

Merkblatt

# Das Gebäudeenergiegesetz

Welche Ausnahmen, Übergangsfristen und Förderungen sind vorgesehen

---

*Der Bundestag hat am 08.09.2023 das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) verabschiedet. Nachdem auch der Bundesrat zugestimmt hat, wird das GEG am 01.01.2024 in Kraft treten. Grundsätzlich sollen ab 01.01.2024 alle neu installierten Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Regelungen des GEG gelten ab Januar 2024 unmittelbar nur für Neubaugebiete. Für bestehende (funktionierende) Heizungen ändert sich erst einmal nichts, sie dürfen zunächst weiter betrieben werden. Maßgeblich für Bestandsgebäude wird die verpflichtende und flächendeckende kommunale Wärmeplanung. Welche Ausnahmen, Übergangsfristen und Förderungen vorgesehen sind wird nachfolgend kurz erläutert.*

## Welche Änderungen gibt es zum 01.01.2024?

Das Gebäudeenergiegesetz fasst die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinspargesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen. Mit der aktuellen Neufassung wird das GEG zudem mit einem neuen Gesetz zur „Wärmeplanung und Dekarbonisierung der Wärmenetze“ (WPG) verzahnt. Die Neufassung des GEG sieht vor, dass ab 2024 alle neu installierten Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen.

## Wann greifen die Änderungen?

Die Änderungen gelten ab dem 01.01.2024 und sind vorerst nur für Neubaugebiete anzuwenden. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es längere Übergangsfristen. Hier kommt das WPG zum Tragen. Mit dem WPG wird eine flächendeckende und verbindliche Wärmeplanung eingeführt. Demnach müssen Kommunen bis spätestens 30.06.2028 bzw. Gemeindegebiete mit mehr als 100.000 Einwohnern bis 30.06.2026 einen Wärmeplan erstellen. Wer zukünftig vom WPG betroffen ist, hängt davon ab, ob für seine Kommune bereits ein solcher kommunaler Wärmeplan vorliegt:

- Liegt noch kein kommunaler Wärmeplan vor, gelten die Regelungen des GEG beim Heizungstausch noch nicht. Öl- und Gasheizungen dürfen noch eingebaut werden, müssen dann aber ab 2029 stufenweise auf erneuerbare Brennstoffe umgestellt werden. Bis zum Ablauf der Fristen für die Wärmeplanung (30. Juni 2026 in Kommunen ab 100.000 Einwohner, 30. Juni 2028 in Kommunen bis 100.000 Einwohner) dürfen weiterhin neue Heizungen eingebaut werden, die mit Öl oder Gas betrieben werden. Allerdings müssen diese ab 2029 einen wachsenden Anteil an Erneuerbaren Energien wie Biogas oder Wasserstoff nutzen.
- Liegt ein kommunaler Wärmeplan vor, der ein klimaneutrales Gasnetz vorsieht, können auch auf Wasserstoff umrüstbare Gasheizungen eingebaut werden. Sieht die Planung kein klimaneutrales Gasnetz vor, dürfen nur Gasheizungen eingebaut werden, die zu 65 Prozent mit Biomasse, Wasserstoff oder dessen Derivaten betrieben werden.

*Merkblatt*

# Das Gebäudeenergiegesetz

Welche Ausnahmen, Übergangsfristen und Förderungen sind vorgesehen

---

**Wichtig:**

Ab dem 01.01.2024 darf der Verkauf von Heizungen, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, nur noch nach einer Beratung erfolgen. Diese Beratung informiert über die möglichen Auswirkungen der kommunalen Wärmeplanung sowie über mögliche wirtschaftliche Nachteile.

**Was ist mit Bestandsanlagen?**

Bestehende Heizungen sind nicht betroffen und können weiter betrieben werden. Es besteht keine Austauschpflicht. Auch Reparaturen sind weiterhin möglich. Das Enddatum für den Einsatz fossiler Brennstoffe in Heizungen ist nach aktueller Planung der 31.12.2044.

**Gesetz bleibt weiterhin technologieoffen**

Hauseigentümer haben zwei Möglichkeiten, um die Anforderung von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien bei neuen Heizungsanlagen zu erfüllen: Sie können entweder individuelle Lösungen umsetzen und den Anteil nachweisen oder aus vorgegebenen pauschalen Erfüllungsoptionen wählen.

Diese Erfüllungsoptionen umfassen den Anschluss an ein Wärmenetz, eine elektrische Wärmepumpe, eine Stromdirektheizung, eine Hybridheizung, eine Heizung auf Basis von Solarthermie oder eine Holz- und Pelletheizung. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit einer so genannten „H2-Ready“-Gasheizung. Der Einbau einer auf Biomasse basierenden Heizung soll uneingeschränkt im Alt- und Neubau möglich sein.

*Merckblatt*

# Das Gebäudeenergiegesetz

Welche Ausnahmen, Übergangsfristen und Förderungen sind vorgesehen

---

## Übergangsfristen und Ausnahmen

Ist die Heizung defekt und kann nicht mehr repariert werden (sog. Heizungshavarie), gelten Übergangsfristen von 5 Jahren beziehungsweise bei Gasanlagenheizungen von bis zu 13 Jahren. Innerhalb der Frist von fünf Jahren können Heizungsanlagen eingebaut und betrieben werden, die nicht die Anforderungen von 65 Prozent erneuerbare Energien erfüllen. Nach Ablauf der Frist kommt es darauf an, welche kommunale Wärmeplanung vorliegt.

## Härtefallregelung

Das GEG sieht eine Härtefallregelung vor, um Ausnahmen von der Verpflichtung zu ermöglichen. Eine unbillige Härte liegt vor, wenn die notwendigen Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes stehen. Ebenso liegt eine unbillige Härte vor, wenn auf Grund besonderer persönlicher Umstände die Erfüllung der Anforderungen des Gesetzes nicht zumutbar ist.

### **Wichtig:**

Die ursprünglich geplante Sonderregelung für Eigentümer, die älter als 80 Jahre sind wurde gestrichen.

## Mieterschutz

Geplant ist eine weitere Modernisierungsumlage, über die Vermieterinnen und Vermieter Investitionen in die Heizungsanlagen an Mieterinnen und Mieter weitergeben können. Wenn Vermieter in eine „klimafreundliche Heizung“ entsprechend den Vorgaben des GEG investieren, dürfen sie künftig maximal zehn Prozent der Kosten auf die Mieter umlegen. Allerdings nur, wenn sie eine staatliche Förderung in Anspruch nehmen und die Fördersumme von den umlegbaren Kosten abgezogen wird. Wer auf die staatliche Förderung verzichtet, soll maximal acht Prozent der Kosten umlegen können.

In beiden Fällen ist allerdings eine Deckelung der Mieterhöhung von max. 50 Cent pro Quadratmeter und Monat vorgesehen. Kommen weitere Modernisierungsmaßnahmen hinzu, können es wie bisher zwei bis maximal drei Euro werden.

Gegen eine Modernisierungsmieterhöhung auf Grund der Investition in eine neue Heizungsanlage kann seitens des Mieters unter bestimmten Voraussetzungen eine wirtschaftliche Härte geltend gemacht werden, sodass nur noch eine beschränkte Umlagefähigkeit bestehen kann.

*Merkblatt*

# Das Gebäudeenergiegesetz

Welche Ausnahmen, Übergangsfristen und Förderungen sind vorgesehen

---

## Staatliche Förderung

Der Bund unterstützt den Umstieg auf erneuerbare Wärme finanziell auf Basis der bestehenden „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG). Dazu werden die bestehenden Förderkonditionen weiterentwickelt.

## Grundförderung für den Wechsel zu klimafreundlichen Heizungen

Im Rahmen des BEG wird eine Grundförderung für alle Wohn- und Nichtwohngebäude von 30 Prozent für den Austausch alter fossiler Heizungen durch umweltfreundlichere Alternativen entsprechend § 71 GEG gewährt. Vermieterinnen und Vermieter erhalten ebenfalls die Grundförderung. Diese dürfen sie aber nicht über die Miete umlegen. Gas- und Ölheizungen sind von der Förderung ausgeschlossen. Bei Wasserstoff-Heizungen werden nur die Mehrkosten für die „H<sub>2</sub>-Readiness“ der Anlage gefördert.

Zusätzlich zur Grundförderung können weitere Zuschüsse beantragt werden:

- Einkommensbonus für selbstnutzende Eigentümer: Menschen mit einem zu versteuernden Gesamteinkommen (Haushaltseinkommen) von bis zu 40.000 Euro pro Jahr erhalten zusätzlich 30 Prozent der Investitionskosten als Bonus.
- Geschwindigkeitsbonus: Ein Geschwindigkeitsbonus für selbstnutzende Eigentümer soll Anreize für eine frühzeitige Umrüstung schaffen. Der Bonus beträgt 20 Prozent der Investitionskosten und kann bis einschließlich 2028 in voller Höhe von 20 Prozent gewährt werden. Danach sinkt die Förderung alle zwei Jahre um 3 Prozentpunkte.

Die Boni sind kumulierbar. Insgesamt kann die Zuschussförderung bis zu 70% betragen (d. h. bei einer Kumulierung mehrerer Boni wird der Fördersatz auf 70% begrenzt).

Die maximal förderfähigen Investitionskosten für den Heizungstausch betragen 30.000 Euro für ein Einfamilienhaus. Dabei werden maximal 70 Prozent der förderfähigen Kosten, also bis zu 21.000 Euro, übernommen.

*Merkblatt*

# Das Gebäudeenergiegesetz

Welche Ausnahmen, Übergangsfristen und Förderungen sind vorgesehen

---

Für Mehrfamilienhäuser gelten folgende Regelungen: Die maximal förderfähigen Investitionskosten betragen für die erste Wohneinheit 30.000 Euro, jeweils 15.000 Euro für die zweite bis sechste Wohneinheit und jeweils 8.000 Euro ab der siebten Wohneinheit. Diese Regelung gilt auch für Wohnungseigentümergeinschaften. Bei Nichtwohngebäuden gelten ähnliche Grenzen entsprechend der Quadratmeterzahl.

## **Kreditförderung und weiter bestehende Förderung von sonstigen Effizienzmaßnahmen**

Wird ein Wohngebäude zu einem sog. Effizienzhaus (u.a. durch einen Heizungs austausch) saniert oder ein frisch saniertes Effizienzhaus gekauft, sind Kredite mit Tilgungszuschüssen möglich. Neu ist ein Kreditangebot – zinsvergünstigt für Antragstellende bis zu einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von 90.000 Euro pro Jahr – für den Heizungsaustausch oder die Effizienzmaßnahmen.

Die Inanspruchnahme dieser Kredite ist für jedermann möglich. Die bestehende Förderung der BEG für Sanierungen auf Effizienzhausniveau bleibt grundsätzlich unverändert. Auch die BEG-Einzelmaßnahmen – beispielsweise Solarkollektoranlagen, Wärmepumpen oder Maßnahmen an der Gebäudehülle wie Maßnahmen rund um die Dämmung von Außenwänden, Dach, Geschossdecken und Bodenflächen, Austausch von Fenstern und Außentüren – werden weiterhin gefördert.

## **Alternative: Steuerliche Förderung**

Für energetische Sanierungsmaßnahmen wie beispielsweise Heizungsaustausch und Dämmung gibt es unter bestimmten Voraussetzungen eine steuerliche Förderung im Einkommensteuergesetz. Bei Selbstnutzern können über drei Jahre verteilt bis zu 20 % der Aufwendungen von der Einkommensteuerschuld abgezogen werden, maximal jedoch 40.000 Euro. Die Bundesregierung diskutiert derzeit eine Ausweitung der steuerlichen Förderung.

Bei der Entscheidung zwischen den Fördermöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen ist unbedingt eine Einzelfallbetrachtung anzustellen. Es können entweder die öffentlichen Zuschüsse oder die steuerliche Förderung in Anspruch genommen werden.

Merkblatt

# Das Gebäudeenergiegesetz

Welche Ausnahmen, Übergangsfristen und Förderungen sind vorgesehen

---

© 2024 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag).

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich oder vertraglich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Angaben ohne Gewähr

Bild: © Stockfotos-MG/www.stock.adobe.com

Stand: Januar 2024

E-Mail: [literatur@service.datev.de](mailto:literatur@service.datev.de)