

Das neue Gebäudeenergiegesetz

Was ist derzeit geplant und welche Ausnahmen, Übergangsfristen und Förderungen sind vorgesehen?



Die Bundesregierung hat am 19. April die zweite Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) beschlossen. Demnach müssen ab 01.01.2024 alle neu installierten Heizungen in privaten und öffentlichen Gebäuden zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Der Gesetzentwurf soll (nach dem „Stopp“ durch das Bundesverfassungsgericht) nach der parlamentarischen Sommerpause verabschiedet werden. Was derzeit geplant ist und welche Ausnahmen, Übergangsfristen und Förderungen vorgesehen sind wird nachfolgend kurz erläutert.

Welche Änderungen sind geplant?

Das bestehende Gebäudeenergiegesetz fasst die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinspargesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen. Mit der aktuellen Novellierung wird das GEG zudem mit einem neuen Gesetz zur „Wärmeplanung und Dekarbonisierung der Wärmenetze“ (WPG) verzahnt. Der neue Entwurf des GEG sieht vor, dass ab 2024 alle neu installierten Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Dies gilt sowohl für private als auch für öffentliche Gebäude.

Wann greifen die Änderungen?

Die Umsetzung des Gesetzes ist für den 01.01.2024 vorgesehen und gilt zunächst für Neubauten. Für den Gebäudebestand kommt das neue 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. Gasheizungen dürfen noch eingebaut werden, wenn sie auf Wasserstoff umrüstbar sind. Dies gilt auch für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten.
- 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.

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.

Das neue Gebäudeenergiegesetz

Was ist derzeit geplant und welche Ausnahmen, Übergangsfristen und Förderungen sind vorgesehen?



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.

„H2-Ready“-Gasheizungen können auf 100 Prozent Wasserstoff umgestellt werden, wenn ein rechtsverbindlicher Investitions- und Umstellungsplan für Wasserstoffnetze vorliegt. Darüber hinaus müssen diese Heizungen ab 2030 mit mindestens 50 Prozent Biomethan oder anderen grünen Gasen und spätestens ab 2035 mit mindestens 65 Prozent Wasserstoff betrieben werden.

Für bestehende Gebäude gibt es zusätzliche Optionen wie Biomasseheizungen, Gasheizungen mit erneuerbaren Gasen (mindestens 65 Prozent Biomethan, biogenes Flüssiggas oder Wasserstoff).

Übergangsfristen und Ausnahmen

Ist die Heizung defekt und kann nicht mehr repariert werden (sog. Heizungshavarie), gelten Übergangsfristen von 5 Jahren. Vorübergehend kann eine (ggf. gebrauchte) fossile Heizung installiert werden. Sofern ein Anschluss an ein Wärmenetz absehbar ist, gelten Übergangsfristen von bis zu 10 Jahren.

Härtefallregelung

Das GEG sieht eine Härtefallregelung vor, um Ausnahmen von der Verpflichtung zu ermöglichen. Dabei soll im Einzelfall geprüft werden, ob die Investitionskosten in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag oder Wert des Gebäudes stehen. Darüber hinaus sind Ausnahmen vorgesehen, wenn aufgrund besonderer persönlicher Umstände die Erfüllung der Anforderungen des Gesetzes unzumutbar ist.

Das neue Gebäudeenergiegesetz

Was ist derzeit geplant und welche Ausnahmen, Übergangsfristen und Förderungen sind vorgesehen?



Mieterschutz

Geplant ist eine weitere Modernisierungsumlage, über die Vermieterinnen und Vermieter Investitionen in die Heizungsanlagen an Mieterinnen und Mieter weitergeben können. Hierbei ist allerdings eine Deckelung der Mieterhöhung von max. 50 Cent pro Quadratmeter und Monat vorgesehen.

Welche Förderungen sind geplant?

Der Bund unterstützt den Umstieg auf erneuerbare Wärme finanziell auf Basis der bestehenden „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG). Dazu werden die bestehenden Förderkonditionen weiterentwickelt. Das neue Förderkonzept umfasst vier Elemente: die Grundförderung (BEG) für den Heizungstausch, zusätzliche Boni, eine ergänzende Kreditförderung und die Weiterführung der steuerlichen Abschreibung.

Grundförderung für den Wechsel zu klimafreundlichen Heizungen

Im Rahmen des BEG wird eine Grundförderung von 30 Prozent für den Austausch alter fossiler Heizungen durch umweltfreundlichere Alternativen gewährt. Diese gilt für selbstgenutztes Wohneigentum. Für andere Eigentümer bleibt die bisherige Förderung bestehen. Gas- und Ölheizungen sind von der Förderung ausgeschlossen. Bei Wasserstoff-Heizungen werden nur die Mehrkosten für die „H2-Readiness“ der Anlage gefördert.

Zusätzlich zur Grundförderung können weitere Zuschüsse beantragt werden:

- **Einkommensbonus:** Geplant ist die Einführung eines Einkommensbonus. Selbstnutzer mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von bis zu 40.000 Euro pro Jahr erhalten zusätzlich 30 Prozent der Investitionskosten als Bonus.
- **Geschwindigkeitsbonus:** Ein Geschwindigkeitsbonus 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. Der Geschwindigkeitsbonus gilt für selbstnutzende Wohneigentümer, deren Gasheizung mindestens 20 Jahre alt ist oder die eine Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung besitzen.

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.

Das neue Gebäudeenergiegesetz

Was ist derzeit geplant und welche Ausnahmen, Übergangsfristen und Förderungen sind vorgesehen?



Für Mehrfamilienhäuser gelten folgende Regelungen: Die maximal förderfähigen Investitionskosten betragen für die erste Wohneinheit 30.000 Euro, für die zweite bis sechste Wohneinheit 10.000 Euro und ab der siebten Wohneinheit 3.000 Euro. Diese Regelung gilt auch für Wohnungseigentümergeinschaften. Bei Nichtwohngebäuden gelten ähnliche Grenzen entsprechend der Quadratmeterzahl.

Ergänzende Kreditförderung und weiter bestehende Förderung von sonstigen Effizienzmaßnahmen

Für den Heizungstausch werden Förderkredite angeboten, die in Form eines Tilgungszuschusses die finanzielle Belastung mindern sollen. Die Inanspruchnahme dieser Kredite ist für jedermann möglich. Die bestehende Förderung der BEG für Sanierungen auf Effizienzhausniveau bleibt grundsätzlich unverändert, da es sich um größere Sanierungsmaßnahmen handelt. Auch die BEG-Einzelmaßnahmen, die den Heizungstausch durch Effizienzmaßnahmen unterstützen, werden weiterhin gefördert.

Alternative: Steuerliche Abschreibung

Für energetische Sanierungsmaßnahmen wie Heizungstausch und Dämmung gibt es eine steuerliche Förderung im Einkommensteuergesetz. Selbstnutzer können 20 Prozent der Investitionskosten von der Einkommensteuer absetzen. Die Bundesregierung diskutiert derzeit eine Ausweitung der steuerlichen Förderung.

© 2023 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: Juli 2023

E-Mail: literatur@service.datev.de