

Freiburg, 15. September 2023  
Ge/ko-HP

## Der Bundestag hat das Gebäudeenergiegesetz beschlossen

Der Deutsche Bundestag hat am 8. September 2023 das „Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsverordnung“ (BT-Drs. 20/6875) in der Fassung der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Klimaschutz und Energie (BT-Drs. 20/7619) mit sehr umfangreichen Änderungen am Regierungsentwurf und mit dem Bericht des Haushaltsausschusses zur Finanzierbarkeit (BT-Drs. 20/7620) beschlossen. Der Bundesrat soll sich noch im September mit dem Gesetz befassen.

Das beschlossene Gesetz ist deshalb außergewöhnlich, weil es alle Eigentümer wirtschaftlich treffen wird, es soll am 1. Januar 2024 in Kraft treten.

### Wesentliche Gesetzesinhalte

- **Ausgangslage und Ziel des Gesetzes**

Das Gesetz verfolgt klimapolitische Ziele sowie die Reduktion der Abhängigkeit von Importen fossiler Energie. Mehr als ein Drittel des gesamten Energiebedarfs in Deutschland wird zum Heizen der Gebäude und zur Versorgung mit Warmwasser verbraucht.

Über 80 Prozent der Wärmenachfrage wird durch die Verbrennung von fossilen Energieträgern gedeckt. Erdgas dominiert im Gebäudewärmebereich. Von den rund 41 Millionen Haushalten in Deutschland heizt nahezu jeder zweite mit Erdgas, gefolgt vom Heizöl mit knapp 25 Prozent und Fernwärme mit ca. 14 Prozent. Stromdirektheizungen und Wärmepumpen machen gerade einmal drei Prozent aus. Die übrigen rd. 6 Prozent entfallen auf Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen (Holz, Holzpellets, Kohle und sonstige Biomasse). Bei den neu installierten Heizungen beträgt der Anteil an Gasheizungen im Jahr 2021 sogar 70 Prozent.

- **Adressaten des Gesetzes**

- Für Neubauten gilt:  
Als Neubau gilt die Stellung eines Bauantrages ab dem 1. Januar 2024.
  - Neubau im Neubaugebiete  
Heizungen in Neubaugebieten müssen ab 1. Januar 2024 mit 65 Prozent Erneuerbarer Energien betrieben werden, z.B. Wärmepumpen, Holzpellets, Solar- oder Windstrom, etc.
  - Neubau außerhalb eines Neubaugebietes  
Für Heizungen außerhalb eines Neubaugebietes gilt grundsätzlich ebenfalls die Pflicht des Einsatzes Erneuerbarer Energien, allerdings erst ab dem Jahr 2026.
- Für Heizungen im Bestand gilt:
  - Wenn die Heizung noch funktioniert oder sich reparieren lässt, muss ein Heizungsaustausch nicht erfolgen.
  - Wenn die Heizung kaputt ist und eine Reparatur nicht mehr möglich ist, gelten Übergangslösungen mit mehrjährigen Übergangsfristen. Der Eigentümer kann jedoch auch sofort auf Erneuerbare Energien setzen, er kann dann Fördermöglichkeiten nutzen.  
In Härtefällen können Eigentümer von der Verpflichtung zum Heizen mit Erneuerbaren Energien befreit werden, insbesondere wenn eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit vorliegt.
  - Berücksichtigung des Vorliegens eines kommunalen Wärmeplanes  
  
Die kommunale Wärmeplanung soll darüber informieren, welche aktuellen und zukünftigen Optionen der Wärmeversorgung in der Gemeinde und auch konkret bezogen auf die jeweiligen Gemeindegebiete bestehen, z.B. Versorgung mit Fernwärme, Wasserstoff, Biogas, etc.

Die neuen Regelungen des Betriebs mit mindestens 65 Prozent an Erneuerbaren Energien gelten bezüglich eines notwendigen Heizungsaustausches erst dann, wenn eine kommunale Wärmeplanung vorliegt, d.h. Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern haben bis zum 30. Juni 2026 Zeit, für alle anderen Gemeinden gilt eine Frist bis zum 30. Juni 2028.

Es kommt insoweit entscheidend auf das Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung an.

Selbst wenn eine kommunale Wärmeplanung vorliegt, müssen z.B. Gasheizungen bis 2045 nicht ausgetauscht werden, sie müssen dann aber mit Wasserstoff oder Biogas betrieben werden können. Die Begründung liegt darin, dass ab dem Jahr 2029 verbliebene Gasheizungen

mit einem Gasgemisch, das zu 15 Prozent aus Biogas besteht, betrieben werden sollen, soweit eine Versorgung mit Wasserstoff nicht möglich ist.

Zukünftig soll der Anteil an Biogas ab dem Jahr 2035 auf 30 Prozent steigen, ab dem Jahr 2040 sollen dies Heizungen mit einem Gasgemisch betrieben werden, das zu 60 Prozent aus „grünem Gas“ besteht.

Ölheizungen können ebenfalls weiter betrieben werden, wenn sie mit 65 Prozent auf erneuerbarem Kraftstoff betrieben werden, allerdings gilt das Recht des Weiterbetriebs nur bis zum 31.12.2044.

- **Hohe Regelungsdichte, offene Punkte**

Das Gesetz zeichnet sich insgesamt durch eine sehr hohe Regelungsdichte mit außerordentlich vielen technischen und auch organisatorischen Vorgaben aus, jede einzelne Situation bedarf daher einer sorgfältigen Prüfung und Beurteilung.

Das Gebäudeenergiegesetz beinhaltet eine enge Verknüpfung mit der kommunalen Wärmeplanung, das entsprechende Wärmeplanungsgesetz liegt dazu (noch) nicht vor, zum jetzigen Zeitpunkt liegt lediglich der „*Entwurf eines Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze*“ der Bundesregierung vor; die finanzielle Förderung ist noch nicht abschließend bestimmt und weiterhin ist auf EU-Ebene geplant, eine Sanierungspflicht für alte Häuser vorzusehen. Diese – nicht abschließenden – offenen Punkte können dazu führen, dass der Bundestag über eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes schon bald erneut beschließen muss, sodass wiederum eine hitzige Diskussion anstehen kann.

- **Fördersystem**

Die Bundesregierung beabsichtigt zusätzlich Änderungen im Fördersystem.

Belohnt werden soll derjenige, der seine Heizung austauschen will, verbunden mit einer Heizung mit dem Einsatz von 65 Prozent an Erneuerbaren Energie, obwohl dazu keine gesetzliche Verpflichtung besteht.

- **Grundförderung:** Förderung in Höhe von 30 Prozent bei Austausch und Umstieg auf Erneuerbare Energien, dies bis zu Investitionskosten von 30.000 €. Es handelt sich um eine Förderung für „alle“, d.h. Selbstnutzer, Vermieter, Unternehmen sowie gemeinnützige Organisationen.
- **Geschwindigkeitsbonus:** Für einen schnellen Austausch auf Erneuerbare Energien bis Ende 2028 ist eine zusätzliche Förderung in Höhe von 20 Prozent möglich.
- **Einkommensabhängiger Bonus:** Für selbstnutzende Eigentümer und bei Eigentümern mit einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen, das 40.000 € nicht übersteigt, kann ein Bonus von 30 Prozent gewährt werden.

- Gesamtförderung: Die verschiedenen Förderungen können eine Gesamtförderung von bis zu 70 Prozent erreichen, wenn die Voraussetzungen dafür jeweils vorliegen.

Das Fördersystem, hier nur in einigen Punkten dargestellt, ist schon jetzt heftig umstritten, dies gilt insbesondere für Situationen in Mehrfamilienhäusern, geltend gemachte Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Förderungsregime, etc.

- Mieterschutz: Die Kosten für den Heizungs austausch werden auf 50 Cent/Quadratmeter gedeckelt.

- **Desaströses Gesetzgebungsverfahren**

Der Streit um das Gebäudeenergiegesetz ist hitzig geführt worden, der parlamentarische Schlagabtausch war nicht sachlich, zu einem erheblichen Teil populistisch.

Viele Regelungen des Gesetzes hätten vertiefend weiter geprüft, zumindest hinterfragt werden müssen.

Es kann nicht überzeugen, das Gebäudeenergiegesetz zu beschließen, obgleich eine enge Verzahnung mit dem (zukünftigen) Wärmeplanungsgesetz vorliegt. Der Entwurf des Wärmeplanungsgesetz ist vom Bundeskabinett erst am 18.08.2023 beschlossen worden mit Zuleitung an den Bundesrat (BR-Drs. 388/23). Im weiteren Gesetzgebungsverfahren zum Wärmeplanungsgesetz können Rückwirkungen auf das Gebäudeenergiegesetz nicht ausgeschlossen werden.

Das Gebäudeenergiegesetz betrifft alle, dies erfordert vielfältige weitere Auseinandersetzungen mit dem Gesetz.

Dieter Gersemann  
Rechtsanwalt