betreiber** der Heizungsanlage **hat sicherzustellen**, dass
 - eingesetzte **flüssige Biomasse nachhaltig** hergestellt wird
 - genutztes **Biomethan oder Wasserstoff** aus netzgebundenen Systemen in den entnommenen Mengen **eingespeist wurde**
 - gasförmige Biomasse **wenig Getreidekorn oder Mais** enthält



Allgemeine Übergangsfrist (§ 71i)

- Im Fall eines Heizungsaustauschs (Heizungshavarie) **nach Vorliegen der Wärmeplanung kann höchstens für 5 Jahre übergangsweise** eine alte Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage eingebaut und betrieben werden, die nicht die 65 Prozent-Anforderung erfüllt.
- Einsatz einer fossilen oder **gebrauchten Heizungsanlage** ist **erlaubt**.



Übergangsfristen bei Wärmenetzen (§ 71j)

- Bis zum Anschluss an ein Wärmenetz kann eine **Heizungsanlage** eingebaut und **ohne Einhaltung der 65 Prozent-Anforderung** betrieben werden, wenn
 - ein **Vertrag zur Lieferung** von mindestens 65 Prozent Wärme aus erneuerbaren Energien sowie zum Anschluss des Gebäudes an ein Wärmenetz vorliegt,
 - ein **Wärmenetzausbau- und Dekarbonisierungsfahrplan** vorliegt und
 - der Wärmenetzbetreiber sich gegenüber dem Gebäudeeigentümer verpflichtet, das **Wärmenetz spätestens innerhalb von zehn Jahren** nach Vertragsschluss in Betrieb zu nehmen.



Übergangsfristen bei Heizungen, die sowohl Gas als auch Wasserstoff verbrennen (§ 71k)

- Bis zum Anschluss an ein Wasserstoffnetz kann eine Gasheizung, die auf die Verbrennung von 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar ist (**H2-ready**), eingebaut und ohne Einhaltung der **65 Prozent-Anforderung** betrieben werden, wenn
 - das Gebäude in einem Gebiet liegt, dass als **Wasserstoffnetz-Ausbauggebiet ausgewiesen** ist und
 - ein **Fahrplan** für die Umstellung der Netzinfrastruktur **bis 2045** auf Wasserstoff vorliegt und von der **Bundesnetzagentur genehmigt** ist



Übergangsfristen bei Gasetagenheizung und Einzelöfen (§ 71I)

- **5 Jahre nach Ausfall** der ersten Gasetagenheizung oder des Einzelofens muss der Eigentümer oder die WEG entschieden haben, ob sie weiterhin dezentral oder zentral heizen wollen
- Wahl **Zentralheizung**: dann **8 Jahre Zeit** zum Anschluss der Wohnung an die Zentralheizung; wer sich nicht anschließen will, muss die 65 Prozent-Pflicht nach der 5 Jahres-Frist für neu eingebaute Geräte erfüllen
- Wahl **dezentrale Geräte**: alle **nach der 5 Jahres-Frist** eingebauten Geräte müssen die 65 Prozent-Anforderung erfüllen (Bezug Biogas, Klimasplitgeräte)



Übergangsfristen bei Gasetagenheizung und Einzelöfen (§ 71I)

- Wird **innerhalb der 5 Jahres-Frist keine Entscheidung getroffen**, muss vollständig auf eine **zentrale Heizungsanlage** umgestellt werden
- Es gelten die Fristen wie bei der Wahl einer Zentralheizung: **8 Jahre** Zeit zum Anschluss der Wohnung an die Zentralheizung.
- Die Entscheidung **Zentralheizung** oder **dezentrale Geräte** ist dem bevollmächtigten **Bezirksschornsteinfeger unverzüglich in Textform mitzuteilen**.



Betriebsverbote (§ 72)

- Wie bisher dürfen **Standardheizkessel** mit fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl, Gas) **30 Jahren** nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden.
- **Neu!** Ölheizungen dürfen über das Jahr 2026 hinaus eingebaut werden.
- **Niedertemperatur- und Brennwertgeräte müssen nicht wie ursprünglich geplant zeitlich gestaffelt außer Betrieb genommen werden!**
- **Erst ab 2045** gilt generelles Betriebsverbot für fossile Heizungen.



Weitere Regelungen

- **Heizungscheck und Heizungsoptimierung** bei Gebäuden ab 6 WE (§ 60b)
- **Hydraulischer Abgleich** bei Gebäuden ab 6 WE nach Einbau (§ 60c)
- **Informationspflicht des Vermieters:** auf Verlangen des Mieters sind Heizungscheck und Nachweis zum hydr. Abgleich vorzulegen (§§ 60b und c)
- **Es besteht keine Austauschpflicht von Heizungspumpen!**
- **Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers** erweitert (§ 97)



Befreiungen auf Antrag (§ 102)

- wenn Ziele durch andere als im GEG vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden
- wenn Anforderungen im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen
- **Neu!** unbillige Härte liegt auch vor, wenn das Investitionsvorhaben nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Gebäudewert steht
- **Neu!** unbillige Härte liegt auch vor, wenn aufgrund besonderer persönlicher Umstände, die Erfüllung der Anforderungen des Gesetzes nicht zumutbar ist
- **Neu!** wenn mindestens 6 Monate ununterbrochen einkommensabhängige Sozialleistungen bezogen wurden



Agenda

- Gebäudeenergiegesetz und seine Novellen
- Nutzungspflicht 65 Prozent erneuerbare Energien
- Heizungscheck und Heizungsoptimierung
- WEG-rechtliche Regelungen
- Bundesförderung für effiziente Gebäude



Heizungscheck und Heizungsoptimierung

Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen (§ 60b)

- tritt **am 1.10.2024** in Kraft
- Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger, die in einem **Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen** betrieben werden, sind einer Heizungsprüfung und -optimierung zu unterziehen:
 - bei Einbau nach dem 30.9.2009 innerhalb eines Jahres **nach Ablauf von 15 Jahren** nach Einbau
 - bei Einbau vor dem 1.10.2009 **bis zum Ablauf des 30.9.2027**



Heizungscheck und Heizungsoptimierung

Hydraulischer Abgleich (§ 60c)

- tritt **am 1.10.2024** in Kraft
- Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger sind **nach Einbau** einer Heizungsanlage **in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen** hydraulisch abzugleichen



Heizungscheck und Heizungsoptimierung

Hydraulischer Abgleich (§ 60c)

- Zum hydraulischen Abgleich gehören:
 - eine raumweise Heizlastberechnung,
 - Prüfung und nötigenfalls Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur,
 - Anpassung der Vorlauftemperaturregelung



Agenda

- Gebäudeenergiegesetz und seine Novellen
- Nutzungspflicht 65 Prozent erneuerbare Energien
- Heizungscheck und Heizungsoptimierung
- WEG-rechtliche Regelungen
- Bundesförderung für effiziente Gebäude



- Grundsätzlich gleiche Pflichten wie alle anderen auch → GdWE wird behandelt wie ein einzelner Eigentümer
- ABER: weitergehende Regelungen, wenn Gasetagenheizungen oder Öfen



Informationspflichten Schornsteinfeger

31.12.2024

+ 6
Monate

+ 3
Monate

Informationen von Schornsteinfeger einfordern

Schornsteinfeger muss liefern

GdWE stellt Informationen in konsolidierter Fassung zur Verfügung

Mitteilungspflichten Eigentümer

31.12.2024

+ 6 Monate

+ 3 Monate

Abfragen notwendiger Informationen über Gasetagenheizung/Ofen

Auskunftserteilung der betroffenen Eigentümer

GdWE stellt Informationen in konsolidierter Fassung zur Verfügung



Ausfall des ersten Geräts

Unverzüglich

+ 5 Jahre

13 Jahre nach Ausfall
des ersten Geräts

Einberufung
Eigentümerversammlung

Beschluss
darüber, wie
gesetzliche
Anforderungen
umgesetzt
werden

+
Umsetzung

Wenn Umstellung der
Heizungsanlage auf
Zentralheizung
→ Verlängerung der Frist
um den Zeitraum des
Einbaus, längstens 8 Jahre



Agenda

- Gebäudeenergiegesetz und seine Novellen
- Nutzungspflicht 65 Prozent erneuerbare Energien
- Heizungscheck und Heizungsoptimierung
- WEG-rechtliche Regelungen
- Bundesförderung für effiziente Gebäude



Fördersystematik der BEG (Bundesförderung effiziente Gebäude) von **KfW** (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und **BAFA** (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)

KfW:

BEG-Förderkredit mit Tilgungszuschuss für Effizienzhaus/-gebäude
im Neubau und im Gebäudebestand

BAFA:

BEG-Investitionszuschuss Einzelmaßnahmen im Gebäudebestand



Zuschussförderung für Heizungen ab 1.1.2024 (beschlossen)

- Es wird eine **Grundförderung von 30 Prozent** der Investitionskosten für erneuerbare Heizungen in allen Wohn- und Nichtwohngebäuden geben.
- Selbstnutzende Wohneigentümer erhalten einen **Förderbonus von zusätzlich 30 Prozent** der Investitionskosten bei einem zu versteuernden **Einkommen von bis zu 40.000 Euro** pro Haushalt und Jahr.
- Zudem wird ein **Klima-Geschwindigkeitsbonus (Speed-Bonus) von 20 Prozent** für selbstnutzende Eigentümer von besonders alten Heizungen (20 Jahre) **bis einschl. 2028** gezahlt, um einen Anreiz für die frühzeitige Umrüstung zu geben.



- Danach schmilzt der Klima-Geschwindigkeitsbonus **alle zwei Jahre um 3 Prozentpunkte degressiv ab.**
- **Grundförderung und Boni können kumuliert** werden – jedoch nur bis zu einem Höchst-Fördersatz von **maximal 70 Prozent.**
- Effizienzbonus: Für Wärmepumpen wird Bonus von 5 Prozent gewährt, wenn als Wärmequelle Wasser, das Erdreich oder Abwasser verwendet oder ein natürliches Kältemittel eingesetzt wird.
- Maximal förderfähige Investitionskosten für den Heizungstausch:
 - Einfamilienhaus **30.000 Euro**
 - Mehrfamilienhaus **30.000 Euro** für die erste Wohneinheit, **je 15.000 Euro** für die zweite bis sechste Wohneinheit, **je 8.000 Euro** ab siebte Wohneinheit



Zinsvergünstigte Kredite über die KfW ab 1.1.2024

- Zusätzlich zu den Zuschüssen werden **zinsvergünstigte Kredite** mit langen Laufzeiten und Tilgungszuschüsse für Heizungstausch oder Effizienzmaßnahmen angeboten.
- Diese stehen allen Haushalten **bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 90.000 Euro** zur Verfügung.
- Diese Kredite sollen möglichst allen Menschen offenstehen, die aufgrund von Alter oder Einkommen auf dem regulären Finanzmarkt keine Kredite erhalten würden, der Bund stellt dafür die **Übernahme des Ausfallrisikos** sicher.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit