

## GEG 2024: Viele neue Pflichten, nicht nur für Heizungen

Am 1. Januar 2024 treten zahlreiche Neuregelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Das Gesetz soll einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der [nationalen Klimaschutzziele](#) (Klimaneutralität bis 2045) leisten. Neue Heizungsanlagen sollen künftig zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Viele stellen sich die Frage: Müssen deshalb auch noch funktionsfähige Heizungen gegen Wärmepumpen und Co. ausgetauscht werden?

Zusätzlich enthält das neue GEG eine Reihe von Anforderungen an Bestandsgebäude, etwa im Hinblick auf die Dämmung von Gebäuden, die Automatisierung gebäudetechnischer Anlagen sowie Prüf- und Optimierungspflichten für bestehende Heizungsanlagen.

### Das gilt nach dem GEG für neue Heizungen

Ein wesentlicher Grundpfeiler des neuen GEG ist die Vorgabe, dass neu eingebaute Heizungsanlagen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Wie diese Anforderung erfüllt werden kann, hängt von der Art der Heizung (Solarthermie, grüner/blauer Wasserstoff, Fernwärme, Wärmepumpe, etc.) ab.

Auch ab wann die Vorgabe gilt, ist nicht einheitlich geregelt. Für Neubauten in Neubaugebieten gilt die Anforderung von 65 Prozent erneuerbarer Energien bereits ab dem 1. Januar 2024. Für bestehende Gebäude und für Gebäude, die nicht in einem Neubaugebiet errichtet werden, greift das Gesetz erst nach Ablauf von Übergangsfristen. Dabei ist die Größe der Gemeinde maßgeblich. In größeren Städten (mehr als 100.000 Einw.) gelten die Anforderungen nur für Heizungsanlagen, die nach dem 30. Juni 2026 eingebaut werden. In kleineren Gemeinden (weniger als 100.000 Einw.) müssen neue Heizungen die Anforderungen erst ab dem 1. Juli 2028 erfüllen. Der Hintergrund: Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer sollen die Möglichkeit haben, ihre [Investitionsentscheidung von der kommunalen Wärmeplanung abhängig zu machen](#). Diese müssen die Gemeinden jeweils bis zu den genannten Zeitpunkten erstellen.

### Alte Heizungen müssen unter Umständen nachgerüstet werden

Wer während der Übergangsfrist eine neue Öl- oder Gasheizung einbaut, muss allerdings später nachrüsten oder aber von vornherein eine Heizung einbauen, die nicht nur mit fossiler, sondern auch mit regenerativer Energie betrieben werden kann, zum Beispiel mit Wasserstoff. Denn für Heizungen, die in diesem Zeitraum neu eingebaut wurden, gilt: Ab dem 1. Januar 2029 müssen sie zu mindestens 15 Prozent, ab dem 1. Januar 2035 zu mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 zu mindestens 60 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden (das heißt mit Biomasse, grünem oder blauem Wasserstoff).

### Pflicht zum Austausch der Heizungsanlage?

Eine Pflicht zum Austausch einer bestehenden und funktionsfähigen Öl- oder Gasheizung gegen eine

Wärmepumpe oder andere mit erneuerbarer Energie betriebene Heizung existiert hingegen nicht. Defekte Heizungsanlagen dürfen auch dann repariert werden, wenn sie nicht mit mindestens 65 Prozent regenerativer Energie betrieben werden. Das gilt allerdings nicht für Heizkessel, die mit flüssigem oder gasförmigem Brennstoff betrieben werden und entweder vor dem 1. Januar 1991 eingebaut wurden oder mehr als 30 Jahre in Betrieb sind. Diese sind bereits nach den bisherigen Regelungen des GEG unzulässig.

### **Weitere neue Vorgaben für Bestandsgebäude**

Weniger Beachtung in den Medien, die zumeist nur vom „Heizungsgesetz“ sprechen, haben die vielen weiteren Regelungen des neuen GEG erhalten. Dabei gibt es eine Reihe anderer Pflichten und Vorgaben, die nicht die Heizungen betreffen und die für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohn- und Nichtwohngebäuden bereits ab dem 1. Januar 2024 gelten:

In Bestandsgebäuden müssen energiebedarfssenkende Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der Warmwasserversorgung betriebsbereit erhalten und bestimmungsgemäß beziehungsweise sachgemäß genutzt und bedient werden. [Unter Umständen müssen Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer nachdämmen](#), wenn die oberste Geschossdecke einen zu hohen Wärmedurchgangskoeffizienten aufweist. Bei bestehenden Wohngebäuden kommt hinzu, dass deren energetische Qualität nicht nachteilig beeinflusst werden darf, zum Beispiel durch Änderung der Außenbauteile, der Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl- oder Raumlufttechnik oder der Warmwasserversorgung.

### **Anforderung an die Energieeffizienz**

Neue Gebäude hingegen müssen von vornherein als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden und einen bestimmten Mindestwärmeschutz aufweisen. Weitere Anforderungen an neue Gebäude sind: die Geringhaltung von Wärmebrücken, den sommerlichen Wärmeschutz, den maximal zulässigen Wärmeverlust und den maximal zulässigen Primärenergiebedarf.

Schließlich enthält das neue GEG verschiedene Anforderungen an Heizungs-, Kühlungs- und Lüftungsanlagen. Dazu gehört insbesondere, dass Zentralheizungen und Klimaanlage mit automatischen Regelungseinrichtungen ausgestattet werden müssen. Das gilt sowohl für neue Gebäude als auch für Bestandsgebäude, die nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind, wenn die Nennleistung der Heizungsanlage oder der kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlage mehr als 290 Kilowatt beträgt. Bei zu errichtenden Nichtwohngebäuden kann zudem weitergehend ein System zur Gebäudeautomatisierung erforderlich werden.

### **Sonstige Pflichten für alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien**

Die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises wurde durch das GEG erweitert: Künftig muss auch die Art der erneuerbaren Energien im Ausweis benannt werden, die zur Einhaltung der 65-Prozent-EE-Vorgabe genutzt wird. Hinzu kommen verschiedene Pflichten zur Optimierung von Heizungsanlagen und zur Inspektion von Klima- und Lüftungsanlagen.

### **Immobilienownerinnen und -owner sollten prüfen, ob sie vom GEG betroffen sind**

Das neue GEG enthält eine Vielzahl von Verpflichtungen in Bezug auf Gebäude. Um Fehlinvestitionen zu vermeiden, die möglicherweise den Anforderungen des GEG nicht entsprechen, sollten Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer daher jetzt genau prüfen, welche Anforderungen künftig für ihre konkrete Immobilie gelten. In jedem Bundesland könnten noch Anforderungen nach Landesrecht hinzukommen, zum Beispiel für eine Photovoltaik-Pflicht bei Neubauten und Dacherneuerungen oder Dachsanierungen an Bestandsgebäuden. Das könnte für die Wahl des zukünftigen Energieträgers und der Heizungsanlage bedeutsam sein. Außerdem sollten Hauseigentümerinnen und -eigentümer Möglichkeiten für Förderungen prüfen. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sieht mehrere [Programme für Förderungen für effiziente Gebäude](#) vor.

Entgegen dem Eindruck, der bei der öffentlichen Diskussion über das „Heizungsgesetz“ entstanden sein mag, sollten sich auch Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer, die keine baulichen Maßnahmen, insbesondere keinen Heizungstausch planen, über die Anforderungen des neuen GEG eingehend informieren. Denn auch wenn das neue GEG keine unmittelbare Pflicht zum Heizungstausch vorsieht, so enthält es doch eine Reihe von Ge- und Verboten, die auf bestehende Gebäude und ihre Eigentümerinnen und Eigentümer Anwendung finden. Frühzeitige Information schützt hier vor teuren Überraschungen.

### **Ansprechpartner:**

Dr. Rainer Algermissen  
Tel: +49 40 3609945331  
[ralgermissen@kpmg-law.com](mailto:ralgermissen@kpmg-law.com)