

Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Neuerungen 2024 im Überblick

- I. Ziel und Zweck der Novellierung
- II. Nutzungspflicht 65 % erneuerbare Energien
- III. Heizungscheck und Heizungsoptimierung
- IV. Mietrechtliche Regelungen
- V. Bundesförderung für effiziente Gebäude

I. Ziel und Zweck der Novellierung

Die Energiewende im Wärmebereich ist ein zentraler Schlüsselbereich. Mehr als ein Drittel des gesamten Energiebedarfs in Deutschland wird zum Heizen der Gebäude und zur Versorgung mit Warmwasser verbraucht. Der Betrieb der Gebäude hat aktuell ungefähr 115 Millionen Tonnen des Treibhausgases CO₂ im Jahr zur Folge. Diese Emissionen müssten um mehr als 40 % reduziert werden, um die Klimaschutzziele bis 2030 zu erreichen und um weniger abhängig von fossilen Energieimporten zu werden.

Über 80 % der Wärmenachfrage wird noch durch die Verbrennung von fossilen Energieträgern gedeckt, die sukzessive teurer werden. Dabei dominiert das Erdgas im Gebäudewärmebereich. Über 40 % des in Deutschland verbrauchten Erdgases wird jährlich verbrannt, um die Gebäude zu beheizen und mit Warmwasser zu versorgen. Von den rund 41 Millionen Haushalten in Deutschland heizt nahezu jeder zweite mit Erdgas, gefolgt von Heizöl mit knapp 25 % und Fernwärme mit gut 14 %. Stromdirektheizungen und Wärmepumpen machen jeweils nicht einmal 3 % aus. Die übrigen 6 % entfallen auf Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe wie Holz, Holzpellets, sonstige Biomasse und Kohle.

Ziel und Zweck der Novellierung ist es, einen wesentlichen Beitrag zu leisten, um die nationalen Klimaschutzziele zu erreichen. Dies soll durch wirtschaftliche, sozialverträgliche und effizienzsteigernde Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgasemissionen, sowie durch die zunehmende Nutzung von erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme für die Energieversorgung von Gebäuden erreicht werden.

II. Nutzungspflicht von 65 % erneuerbare Energie

Nutzung von 65 % erneuerbare Energie (§ 71 GEG)

In Neubaugebieten besteht seit dem 01.01.2024 die Pflicht, zu 65 % erneuerbare Energie einzusetzen. Dabei darf auch Biomasse genutzt werden.

Ansonsten können auch nach dem 01.01.2024 alle Heizungsarten eingebaut werden, solange keine kommunale Wärmeplanung vorliegt und wenn diese Heizungen ab 2029 anteilig mit Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden können.

Erfüllungsoptionen

Ausnahmen gelten für Immobilieneigentümer, bei denen soziale Härtefälle vorliegen. Als Erfüllungsoption kann auch eine mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betriebene Brennwertheizung eingebaut werden, wenn diese zukünftig Wärme mit Biomasse oder Wasserstoff erzeugen kann.

Wärmeplanung

Die Wärmeplanung wird verpflichtend flächendeckend eingeführt. Sie wird parallel in einem separaten Wärmeplanungsgesetz (WPG) geregelt.

Wärmepläne sind zu erstellen:

- ▶ für Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern bis zum 30.06.2026 und
- ▶ für Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern bis zum 30.06.2028

Das Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung (WPG) ist zeitgleich mit der GEG-Novelle in Kraft getreten.

Folgen der Wärmeplanung

Wenn eine Wärmeplanung vorliegt, sind die Anforderungen zur Nutzung von 65 % erneuerbaren Energien beim Einbau einer neuen Heizung zu erfüllen. Die Pflicht gilt dann unabhängig davon, ob der Einbau oder Austausch planmäßig

GEG ist deshalb das Wärmeplanungsgesetz (Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze) zum 01.01.2024 erlassen worden, das eine flächendeckende Wärmeplanung in den Städten und Gemeinden bundesweit verpflichtend macht. Fristen aus dem GEG, um neue Heizanlagen einzubauen, sind deshalb eng mit dem Wärmeplanungsgesetz verzahnt. Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen ihre Wärmeplanung bis zum 30.06.2026 erstellen, kleinere bis zum Ablauf des 30. Juni 2028. So lange dürfen weiterhin neue Heizanlagen eingebaut werden, die fossil betrieben werden, allerdings müssen diese ab 2029 einen zunehmend wachsenden Anteil an erneuerbaren Energien nutzen.

Die Fristen lauten hier:

- ▶ ab 2029: mindestens 15 %,
- ▶ ab 2035: mindestens 30 %,
- ▶ ab 2040: mindestens 60 %,
- ▶ ab 2045: 100 %

Anteil an erneuerbaren Energien.

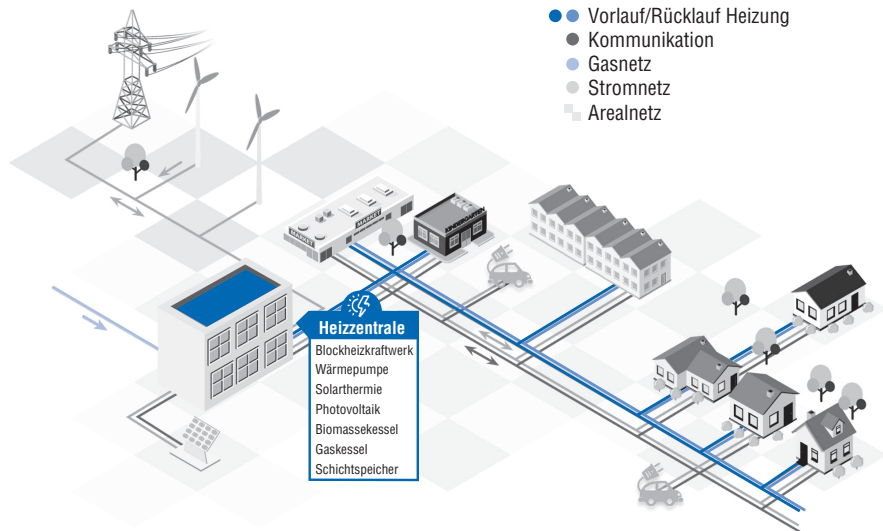
Fernwärme, Nahwärme

In den großen Industriestädten wurden bereits vor Jahrzehnten Netzwerklösungen etabliert. Bekannt sind die großen Fernwärmenetze wie z.B. der Hansestadt Hamburg (seit 1917), Berlin oder München, die über Heiz(kraft)werke stadtweit Wärmeenergie für einzelne Gebäude bereitstellen. In der Vergangenheit wurden hierzu fossil betriebene Heizwerke (Kohle, Erdöl) oder Müllverbrennungsanlagen eingesetzt. Aktuell wird häufig über Kraft-Wärme-Kopplung zusätzlich Strom erzeugt. Im Zuge der Umstellung auf erneuerbare Energien gewinnen Geothermie und ihre Nutzung durch Großwärmepumpen zunehmend an Bedeutung, jedoch findet die Fernwärmeerzeugung derzeit nach wie vor überwiegend fossil statt (Erdgas).

Bei kleineren Wärmenetzen, die dezentral einzelne Gebiete oder Quartiere versorgen, spricht man von Nahwärme.

Nahwärmenetze wurden bereits in der Vergangenheit bei größeren Gebäudeensembles, wie z.B. im Geschosswohnungsbau bei Großwohnsiedlungen, eingesetzt. Häufig als zentrale Heizanlage, die mehrere zusammenhängende Gebäude versorgt und über ein Rohrnetz verbunden ist.

Bild 1: Beispiel Wärmenetz (Quelle: ratioplan GmbH)



Charakteristisch für die Nahwärme sind ihre kürzere Länge und stärkere räumliche Abgrenzung im Vergleich zur Fernwärme. Die Grenzen sind fließend und nicht eindeutig definiert, jedoch findet die Abgrenzung üblicherweise auf Quartiersebene statt.

§ 107 GEG regelt die Wärmeversorgung im Quartier. Beim Neubau oder bei einer energetischen Modernisierung eines Gebäudes können anstelle einer gebäudespezifischen Einzelanlage (z.B. Zentralheizung) auch Vereinbarungen über vernetzte Lösungen zur Versorgung von Gebäuden mit Wärme oder Kälte getroffen werden (Nahwärmenetze, Quartiersnetze). In diesem Fall gelten für die Gebäude ebenso die Anforderungen von § 10 Abs. 2 bzw. im Bestand § 50 Abs. 1 i.V.m. § 48 GEG, die erfüllt werden müssen. Ebenso gilt der überarbeitete § 71 GEG, der u.a. einen Anteil von mindestens 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme durch erneuerbaren Energien oder unvermeidbare Abwärme nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h GEG festlegt oder Anforderungen an Hausübergabestationen aufführt, sowie der neue § 71b GEG (Anforderungen bei Anschluss an ein Wärmenetz und Pflichten für Wärmenetzbetreiber).

Wohngebäude und Nichtwohngebäude mit Innentemperaturen > 19 °C	Nichtwohngebäude mit Innentemperaturen < 19 °C
2,0 W/(m ² K)	2,8 W/(m ² K)

Sonderfall Austausch von Sonderverglasungen: Hier treffen diese Anforderungen zu:

Wohngebäude und Nichtwohngebäude mit Innentemperaturen > 19 °C	Nichtwohngebäude mit Innentemperaturen < 19 °C
1,6 W/(m ² K)	keine Anforderungen

Sonderfall Glasdächer: Es gelten diese Anforderungen:

Wohngebäude und Nichtwohngebäude mit Innentemperaturen > 19 °C	Nichtwohngebäude mit Innentemperaturen < 19 °C
2,0 W/(m ² K)	2,7 W/(m ² K)

Außentüren, die ersetzt werden, dürfen einen U-Wert von 1,80 W/(m²K) nicht überschreiten. Das gilt nicht für Drehtüren (Karusselltüren), rahmenlose Glastüren und motorisch betriebene Türen.

Werden **Vorhangfassaden** ersetzt, sind folgende Werte einzuhalten:

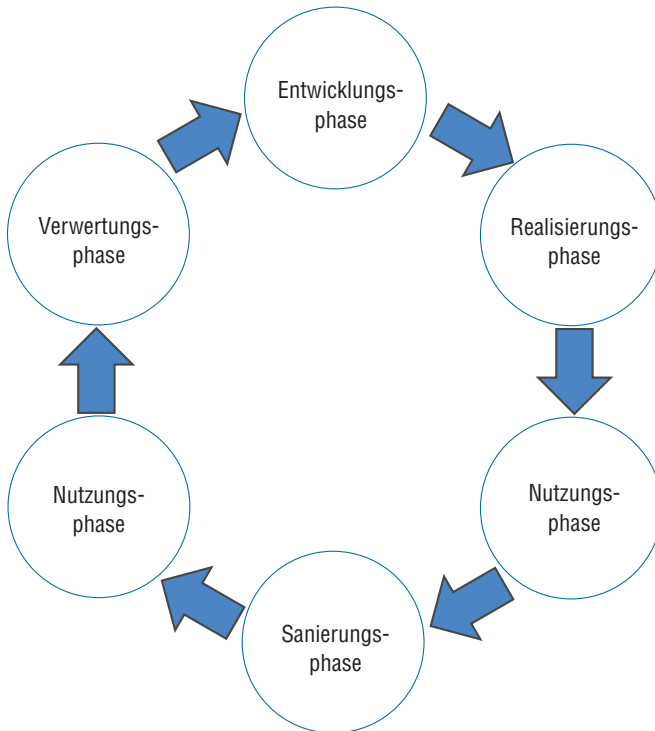
Wohngebäude und Nichtwohngebäude mit Innentemperaturen > 19 °C	Nichtwohngebäude mit Innentemperaturen < 19 °C
1,5 W/(m ² K)	1,9 W/(m ² K)

Sofern Sonderverglasungen in Vorhangfassaden eingebaut werden, gilt:

Wohngebäude und Nichtwohngebäude mit Innentemperaturen > 19 °C	Nichtwohngebäude mit Innentemperaturen < 19 °C
2,3 W/(m ² K)	3,0 W/(m ² K)

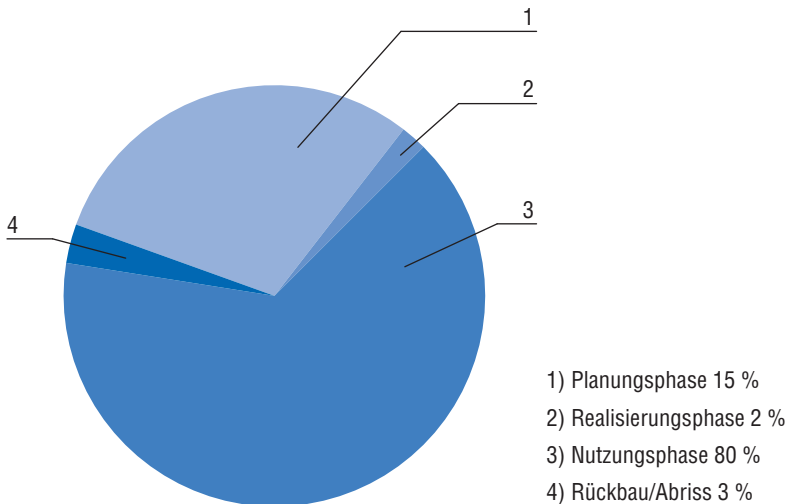
als Kreislauf zu verstehen ist. Diese Lebenswegmodule sind in der DIN EN 15084 detailliert beschrieben.

Bild 2: Lebenszyklus eines Gebäudes



Die Betrachtung und Berücksichtigung späterer Phasen bereits in der Entwicklungs-, also der Planungsphase reduziert die Aufwendungen über die gesamte Lebensdauer. Mehrkosten durch einen erhöhten Planungsaufwand werden, in der Gesamtheit betrachtet, durch voraussichtlich geringere Nutzungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten mindestens kompensiert, eine dauerhaft hohe Nutzungsqualität ist dabei anzunehmen. Die Anteile der dargestellten Phasen auf die gesamten Lebenszykluskosten lassen sich prozentual folgendermaßen darstellen:

Bild 3: Anteile der Lebenszyklusphasen an den Lebenszykluskosten



Die Nutzungsphase beinhaltet auch Kosten für potenzielle Sanierungen/Umbauten, Betriebs- und Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten. Die Einflussnahme insbesondere auf diese Kosten ist in der Planungsphase am höchsten, mit Beginn der Realisierungsphase können die Kosten kaum mehr beeinflusst werden, wie die nachfolgende Grafik (Bild 4) darstellt.

Wichtige Stellschraube in einer Lebenszyklusbetrachtung ist das Erreichen möglichst geringer Betriebskosten während der Nutzungsdauer. Der Einsatz innovativer Technologien oder besonders nachhaltiger Baustoffe erhöht zwar die Baukosten, reduziert aber die Unterhaltskosten (= Energiekosten) und steigert gleichzeitig die Nutzungsdauer. Auch die Abrissphase kann berücksichtigt werden. Hier sind besonders Kosten für die Entsorgung bzw. die Möglichkeiten späteren Recyclings von Bedeutung.

Gesetzes erfüllen, einem Eigentümer gehören. An die Stelle der Vereinbarung nach Absatz 1 tritt eine schriftliche Dokumentation des Eigentümers, die der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen ist.

§ 108

Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

1. entgegen § 15 Absatz 1, § 16, § 18 Absatz 1 Satz 1 oder § 19 ein dort genanntes Gebäude nicht richtig errichtet,
2. entgegen § 47 Absatz 1 Satz 1 nicht dafür sorgt, dass eine dort genannte Geschosdecke gedämmt ist,
3. entgegen § 48 Satz 1 eine dort genannte Maßnahme nicht richtig ausführt,
4. entgegen § 60a Absatz 1 Satz 1 eine Wärmepumpe nicht oder nicht rechtzeitig einer Betriebsprüfung unterzieht,
5. entgegen § 60a Absatz 5 Satz 2 oder § 60b Absatz 5 Satz 2 eine Optimierungsmaßnahme nicht oder nicht rechtzeitig durchführt,
6. entgegen § 60b Absatz 1 Satz 1 oder Satz 2 eine Heizungsanlage nicht oder nicht rechtzeitig einer Heizungsprüfung unterzieht,
7. entgegen § 60c Absatz 1 ein Heizungssystem nicht oder nicht rechtzeitig hydraulisch abgleicht,
4. 8. entgegen § 61 Absatz 1 Satz 1 nicht dafür Sorge trägt, dass eine Zentralheizung mit einer dort genannten Einrichtung ausgestattet ist,
5. 9. entgegen § 61 Absatz 2 eine dort genannte Ausstattung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig nachrüstet,
6. 10. entgegen § 63 Absatz 1 Satz 1 nicht dafür Sorge trägt, dass eine heizungstechnische Anlage mit Wasser als Wärmeträger mit einer dort genannten Einrichtung ausgestattet ist,
7. 11. entgegen § 69, § 70 oder § 71 Absatz 1 § 69 oder § 70 nicht dafür Sorge trägt, dass die Wärmeabgabe oder Wärmeaufnahme dort genannter Leitungen oder Armaturen begrenzt wird,
12. entgegen § 71 Absatz 2 Satz 3 eine Heizungsanlage nicht richtig einbaut, nicht richtig aufstellt oder nicht richtig betreibt,
13. entgegen § 71 Absatz 9 Satz 1 nicht sicherstellt, dass Wärme zu einem dort genannten Zeitpunkt mindestens in der dort genannten Menge mit einem dort genannten Brennstoff erzeugt wird,
14. entgegen § 71a Absatz 1 Satz 1, auch in Verbindung mit Satz 2, ein Nichtwohngebäude nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig ausrüstet,
15. entgegen § 71b Absatz 1 Satz 3 oder Absatz 2 Satz 2 eine Bestätigung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erbringt,
16. entgegen § 71d Absatz 1 oder Absatz 2 Satz 1 oder Satz 2 eine Stromdirektheizung einbaut oder aufstellt,
17. entgegen § 71f Absatz 1 Satz 1 nicht sicherstellt, dass mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus den dort genannten Brennstoffen erzeugt werden,
18. entgegen § 71g Nummer 1 oder Nummer 2 nicht sicherstellt, dass

Nummer	Bauteile/Systeme	Eigenschaft (zu den Nummern 1.1 bis 1.13)	Referenzausführung/Wert (Maßeinheit)	
			Raum-Soll- temperaturen im Heizfall ≥ 19 °C	Raum-Soll- temperaturen im Heizfall von 12 bis < 19 °C
7	Raumkühlung	<ul style="list-style-type: none"> – Kältesystem: Kaltwasser-Ventilatorkonvektor, Brüstungsgerät Kaltwassertemperatur 14/18 °C – Kaltwasserkreis Raumkühlung: Überströmung 10 % spezifische elektrische Leistung der Verteilung $P_{d,spez} = 30$ $W_{el}/kW_{Kälte}$ hydraulisch abgeglichen, geregelter Pumpe, Pumpe hydraulisch entkoppelt, saisonale sowie Nacht- und Wochenendabschaltung nach DIN V 18599-7:2018-09, Anhang D 		
8	Kälteerzeugung	<p>Erzeuger: Kolben/Scrollverdichter mehrstufig schaltbar, R134a, außen- luftgekühlt, kein Speicher, Baualterfaktor $f_{c,B} = 1,0$, Freikühlfak- tor $f_{FC} = 1,0$</p> <p>Kaltwassertemperatur:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bei mehr als 5.000 m² mittels Raumkühlung konditionier- ter Nettogrundfläche, für diesen Konditionierungsanteil 14/18 °C – im Übrigen: 6/12 °C <p>Kaltwasserkreis Erzeuger inklusive RLT-Kühlung: Überströmung 30 % spezifische elektrische Leistung der Verteilung $P_{d,spez} = 20 W_{el}/kW_{Kälte}$ hydraulisch abgeglichen, ungeregelte Pumpe, Pumpe hydraulisch entkoppelt, saisonale sowie Nacht- und Wochenendabschaltung nach DIN V 18599-7:2018-09, Anhang D, Verteilung außerhalb der konditionierten Zone. Der Primärenergiebedarf für das Kühlsystem und die Kühl- funktion der raumlufttechnischen Anlage darf für Zonen der Nutzungen 1 bis 3, 8, 10, 16, 18 bis 20 und 31* nur zu 50 % angerechnet werden.</p>		
9	Gebäudeautomation	Klasse C nach DIN V 18599-11:2018-09		
* Nutzungen nach Tabelle 5 der DIN V 18599-10:2018-09.				