

## GEG – Gebäudeenergiegesetz: Anforderungen an neue Heizungen seit 2024

Seit Januar 2024 ist die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Das sogenannte Heizungsgesetz soll den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen beschleunigen. Neu installierte Heizungen müssen zukünftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen. Zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete. Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken wird die Vorgabe wirksam, sobald die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat.

### 1. Kein neues Betriebsverbot für funktionierende Heizungen

Das seit 2024 geltende GEG beinhaltet keine neuen Pflichten zum Austausch funktionierender Heizungen – mit Ausnahme des seit 2015 bestehenden Betriebsverbots für 30 Jahre alte Standard-Öl- oder Gasheizkessel. Spätestens 2044 müssen jedoch alle mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen stillgelegt werden.

### 2. Einbau fossiler Heizungen bleibt weiterhin möglich

Bis zum Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot für Ölheizungen wurde aufgehoben, da Ölheizungen theoretisch mit E-Fuels als Alternative zum Heizöl betrieben werden können. Ob und wo zukünftig Biomasse oder Wasserstoff für Heizungszwecke zur Verfügung stehen wird, ist derzeit ungewiss.

### 3. Beratung vor Heizungseinbau wird Pflicht

Eigentümer müssen sich vor Einbau einer neuen Heizung, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, von einer fachkundigen Person – wie etwa dem Handwerksunternehmen oder dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger – beraten lassen. Insbesondere sollen Hauseigentümer über steigende Betriebskosten infolge der CO<sub>2</sub>-Bepreisung fossiler Brennstoffe und der zu erwartenden Preisentwicklung bei Biomasse und Wasserstoff aufgeklärt und zu alternativen Lösungen beraten werden. Zudem soll auf die möglichen Auswirkungen der Wärmeplanung hingewiesen werden.

### 4. Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien wird mit Wärmeplanung verbindlich

Nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer beim Einbau neuer Heizungen die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern gilt die Pflicht ab dem 30. Juni 2026, in kleineren Gemeinden ab dem 30. Juni 2028. Liegt ein Wärmeplan früher vor, wird die Vorgabe erst verbindlich, wenn die Kommune ihre Entscheidung zur Ausweisung von Wasserstoff- oder Wärmenetzgebieten bekannt gibt.

## 5. Verschiedene Erfüllungsoptionen sind möglich

Um ein Gebäude mit dem vorgeschriebenen Anteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien zu beheizen, kommen verschiedene pauschale Erfüllungsoptionen infrage:

- Anschluss an ein neues oder bestehendes Wärmenetz
- Einbau einer Wärmepumpe mit Luft, Erdreich oder Wasser als Wärmequelle
- Einbau einer Biomasseheizung auf Basis fester oder flüssiger Biomasse
- Einbau einer Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen oder Wasserstoff
- Einbau einer Hybridheizung (Kombination aus fossilen und erneuerbaren Energien)
- Einbau einer Stromdirektheizung in gut gedämmten Häusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Eigentümer selbst darin wohnt

## 6. Übergangsfristen bei Anschluss an ein Wärme- oder Wasserstoffnetz

Auch bei Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans sind oft weitere Bauarbeiten nötig, bevor der Anschluss an ein Netz möglich wird. Bis dahin erlaubt das GEG den Einbau und Betrieb von Heizungen ohne Einhaltung der 65-Prozent-Vorgabe.

## 7. Allgemeine Übergangsfristen

Beim Heizungsaustausch kann übergangsweise für bis zu fünf Jahre eine andere Heizung eingebaut werden, die die Vorgabe nicht erfüllt. Bei Gasetagenheizungen oder Einzelöfen müssen Eigentümer innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall des ersten Gerätes entscheiden, ob zentral oder dezentral geheizt werden soll. Für die Umstellung auf eine Zentralheizung hat der Eigentümer weitere acht Jahre Zeit. Bleibt es bei der dezentralen Beheizung, muss jedes neue Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen.

## 8. Ausnahmen

Befreiungen sind auf Antrag möglich, wenn die Anforderungen durch andere Maßnahmen erreicht werden oder eine unbillige Härte vorliegt.

## 9. Förderung bei Nutzung erneuerbarer Energien

Seit dem 1. Januar 2024 gelten geänderte Förderbedingungen für den Einbau klimafreundlicher Heizungen. Informationen dazu sind auf der Website des Bundeswirtschaftsministeriums unter [www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de) abrufbar.

## 10. Ordnungswidrigkeit und Bußgeld

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist verpflichtet, nunmehr auch die Einhaltung der neuen 65 Prozent-Anforderungen und der gesetzlichen Übergangsfristen zu prüfen. Ein Verstoß gegen die neuen Pflichten gilt als Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro bestraft werden kann.

### Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter [www.hausundgrundverlag.info](http://www.hausundgrundverlag.info).

