

# Gebäude-Energie-Gesetz GEG

Der Entwurf zur Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist beschlossen.

> **Heizungen müssen ab 2024 mindestens mit einem Anteil von 65 Prozent mit Energieträgern aus erneuerbaren Energien betrieben werden.** <

Neben dieser Grundsatzaussage sind aber die Details wichtig!

## 1. Verbot von bestimmten Heizsystemen.

Das Verbot von Öl- und Gasheizungen ab 2024 bedeutet nicht, dass sie diese Heizsysteme ab Jan. 2024 nicht mehr betreiben dürfen, sondern

- es verbietet den Einbau neuer Öl- bzw. Gaskessel, Kohleöfen und Heizsysteme, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.
- ein vorhandenes Heizsystem, das fossile Brennstoffe nutzt, kann es bis zum 31.12.2044 weiter genutzt werden. Selbst Reparaturen sind dann gestattet.
- wird ab Jan. 2024 die Heizung ausgetauscht oder eine neue installiert, so muss sie zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden, also beispielsweise mit Solar, Wind, Holz oder grünem Wasserstoff.

## Folgende Heizungs-Modelle wären ab 2024 noch möglich:

Das Gesetz ignoriert dabei, dass es zurzeit noch keinen Netzstrom gibt, der zu 65 % aus erneuerbaren Energien besteht. 2023 waren das gerade einmal 46 %.

## Die vielversprechendsten Varianten für den privaten Immobilienbesitzer wären:

- **Wärmepumpe**
  - eignen sich besonders gut in Häusern, in denen Niedertemperatur-Heizsysteme als Wärmeabnehmer zur Verfügung stehen. Der Anschluss an eine Flächenheizung / Fußbodenheizung ist für Wärmepumpen günstig.
- **Stromdirektheizung.**
  - Flächenspeicher- und Infrarotheizungen sind die effizientesten Formen der elektrischen Heizung, aber hohe Energiefresser zur Erreichung einer gleichmäßigen Raumtemperatur.
- **Pelletheizung**
  - Sie eignet sich vornehmlich für Altbauten mit einem hohen Verbrauch wegen fehlender Wärmedämmung und Radiatoren oder gemischten Systemen. Bestehenden Hausanschlüsse sowie der Kamin können meist übernommen werden. Höhere Vorlauftemperaturen erreichbar.
- **Hybridmodelle**
  - wie beispielsweise eine Gasheizung, die 65 Prozent ihrer Energie über Solarpaneele bezieht oder eine Wärmepumpe, die ebenfalls über Solarbetrieb funktioniert.
  - Interessant für Altgebäude

## Weitere mögliche Varianten für den privaten Immobilienbesitzer wären:

- **Biomasseheizung,**
  - nur in Bestandsgebäuden und nicht in Neubauten.
  - Zu den verschiedenen Biomasseheizungen gehören traditionelle Kamine und Kaminöfen, Stückholzheizungen, Hackschnitzelheizungen, wasserführende Kaminöfen und Pelletöfen.
- **Solarthermie**
  - Die Solarthermie eignet sich ins besonders als Ergänzung zu einer Heizungsanlage

## Nicht zu empfehlen bzw. kaum realistisch in den nächsten Jahren

- **Anschluss an das Nah- oder Fernwärmenetz**
  - Grundsätzlich ist die Nutzung von Fernwärme nur dort möglich, wo ein Fernwärmenetz vorhanden ist. Aufwand für die Betreiber ist groß, da der Aufbau und die Pflege der Kraftwerke und Wärmenetze mit hohen Kosten verbunden sind.
- **Blockheizkraftwerk** mit Wasserstoffbetrieb oder Solarbetrieb
  - ältere Einfamilienhäuser mit hohem Wärmebedarf bieten ideale Bedingungen für ein BHKW. Leider aber abhängig vom einem vorhandenem Wasserstoffnetz
- **Gasheizung** mit Wasserstoffbetrieb, wenn sie später zu 100 Prozent mit Wasserstoff betrieben werden kann.
  - moderne Gas-Brennwertgeräte zwar sind H<sub>2</sub>-ready, das heißt, sie können mit 20 bis 30 Prozent Wasserstoff im Erdgas betrieben werden, wenn es denn ein entsprechendes Netz dafür gibt.
  - Geräte, die mit 100 % Wasserstoff betrieben werden können, gibt es noch gar nicht.
- **Gasheizungen** mit Biomethan-Betrieb (65%); nicht in Neubauten.
  - Nur im Bereich großer Anlagen möglich – keine Alternative

## Was bedeutet das für den einzelnen Immobilienbesitzer

- **Ist Ihre Heizung jünger als 10 Jahre,** können Sie sich mit dem Austausch noch Zeit lassen, bzw. sich informieren, ob eine Umrüstung zu einem Hybridmodell möglich ist.
- **Ist Ihre Heizung älter als 10 Jahre,** sollten Sie den Zustand der Heizung überprüfen lassen:
  - hat Ihre Heizung schon die eine oder andere Macke, kann sich ein Austausch lohnen.
  - Läuft sie noch gut, wäre vielleicht die Umrüstung zu einem Hybridmodell eine gute Option.
- **Ist ihre Heizung älter als 20 Jahre,** sollte sie ausgetauscht werden.

## So viel steht Ihnen zu

Gemäß § 71 GEG soll ein pauschaler Fördersatz von 30 Prozent gelten. Dieser kann wiederum mit einem sogenannten "Klimabonus" erhöht werden. D.h.

### **1. Grundförderung (Höhe: 30 %)**

- für Gebäudeeigentümer, die auch selbst in der Immobilie wohnen.
- Gilt für den Austausch von Heizungen, die ihre Energie zum größten Teil aus fossilen Brennstoffen beziehen.
- Verbrennungsheizungen für Öl und Gas erhalten keine Förderung.
- Gasheizungen, die auch mit Wasserstoff betrieben werden können, werden nur gefördert, wenn das Modell „H<sub>2</sub> ready“ ist und somit auf den Betrieb mit 100 Prozent Wasserstoff umgerüstet werden kann.

### **2. Klimabonus I (Höhe: 20 % - zusätzlich zur Grundförderung in Höhe von 30 %)**

- für den Austausch von Öl-, Gas-Konstanttemperaturkesseln, Kohleöfen, die über 30 Jahre alt sind **und** die Altimmoblie seit 2002 selbst genutzt, also bewohnt, wird (siehe §§ 71i, 73 (1) GEG-E) oder die Personen, die darin wohnen, über 80 Jahre alt sind.

- Bezieht der Immobilienbesitzer einkommensabhängige Sozialleistungen, kann er den Klimabonus I ebenfalls beantragen. Das Alter der Immobilie oder Heizung spielt dabei keine Rolle.

### **3. Klimabonus II** (Höhe: 10 % - zusätzlich zur Grundförderung in Höhe von 30 %)

- Greift bei einer bestehenden Austauschpflicht z.B. weil die Emissionswerte zu hoch sind oder der Wirkungsgrad zu niedrig ist (gemäß §72 GEG-E).
- Gilt für den Austausch von Kohleöfen und Öl- bzw. Gas-Konstanttemperaturkesseln.
- Die Förderung ist gestaffelt.

### **4. Klimabonus III** (Höhe: 10 % - zusätzlich zur Grundförderung in Höhe von 30 %)

- Greift bei Havariefällen. Das bedeutet, die Heizung ist jünger als 30 Jahre alt **und** "irreparabel kaputtgegangen".
- Gilt für den Austausch von Kohleöfen und Gas- beziehungsweise Ölkesseln.

### **5. Zuschüsse / Förderungen darüber hinaus**

- Förderkredite– beispielsweise über die KfW-Bank.
- Zuschüsse zur Immobilien- Energiesanierung gemäß dem Bürokratieentlastungsgesetz BEG (Wohngebäude / Nichtwohngebäude).
- Förderungen für Effizienzmaßnahmen, die zur Verringerung der Heizkosten beitragen, gemäß BEG. Darunter fallen beispielsweise der Fenstertausch, die Dämmung oder diverse Anlagentechniken.
- Weiterhin können die Anschaffungen, also der Austausch oder unter Umständen auch die Umrüstung der Heizung steuerlich abgeschrieben werden (siehe §35c EStG). "Selbstnutzende Eigentümer können so 20 Prozent ihrer Investitionskosten direkt von der Einkommensteuerlast abziehen."

#### **Härtefallregelungen**

Das Gebäudeenergiegesetz enthält nur eine allgemeine Härtefallregelung, die Ausnahmen von der Pflicht ermöglicht.

Im Einzelfall wird dabei berücksichtigt, ob die notwendigen Investitionen in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag oder in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes stehen.

## **2. Die Anforderungen an die Wärmedämmung**

Sie wurden bei Rohrleitungen / Armaturen verschärft und gelten sowohl für Neubauten als auch für Altbau-Sanierungen, z.B.

- Die Isolierung bei Rohren für Warmwasser oder Heizwasser sollten so gut sein, dass die Oberflächentemperatur nur noch 40 °C betragen darf.
- Freiliegende Rohre sind demnach nicht mehr gestattet, bzw. müssen aus einem Material bestehen, das eine niedrige Wärmeleitfähigkeit besitzt.

## **3. Die Bußgeldvorschriften (§ 108 GEG),**

Die Vorschriften, die bei einem Verstoß gegen das GEG gelten, wurden angepasst / ergänzt. Geldstrafen von bis zu 5.000 Euro sind möglich, wenn z.B.

- eine Betriebsprüfung der Wärmepumpe nicht erfolgt. (§ 60a GEG)
- Die Heizungsüberprüfung einer Heizungsanlage nicht rechtzeitig erfolgt. (§ 60b GEG)
- Optimierungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden. (§ 60a GEG)
- Der hydraulische Abgleich des Heizungssystems, bei Häusern mit mehr als sechs Wohnungen, nicht durchgeführt wird. (§ 60c GEG).