

Verteiler:

Vorstand des GdW
Präsidium des Verbandsrats
Konferenz der Verbände
Vorstand AGW
Mitglieder des GdW
Fachausschuss Planung, Technik, Energie
Fachausschuss Klimaschutz
nachrichtlich: Techniker der Mitgliedsverbände

14.09.2023 Vo/Vie/Zie.
Telefon: +49 30 82403-176
E-Mail: vogler@gdw.de

Versand per E-Mail

Gebäudeenergiegesetz GEG und geplante Förderung

Das Wichtigste:

Am 08.09.2023 hat der Bundestag das GEG [in der Fassung des Ausschusses](#) für Klimaschutz und Energie vom 05.07.2023 beschlossen. Der Bundesrat könnte in seiner Sitzung am 29.09.2023 noch Einspruch erheben, was wir aber nicht erwarten.

Der Beschluss zum GEG enthält auch ein Förderkonzept, das der Bundestag trotz monatelanger Gegenwehr der Wohnungswirtschaft und der anderen immobilienwirtschaftlichen Verbände verabschiedet hat.

Das Förderkonzept sieht eine niedrige Obergrenze für die förderfähigen Kosten vor und stellt damit eine massive Verschlechterung der Förderung dar. Für Vermieter kommt dazu, dass höhere Zuschüsse ausschließlich selbstnutzenden Eigentümern zugutekommen sollen. Der GdW hat die letzten Wochen massiv für Interventionen genutzt und wird dies weiter tun. **Vorsorglich wird empfohlen, Förderanträge für Wärmepumpen (BEG EM) möglichst bald beim BAFA zu stellen.** Das aktuelle Förderniveau für Wärmepumpen wird u. E. in jedem Fall zurückgehen. Für andere Heizungsanlagen ist das im Einzelfall zu klären.

Im GEG selbst wurden eine Reihe Optionen für die Nutzung grüner Gase aufgenommen. **Der GdW empfiehlt eine sehr gründliche Risikoprüfung vor Entscheidung für eine der neuen Optionen.**

Mit dem GEG werden **ergänzende Regelungen im Mietrecht** geschaffen. Eine Information dazu wird nach Verabschiedung durch das Parlament erfolgen. Es ist nicht gelungen, die **Streichung der Wärmepumpe aus den Ausnahmeregelungen** des § 11 HeizkostenV rückgängig zu machen. Es entfällt die Möglichkeit zur Pauschalmiete bei Einsatz von Wärmepumpen. Dies gilt auch für bereits bestehende Fälle. Bis 30.09.2025 ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung vorzusehen.

Neu und positiv ist die **Aufnahme des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stromes** in den Katalog der Betriebskosten bzw. seiner Kosten in die HeizkostenV.

Dieses Rundschreiben gibt den aktuellen Stand der Dinge im August 2023 wieder.

Im Detail

1 Förderung

Mit dem GEG ist folgender Beschluss ergangen. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, ein Förderkonzept vorzulegen. Dabei sollen folgende Festlegungen umgesetzt werden:

- Alle im Bestand möglichen und dem neuen § 71 GEG entsprechenden Heizungsanlagen können gefördert werden. Verbrennungsheizungen für Gas und Öl werden weiterhin nicht gefördert. Bzgl. künftig auch mit Wasserstoff betreibbaren Heizungen gilt, dass nur die zusätzlichen Kosten für die "H2-Readiness" der Anlage förderfähig sind.
- Es wird eine Grundförderung von 30 % der Investitionskosten von neuen Heizungen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude gewährt. Antragsberechtigt sind wie bisher alle privaten Hauseigentümer, Vermieter, Unternehmen, gemeinnützige Organisationen, Kommunen sowie Contractoren.
- Der bestehende Innovationsbonus für die Nutzung von natürlichen Kältemitteln oder Erd-, Wasser- oder Abwasserwärme bei Wärmepumpen in Höhe von 5 % bleibt für alle erhalten.
- Es wird **für alle selbstnutzenden Wohneigentümer**
 - mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 40.000 Euro pro Jahr ein Einkommensbonus von zusätzlich 30 % der Investitionskosten eingeführt.
 - deren Gasheizung zum Zeitpunkt der Antragsstellung mindestens 20 Jahre alt ist, oder die eine Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung besitzen ein Klima-Geschwindigkeitsbonus in Höhe von 20 % der Investitionskosten eingeführt, wobei bis einschließlich 2028 die volle Förderhöhe von 20 % geltend gemacht werden kann, danach die Förderung degressiv um 3 Prozentpunkte alle zwei Jahre abschmilzt.
 - die Kumulation aller Boni auf 70 % beschränkt.
- Die maximal förderfähigen Investitionskosten liegen für den Heizungstausch bei 30.000 Euro für ein Einfamilienhaus.
- **Bei Mehrparteienhäusern** liegen die maximal förderfähigen Kosten bei 30.000 Euro für die erste Wohneinheit, für die 2.-6. Wohneinheit bei je 10.000 Euro, ab der 7. Wohneinheit 3.000 je Wohneinheit. Diese Regelung ist auch bei Wohnungseigentümergeinschaften entsprechend anzuwenden. Bei Nichtwohngebäuden gelten ähnliche Grenzen nach Quadratmeterzahl.

Bis zu der genannten Förderobergrenze sollen also Wohnungsunternehmen 30 % Zuschuss zu den Investitionskosten erhalten. Der geplante Klima-Geschwindigkeitsbonus und der Einkommensbonus sind auf selbstnutzende Eigentümer beschränkt.

Zum Vergleich: Die derzeitige Obergrenze für die förderfähigen Kosten liegt bei 60.000 EUR/WE, max. 600.000 EUR pro Gebäude. Die Höhe des Zuschusses für Wärmepumpen beträgt derzeit typischerweise 35 %, d. h., wenn ein älterer Kessel außer Betrieb genommen wird.

Damit werden die Förderkonditionen für Wärmepumpen für Mehrfamilienhäuser und speziell für Mieter massiv verschlechtert. Nur für sehr große Objekte würde die derzeitige Obergrenze erreicht bzw. überschritten, und dann ist der Zuschuss immer noch geringer.

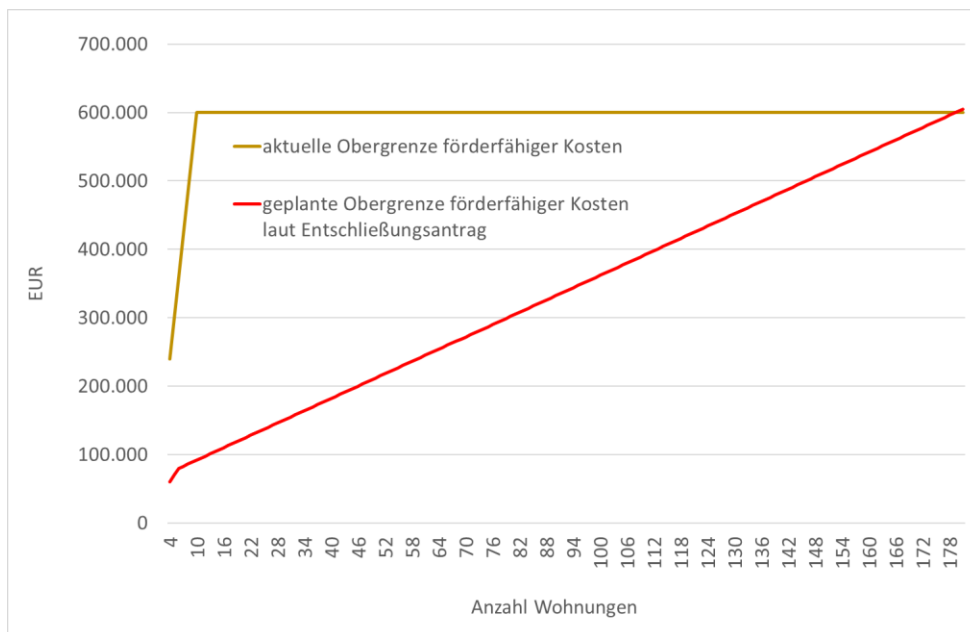


Abbildung 1:
Vergleich der derzeit geltenden Förderobergrenze mit der ab 2024 geplanten Förderobergrenze.

Der GdW setzt sich aktuell massiv für eine Erhöhung der Förderobergrenze und für den Geschwindigkeitsbonus von 20 % auch für Mieter ein. Wir gehen aber selbst im Erfolgsfall nicht davon aus, dass die Förderung für Wärmepumpen die alte Höhe erreicht.

Wir empfehlen deshalb eine zügige Beantragung von Förderung für geplante Wärmepumpen im Programm BEG EM bei der BAFA noch in diesem Jahr¹.

Die Veränderungen für andere Heizungsanlagen lassen sich nicht so eindeutig abschätzen, sie sollten im Einzelfall geprüft werden.

**2
GEG**

Generelles

- Der Weiterbetrieb einer funktionierenden Heizung ist auch künftig zulässig, selbst wenn sie ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betrieben wird. Das gilt auch für defekte Heizungsanlagen, die repariert werden können. Die Frist für den Betrieb dieser rein fossilen Heizung endet erst im Jahr 2045; dann soll Deutschland klimaneutral sein.
- Bei einer Havarie – also einem nicht geplanten Heizungstausch – gilt für Kessel und Gasetagenheizungen eine Übergangsfrist von fünf Jahren. Für Gasetagenheizung verlängert sich diese auf 13 Jahre, wenn eine Zentralisierung der Heizungsanlage entschieden wird. Innerhalb dieses Zeitraums kann provisorisch eine (z.B. gebrauchte) Gasheizung eingebaut werden, oder eine Gasheizung, die innerhalb der 5 Jahre mit einer Wärmepumpe ergänzt wird.
- Es gelten Härtefallregelungen für den Gebäudeeigentümer, die auf Antrag zur Befreiung von den Anforderungen des GEG führen (§ 102): Eine unbillige Härte liegt insbesondere

¹ Eine Zuschussförderung wird nur befristet zugesagt. Die Dauer der Befristung beträgt 24 Monate ab Zugang der Zusage des Zuwendungsbescheids (Bewilligungszeitraum). Die Befristung kann auf begründeten Antrag um maximal 24 Monate verlängert werden, wenn die Umsetzung der Maßnahme innerhalb der ursprünglichen Frist vom Antragsteller aus Gründen nicht umgesetzt werden konnte, die der Antragsteller nicht zu vertreten hat.

vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können, das heißt, wenn die notwendigen Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag stehen. Eine unbillige Härte liegt auch vor, wenn die notwendigen Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes stehen. Hierbei sind unter Berücksichtigung des Ziels dieses Gesetzes die zur Erreichung dieses Ziels erwartbaren Preisentwicklungen für Energie einschließlich der Preise für Treibhausgase nach dem europäischen und dem nationalen Emissionshandel zu berücksichtigen.

- Für nicht genehmigungsbedürftige, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreie Vorhaben ist Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung für die Gültigkeit der Regelungen des GEG entscheidend. Wenn das GEG am 01.01.2024 in Kraft tritt, gilt es für genehmigungsfreie Heizungsanlagen, deren Baubeginn ab 01.01.2024 ist.
- Die Pflicht zu 65 % erneuerbarer Energie gilt aber nicht für Heizungsanlagen, für die ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag vor dem 19.04.2023 geschlossen wurde und die bis zum Ablauf des 18.10.2024 eingebaut werden (§ 71 Abs. 12).

Details zur beschlossenen Fassung des GEG

- Die neuen Vorschriften gelten für Neubauten in Neubaugebieten und außerhalb von Neubaugebieten, wenn es kein Lückenschluss ist, ohne Ausnahme. Künftig müssen alle entsprechenden Gebäude, für die ab dem 01.01.2024 ein Bauantrag gestellt wird, die Erfüllungsoptionen zur Nutzung von 65 % erneuerbarer Energie verbindlich einhalten.
- Für Heizungen in Neubauten außerhalb von Neubaugebieten, bei denen es sich um einen Lückenschluss handelt, und in allen Bestandsgebäuden gelten die neuen 65 %-Regeln erst, wenn die Fristen für die Erstellung der kommunalen Wärmepläne ablaufen: in Kommunen ab 100.000 Einwohnern ab 30.06.2026 und in alle anderen Kommunen ab 30.06.2028. Wird bereits vorher ein kommunaler Wärmeplan erstellt, endet die Übergangsfrist einen Monat nach dessen Veröffentlichung.

Aber (siehe § 71, Absatz 8 ff.):

Wer in dieser Zwischenzeit nochmals eine Gasheizung einbaut, muss folgende Sonderregeln beachten:

- Diese neuen Gasheizungen müssen ab dem 01.01.2029 verbindlich 15 % Biomethan oder grünen oder blauen Wasserstoff nutzen, ab dem 01.01.2035 30 % und ab dem 01.01.2040 60 %. Die Nichteinhaltung ist eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit. Der Schornsteinfeger soll die Nachweise prüfen.
- Diese sogenannte "Treppe" entfällt nur, wenn ein Gebäudeeigentümer einen Vertrag zum Anschluss an ein neues Wärmenetz mit 65 % EE innerhalb von 10 Jahren nachweist. Der Eigentümer hat das Gebäude dann an das entsprechende Netz anzuschließen.
- Stellt sich heraus, dass das Wärmenetz nicht realisiert wird, müssen die betroffenen Gebäudeeigentümer innerhalb von drei Jahren eine der Erfüllungsoptionen umsetzen (z.B. Hybridlösung). Der Gebäudeeigentümer hat dann einen Anspruch auf Erstattung der ihm entstehenden Mehrkosten gegen den Betreiber des Netzes, aber nur, wenn der Betreiber die Entstehung der Mehrkosten zu vertreten hat.
- Vor Einbau und Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, hat eine Beratung zu erfolgen, die auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und eine mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund ansteigender Kohlenstoffdioxid-Bepreisung, hinweist.
- Wenn eine Wärmeplanung eine Entscheidung über ein Wasserstoffnetzausbaugebiet getroffen hat, dürfen in diesem Gebiet Gaskessel eingebaut werden, die auf 100 %

Wasserstoff umrüstbar sind. Der Fahrplan der Gasnetzbetreiber wird dabei von der Bundesnetzagentur überprüft. Findet die Umstellung auf Wasserstoff dann nicht statt, hat der Gebäudeeigentümer einen Anspruch auf Erstattung der ihm entstehenden Mehrkosten gegen den Betreiber des Gasverteilernetzes, aber nur, wenn der Betreiber des Gasverteilernetzes die Entstehung der Mehrkosten zu vertreten hat.

- Bei der Nutzung von biogenem Flüssiggas oder von grünem oder blauem Wasserstoff muss die Menge des verwendeten biogenen Flüssiggases oder grünen oder blauen Wasserstoffs der Menge entsprechen, die an anderer Stelle in das Netz eingespeist (nicht netzgebunden: erzeugt) worden ist, und es müssen Massebilanzsysteme für den gesamten Transport und Vertrieb verwendet worden sein (§ 71 f).
- Die Regelung, nach der der Vermieter Mehrkosten für die Nutzung von biogenem Brennstoff oder grünem oder blauem Wasserstoff tragen sollte, wurde ersatzlos gestrichen. Es verbleibt aber bei der Regel, dass bei Wärmepumpen eine Mieterhöhung wegen Modernisierung nur in voller Höhe geltend gemacht werden kann, wenn ein Fachunternehmer in der Planung eine Jahresarbeitszahl von über 2,5 ermittelt hat. Ansonsten können nur 50 % der Kosten angesetzt werden.

3

HeizkostenV und BetriebskostenV

- In die Betriebskostenverordnung werden im Katalog der umlagefähigen Betriebskosten die "Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms" ergänzt. Nach Auffassung des GdW kann somit zukünftig vom Dach gewonnener PV-Strom für den Betrieb der Wärmepumpe als Sachleistung des Eigentümers (§ 1 Nr. 1 BetrKV) abgerechnet werden.
- In der Heizkostenverordnung werden Wärmepumpen den Heizkesseln gleichgestellt, d.h. sie werden nun explizit erwähnt. In § 7 der Heizkostenverordnung werden die "Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms" bei den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage ergänzt.
- In § 11 der Heizkostenverordnung wird die pauschale Ausnahme für Wärmepumpen aus den Ausnahmegründen gestrichen. Es verbleibt aber weiterhin die Möglichkeit im Einzelfall von einer verbrauchsabhängigen Erfassung des Wärmeverbrauchs bei unverhältnismäßig hohen Kosten abzusehen.
- Mit einer Übergangsfrist greift diese Regelung auch in bestehende Pauschalverträge ein: Wenn der anteilige Verbrauch der Nutzer an Wärme oder Warmwasser aus Wärmepumpen am 01.10.2024 noch nicht erfasst wird, hat der Gebäudeeigentümer bis zum Ablauf des 30.09.2025 eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung zu installieren. Die verbrauchsabhängige Abrechnung ist für den Abrechnungszeitraum, der nach der Installation beginnt, erstmalig anzuwenden.
- Begründet wird die Aufhebung der Ausnahme für Wärmepumpen als "unionsrechtlich in-zwischen geboten". Die Energieeffizienz-Richtlinie fordere, dass in Gebäuden mit mehreren Wohnungen und in Mehrzweckgebäuden, die über eine zentrale Anlage zur Wärme-/Kälteerzeugung verfügen, individuelle Verbrauchszähler zu installieren sind, um den Wärme- und Kälteverbrauch der einzelnen Einheiten zu messen, wenn dies im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit technisch durchführbar und kosteneffizient sei.

Dr. Ingrid Vogler
Leiterin Energie und Technik

Fabian Viehrig
Leiter Bauen und Technik