

## GEG: Das sollten Sie wissen

Sehr geehrte Mitglieder,

im September wurde nun die Änderung des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) vom Bundestag beschlossen. Ich versuche Ihnen daher im Rahmen meines Grußwortes das Wichtigste so knapp wie möglich darzustellen:

1. Die Pflicht zum Erneuerbaren Heizen gilt ab 01.01.2024 nur für den Einbau neuer Heizungen.
2. Bestehende Heizungen können weiter betrieben werden. Kaputte Heizungen können selbstverständlich repariert werden. Wenn eine Erdgas- oder Ölheizung irreparabel defekt ist (Heizungshavarie), gibt es pragmatische Übergangslösungen und mehrjährige Übergangsfristen, so dass warme Wohnungen und Häuser garantiert sind. In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht zum Heizen mit Erneuerbaren Energien befreit werden.
3. Es gibt eine zeitliche Abstufung zwischen Neubau und Bestandsgebäuden.
4. Die Pflicht zum Erneuerbaren Heizen greift ab dem 01.01.2024 für die meisten Neubauten. Maßgeblich ist der Zeitpunkt, zu dem der Bauantrag gestellt wird. Für bestehende Gebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gibt es längere Übergangsfristen, um eine bessere Abstimmung der Investitionsentscheidung auf die örtliche Wärmeplanung zu ermöglichen.

**Rudolf Limmer**  
Präsident Verband  
Wohneigentum  
Landesverband Bayern



5. Die Kommunale Wärmeplanung wird in den Kommunen angeschoben. Sie müssen spätestens bis Mitte 2028 (Großstädte Mitte 2026) festlegen, wo in den nächsten Jahren Wärmenetze oder auch klimaneutrale Gasnetze ausgebaut werden. Dieser Prozess soll durch ein Gesetz zur Wärmeplanung mit bundeseinheitlichen Vorgaben befördert werden.
6. Die Übergangsfristen für bestehende Gebäude und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, werden mit der kommunalen Wärmeplanung verzahnt. In Großstädten (mehr als 100.000 Einwohner) wird der Einbau von Heizungen daher mit 65 Prozent Erneuerbarer Energie spätestens nach dem 30.06.2026 verbindlich, in kleineren Städten (weniger als 100.000 Einwohner) gilt das spätestens nach dem 30.06.2028. Das bedeutet, neue Gas- oder Ölheizungen sind ab dem 01.07.2026 bzw. 01.07.2028 nur zulässig, wenn sie zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. Dies wird zum Beispiel über die Kombination mit einer Wärmepumpe erreicht (sogenannte Hybridheizung) oder aber anteilig mit Biomethan. Ist in einer Kommune auf der Grundlage eines Wärmeplans eine Entscheidung über die Ausweisung als Wärmenetzgebiet (Neu- oder Ausbau) oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet schon vor Mitte 2026 bzw. Mitte 2028 getroffen, wird hier der Einbau von Heizungen mit mindestens 65 Prozent Erneuerbaren Energien schon dann verbindlich.

7. Der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung soll durch Förderung erleichtert werden. Dabei wird die Förderung stärker sozial ausgerichtet: Untere und mittlere Einkommensgruppen (bis 40.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr) erhalten einen einkommensabhängigen Bonus von 30 Prozent. Dieser kommt hinzu zur Grundförderung von 30 Prozent, die für alle verfügbar ist. Für den Austausch einer alten fossilen Heizung vor 2028 ist zudem ein Klima-Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent erhältlich. Die maximal mögliche Förderung beträgt 70 Prozent der Investitionskosten.
8. Mieterinnen und Mieter werden vor Mietsteigerungen geschützt. Zum einen sollen Vermieterinnen und Vermieter natürlich in neue Heizungsanlagen investieren und modernisieren. Dafür dürfen sie künftig bis zu 10 Prozent der Modernisierungskosten umlegen. Allerdings müssen sie von dieser Summe eine staatliche Förderung abziehen, und die Modernisierungumlage wird auf 50 Cent pro Monat und Quadratmeter gedeckelt.

Sie sehen, dass es viele Öffnungsklausen gibt. Aber das Gesetz ist so bei weitem noch nicht optimal. Es müssen hier über die entsprechenden Gremien noch deutliche Nachbesserungen erfolgen. Wir werden seitens des Verbands alles unternehmen, um die notwendigen Verbesserungen einzufordern. Aber auch Sie sollten sich, soweit Ihr Gebäude betroffen ist, frühzeitig mit einem Energieberater in Verbindung setzen. Nur unter Einbeziehung eines Energieberaters bekommen Sie die oben genannten Förderungen.

Ich wünsche Ihnen alles Gute, passen Sie gut auf sich auf.

Ihr

Rudolf Limmer  
Präsident

aufbereitet von Siedlergemeinschaft  
Schwarzenbach/Saale e.V.  
Artikel Seite 42 FUG 11/23