

Das neue Heizungsgesetz

die wichtigsten Fakten auf einen Blick

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- In Kraft getreten am 1.1.2024
- Gilt in Neubaugebieten für alle ab dem 1.1. zu errichtenden Gebäude.
- Heizungen müssen zu 65% mit erneuerbaren Energien laufen.
- Übergangsfristen für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten
- In Großstädten (mehr als 100.000 EW) wird der Heizungswechsel spätestens zum 30.6.2026 Pflicht, wenn eine neue Heizung eingebaut werden muss
- In Städten mit weniger als 100.000 EW wird der Wechsel erst zum 30.6.2028 Pflicht
- Konventionelle Heizungen müssen spätestens 2044 ausgetauscht/erneuert werden

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- Gibt es in einer Stadt/Gemeinde eine kommunale Wärmeplanung, dann muss der Wechsel ggf. noch vor den Fristen erfolgen
- Funktionierende Heizungen können weiterbetrieben werden und auch noch repariert werden.
- Bis zum Ablauf der genannten Fristen bzw. bis zum Vorliegen einer Wärmeplanung dürfen Öl- und Gasheizungen noch eingebaut werden, sie müssen aber ab 2029 einen steigenden Anteil an erneuerbaren Energien nutzen und ab 2040 zu 100% mit erneuerbaren Energien betrieben werden.
- Bei Einbau einer neuen Heizung ist eine energetische Beratung verpflichtend
- Verstöße gegen Pflichten aus dem GEG werden mit Bußgeldern bis zu € 50.000 geahndet

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- Der Bund fördert den Umstieg auf Heizungen, die zu mindestens 65% erneuerbare Energien nutzen, mit verschiedenen Zuschüssen sowie zinsverbilligten Krediten über die KfW
- Eigentümer dürfen 10% der Kosten einer Modernisierung der Heizungsanlage auf die Mieter umlegen, die Umlage ist jedoch gedeckelt auf max. 50 Cent je qm.
- Erhaltene Förderungen sind vom Investitionsvolumen abzuziehen.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- Heizkessel, die nach dem 1.1.1991 eingebaut wurden, dürfen nur noch bis zum 31.12.2031 betrieben werden
- Danach muss eine klimafreundliche Heizung eingebaut werden
- Ausnahmen gelten für:
 - Niedertemperatur- und Brennwertkessel
 - Heizungen mit weniger als 4 KW und mehr als 400 KW
 - Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die das Gebäude seit dem 1.2.2002 ununterbrochen selbst bewohnt haben
 - Bei einem Eigentümerwechsel muss der neue Eigentümer innerhalb von zwei Jahren eine klimafreundliche Heizung einbauen
- Bestehende Ölheizungen dürfen noch weiterbetrieben werden, müssen aber ab 2029 einen steigenden Anteil an „grünem Heizöl“ nutzen
- Ölheizungen, die in der Übergangsphase eingebaut werden, müssen sofort 65% „grünes Heizöl“ nutzen

Klimafreundliche Heizung

- Regelungen im GEG sind nicht technologiegebunden
- Bei den im GEG vorgesehenen Erfüllungsoptionen wird die Erfüllung der 65%-Quote unterstellt.
- Bei anderen Varianten muss die Einhaltung der Quote nachgewiesen werden.
- Erfüllungsoptionen sind:
 - Anschluss an ein Fernwärmenetz/ Gebäudewärmenetz
 - Einbau einer elektrischen Wärmepumpe
 - Stromdirektheizung

Klimafreundliche Heizung

- Weitere Optionen mit Nachweispflicht
 - Einbau einer Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizung
 - Solarthermie
 - Biomasseheizung
 - Gasheizung, die nachweislich erneuerbare Energien nutzt
- Bei Hybridheizungen muss vorrangig die Wärmepumpe/Solarthermie genutzt werden, die Verbrennertechnik darf nur zur Abdeckung der Bedarfsspitzen verwendet werden
- Es muss sichergestellt werden, dass der Anteil der erneuerbaren Energien im Hybridmix mindestens 65% beträgt
- Ein rechnerischer Nachweis durch eine fachkundige Person ist erforderlich

Neue Heizungen in der Übergangsphase

- Übergangsphase gilt bis 2026/2028 bzw. bis zur Umsetzung einer kommunalen Wärmeplanung mit Gebietsausweisung
- Seit 01.01.2024 ist einer Heizung, die mit Öl oder Gas betrieben wird, eine Energieberatung zwingend vorgeschrieben. Auf die örtliche Wärmeplanung, den steigenden CO₂ Preis und die fragliche Wirtschaftlichkeit der Heizung hingewiesen werden.
- Die Beratung muss von einem Fachmann erfolgen (Energieberater/Installateur/Schornsteinfeger)
- Ein Informationsblatt und ein Muster des Informationsnachweises sind beim BMWK online abrufbar
- Die Heizungen müssen ab 2029 einen steigenden Anteil an erneuerbaren Energien nutzen (2019: 15%; 2035: 30%; 2040: 100%)
- Das gilt nicht für Heizungen, die auf 100% Wasserstoff umgerüstet werden können (H₂-ready) und wenn zusätzlich ein genehmigter Fahrplan für den Anschluss an das Wasserstoffnetz vorliegt (aktuell nicht in München geplant)

Regelungen für Neubauten

- Das GEG gilt grundsätzlich für alle Heizungen, die in Neubauten eingebaut werden, sofern sich der Neubau in einem Neubaugebiet befindet
- Werden Neubauten in Bestandsgebieten errichtet (Baulücke), dann gelten die Regelungen für Bestandsgebäude, insbesondere § 71 GEG

Heizungen im Bestand

- Bestehende Heizungen dürfen weiter betrieben und bei Bedarf auch repariert werden
- Wird jedoch eine neue Heizung eingebaut, muss diese zu 65% erneuerbare Energien nutzen, wenn die Übergangsfristen abgelaufen sind
- Dies gilt für alle Bestandsgebäude unabhängig von der Nutzung (Wohnen/Gewerbe)
- Ebenfalls einbezogen sind Neubauten, die in Bestandslücken errichtet werden
- Die Übergangsfristen enden 2026/2028 bzw. bei Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung mit Gebietsausweisung und sind beschränkt auf die entsprechend ausgewiesenen Gebiete
- Die Wärmeplanung alleine löst noch keine vorgezogene Verpflichtung zum Einbau einer Heizung nach dem GEG aus
- Ausreichend zur Einhaltung der Frist ist die verbindliche Auftragserteilung, nicht die Fertigstellung der Heizung

Vorgaben für WEG

- Bei Gebäuden mit Zentralheizungen gelten die Regeln für Bestandsgebäude
- Bei Gebäuden mit Etagenheizungen gelten besondere Regeln
 - Bis 2026/2028 besteht keine Pflicht zur Umrüstung auf eine umweltfreundliche Heizung
 - Danach muss innerhalb von fünf Jahren nach dem Austausch der ersten Heizung entschieden werden, ob die Etagenheizung beibehalten wird oder auf Zentralheizung umgestellt wird
 - Die Umstellung auf Zentralheizung wird in vielen Fällen aber schon an den baulichen Gegebenheiten scheitern
 - Wird für die Zentralheizung votiert, muss diese innerhalb von acht Jahren eingebaut werden bzw. der Auftrag dafür erteilt werden. Alle Etagenheizungen müssen angeschlossen werden
 - Falls sich die WEG entschließt, weiter dezentral zu heizen, müssen alle zu erneuernden Etagenheizungen die 65%-Quote erfüllen

MFH mit Etagenheizung

- Bei Mehrfamilienhäusern mit Etagenheizung, die nicht als WEG organisiert sind (z.B. Einzeleigentümer, KG, GmbH, Immobilienfonds), gelten die Regelungen für Bestandsgebäude
- Die längeren Übergangsfristen für WEG-Bestand gelten nicht.

Nachweismöglichkeiten für die 65% Quote

- Es besteht grundsätzlich eine Pflicht zum Nachweis der Einhaltung der 65%-Quote
- Wird eine der im Gesetz vorgesehenen Erfüllungsoptionen gewählt, entfällt die Nachweispflicht
- Wird eine individuelle Lösung gewählt und bescheinigt ein Fachmann nach entsprechender Berechnung die Erfüllung der 65%-Quote entfällt die Nachweispflicht ebenfalls
- Wird ein Gaskessel eingebaut und zur Erfüllung der Quote mit Biomethan betreiben, sind die Rechnungen für das Biomethan fünf Jahre aufzubewahren und auf Verlangen vorzulegen. Das gleiche gilt beim Bezug von Fernwärme oder Wasserstoff, wenn diese zur Erfüllung der Quote benutzt werden

Auswirkungen auf Mieter

- Bei einem Heizungstausch können die Kosten anteilig auf die Mieter umgelegt werden, wenn vom Eigentümer staatliche Förderungen in Anspruch genommen werden
- Da allen Eigentümern solche Förderungen zustehen, wird die Kostenumlage auch immer erfolgen
- Die Höhe der Umlage ist begrenzt auf 10% der Aufwendungen
- Staatliche Förderungen sind von den Aufwendungen abzuziehen
- Die Nettokaltmiete darf nur um maximal 50 Cent je Quadratmeter erhöht werden
- In Anbetracht der Miethöhen in München wird sich die Auswirkung auf die Mieter in Grenzen halten.
- Eine Verringerung der Gesamtmiete durch den Einbau einer klimafreundlichen Heizung ist eher unwahrscheinlich

Förderungsmöglichkeiten

- Beim Umrüstung auf eine klimafreundliche Heizung besteht ein genereller Anspruch für jeden Eigentümer auf einen staatlichen Zuschuss von 30% der Aufwendungen
- Dies gilt auch Unternehmen jeder Rechtsform, gemeinnützige Organisationen und Kommunen
- Eigentümer, die die Immobilie (ausschließlich) selbst zu Wohnzwecken nutzen, erhalten einen weiteren Bonus von 30%, wenn das Haushalteinkommen unter € 40.000 liegt
- Zusätzlich gibt es einen Sprint Bonus von 20% für alle privaten Selbstnutzer, die ihre fossile Heizung vor dem 31.12.2028 umrüsten.
- Dieser Bonus sinkt ab 1.1.2029 alle zwei Jahre um 3 % (Also ab 1.1.2029 nur noch 17%)
- Gasheizungen müssen bei Antragstellung mindestens 20 Jahre alt sein.
- Öl/Kohle/Gasetagenheizungen oder Nachtspeicherheizungen müssen nicht 20 Jahre alt sein

Förderungsmöglichkeiten

- Die einzelnen Förderpakete können kumuliert werden
- Die Förderung ist jedoch in jedem Fall auf 70% der Aufwendungen gedeckelt
- Zusätzlich wurde ein neues Kreditangebot der KfW für Eigentümer mit einem Einkommen unter € 90.000 aufgelegt, das besonders günstige Zinskonditionen enthält. Der Zinsvorteil wird jedoch ebenfalls im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der 70%-Grenze unterworfen. Wird die Grenze durch den Zinsvorteil überschritten, wird der Zinssatz entsprechend angepasst
- Gefördert werden nur neue Heizungen, die die 65%-Quote erfüllen, z.B. Wärmepumpen, Wärmenetzanschlüsse, Biomasse, Geothermie, Solarthermie, Brennstoffzellenheizungen
- Nicht gefördert werden Stromdirektheizungen (obwohl zur Einhaltung der 65%-Quote zugelassen)

Stand kommunale Wärmeplanung

- LH München ist einer der Vorreiter in Sachen kommunaler Wärmeplanung
- Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung soll weit vor Fristablauf am 30.06.2026 erfolgen, vermutlich im Frühjahr 2024
- Im Zusammenhang mit der Wärmeplanung wird auch ein Gebietsausweis erfolgen
- Einzelheiten und Auswirkungen können erst nach Veröffentlichung der Planung abgeschätzt werden
- Der Erlass eines Anschluss- und Benutzungszwangs z.B. an das Fernwärmenetz ist zwar theoretisch denkbar, wenn eine entsprechende kommunale Satzung erlassen wird
- Der Erlass einer solchen Satzung ist aber mit einigen rechtlichen Risiken verbunden
- Auch unter Berücksichtigung des politischen Gesamtgefüges erscheint ein Anschluss- und Benutzungszwang nicht sehr wahrscheinlich

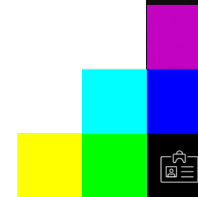
Stand kommunale Wärmeplanung

- Mit der Veröffentlichung der Gebietsausweisungen werden jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit die Übergangsfristen deutlich verkürzt
- Der Einbau konventioneller Gas- und Ölheizungen wird daher voraussichtlich in einigen Stadtgebieten ab diesem Frühjahr nicht mehr möglich sein
- Die Stadt München wird eine detailliert Karte des Stadtgebietes veröffentlichen, aus der sich ergibt, welche klimafreundliche Heizungsvariante am individuellen Standort geeignet erscheint.
- Die klimafreundlichen Heizungsvarianten werden sich vermutlich im wesentlichen auf Wärmepumpen und Fernwärme beschränken

Christoph Meyer

Partner

Im Bereich Private Clients besteht besonderes Know-how im Bereich der Gründung und Administrierung von Familienstiftungen, der Erstellung von Nachfolgeregelungen für mittelständische Unternehmen und vermögende Privatpersonen sowie in allen Fragen im Zusammenhang mit dem Familienrecht, wobei auch hier der Fokus auf komplexere Vermögenssituationen gerichtet ist. Die Errichtung von Testamenten, Vorsorgevollmachten und Eheverträgen spielt ebenfalls eine große Rolle, wobei ein erheblicher Teil der Fälle einen internationalen Bezug aufweist.



+49 89 28640-197



c.meyer@skwschwarz.de



Wittelsbacherplatz 1

80333 München