

# Gebäudeenergiegesetz – Allgemeine Vorgaben des GEG

## 1. Welche Vorgaben gelten für Heizungsanlagen in Neubauten?

Ab Januar 2024 dürfen in Neubauten **innerhalb von Neubaugebieten** nur noch Heizungen eingebaut werden, die ihren Wärmebedarf zu mindestens 65 Prozent aus Erneuerbaren Energien decken. Für Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gelten die gleichen Übergangsfristen, wie bei bestehenden Gebäuden.

## 2. Was gilt für Heizungsanlagen in Bestandsgebäuden?

Das Heizungsgesetz schafft **keine Pflicht**, bestehende Heizungsanlagen auszutauschen. Eine solche Pflicht besteht erst ab dem Jahr 2045.

Eine vor 2024 installierte Gas- oder Ölheizung kann auch nach Inkrafttreten des Gesetzes weiter betrieben werden. Ist die Heizung defekt, darf sie repariert werden und es besteht keine Pflicht, auf eine Heizung mit 65 Prozent Erneuerbarer Energie umzurüsten.

Erst wenn Vermietende sich entschließen, die alte Heizung gegen eine neue **zu ersetzen**, muss die neue Heizung die Anforderungen des Heizungsgesetzes erfüllen, also zu mindestens 65 Prozent auf Erneuerbaren Energien basieren.

Aber auch für diesen Fall gelten noch einmal **Übergangsfristen**. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen Vermietende die 65-Prozent-Anforderung beim Heizungstausch spätestens nach dem 30. Juni 2026 einhalten. In Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern gilt dies spätestens nach dem 30. Juni 2028. Das bedeutet: **Vor** Ablauf dieser Fristen können Vermietende freiwillig die Heizungsanlage auf Erneuerbare Energien umstellen, es besteht aber keine entsprechende Pflicht. Der Einbau einer Erdgas- oder Ölheizung ist weiterhin zulässig. Allerdings muss diese ab

dem Jahr 2029 einen wachsenden Anteil an Erneuerbaren Energien wie Biomethan oder

grünem oder blauem Wasserstoff nutzen (15 Prozent in 2029, 30 Prozent in 2030, 60 Prozent in 2040 und 100 Prozent in 2045). Zudem müssen sich Vermietende vor dem Einbau einer Erdgas- oder Ölheizung über die wirtschaftlichen

Risiken sowie möglichen Alternativen beraten lassen.

**Nach** Ablauf dieser Fristen können Vermietende bei einem Heizungstausch grundsätzlich nur noch eine neue Heizung einbauen, die zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben wird. Für eine Übergangszeit gelten hierfür noch einmal Ausnahmen (Näheres siehe unten 4. für Gas- oder Ölheizungen, 6. für H2-Ready-Heizungen und 7. für Gasetagenheizungen).

## 3. Welche Rolle spielt die kommunale Wärmeplanung?

Die Übergangsfristen für bestehende Gebäude sind mit den Fristen für die **kommunale Wärmeplanung** abgestimmt: Die Gemeinden müssen – je nach Einwohnerzahl – bis zum 30. Juni 2026 bzw. 30. Juni 2028 Pläne erstellen, aus denen hervorgeht, ob in einem Gebiet der Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich sein wird oder das Gasnetz vor Ort auf Wasserstoff umgerüstet wird. Für Gemeinden unter 10.000 Einwohner:innen wird für die Wärmeplanung ein vereinfachtes Verfahren ermöglicht. Auf der Grundlage dieser Planung können Vermietende dann entscheiden, mit welcher Heizungstechnologie sie die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen wollen. Erstellt eine Kommune schon vor dem 30. Juni 2026 bzw. 30. Juni 2028 den Wärmeplan und weist das Gebiet für einen Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet aus, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent Erneuerbaren Energien schon dann verbindlich. Liegt nach Ablauf der Fristen noch kein Wärmeplan vor, müssen Vermietende dennoch die 65-Prozent-Anforderung bei einem Heizungswechsel erfüllen.

## 4. Kann auch nach dem 30. Juni 2026/2028 noch eine Heizung eingebaut werden, die der 65-Prozent-Vorgabe nicht entspricht?

Ja, für eine Übergangszeit gibt es Ausnahmen von dem Grundsatz, dass nach 30. Juni 2026/2028 nur noch Heizungen mit 65 Prozent Erneuerbaren Energien installiert werden dürfen.

Beim **ersten Austausch** der Heizungsanlage kann noch für maximal fünf Jahre eine

Heizungsanlage eingebaut werden, die diese Vorgabe nicht erfüllt. Ist eine Erdgas- oder Ölheizung irreparabel defekt, kann sie übergangsweise noch einmal für fünf Jahre gegen eine (neue oder gebrauchte) Erdgas- oder Ölheizung ersetzt werden.

Haben sich Vermietende entschlossen, das Gebäude an ein geplantes, aber **noch nicht fertig gestelltes Wärmenetz** anzuschließen, können sie noch längstens für zehn Jahre eine Erdgas- oder Ölheizung betreiben. Voraussetzung ist, dass sie einen Wärmelieferungsvertrag nachweisen, der mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien umfasst und die Belieferung innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsschluss erfolgt.

### 5. Ist eine bestimmte Heizungstechnologie vorgeschrieben?

Nein. Nach dem Heizungsgesetz können Vermietende **frei** wählen, mit welcher Heizungsanlage sie die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Möglich ist der Anschluss an ein Fernwärmenetz, der Einbau oder die Aufstellung einer elektrischen Wärmepumpe, einer solarthermischen Anlage oder Biomasseanlage (Holz- oder Pelletheizung). In einem sehr gut gedämmten Gebäude kann auch eine Stromdirektheizung installiert werden. Reicht eine Wärmepumpe oder solarthermische Anlage allein für eine ausreichende Heizleistung nicht aus, so kann sie jeweils mit einer Öl- oder Gasheizung oder Biomasseheizung kombiniert werden (sogenannte Hybridheizung). Auch Gasheizungen können nach Ablauf der Übergangsfristen weiterhin eingebaut werden, wenn sie zu 65 Prozent mit grünen Gasen (Biomethan, grüner oder blauer Wasserstoff) betrieben werden.

### 6. Was gilt bei einer H2-Ready-Heizung?

Eine H2-Ready-Heizung ist eine Heizungsanlage, die Erdgas verbrennen und zugleich auf eine Verbrennung von 100 Prozent Wasserstoff umgerüstet werden kann. Entschließen sich Vermieter:innen, das Gebäude an ein geplantes, aber noch nicht fertig gestelltes Wasserstoffnetz anzuschließen, dürfen sie auch nach 2026 bzw. 2028 eine H2-Ready-Heizungsanlage einbauen und diese bis zum Netzanschluss mit fossilem Erdgas betreiben. Denn derzeit ist ein Bezug von Wasserstoff noch nicht möglich. Dazu müssen zunächst die Erdgasverteilernetze auf Wasserstoff umgebaut werden. Sobald das Wasserstoffnetz verfügbar ist, muss die Heizung auf den Betrieb mit Wasserstoff umgestellt werden.

### 7. Was gilt bei einer dezentralen Wärmeversorgung mit Gasetagenheizungen?

In Gebäuden, in denen einzelne oder sämtliche Wohnungen dezentral über Gasetagenheizungen versorgt werden, gilt eine Übergangsfrist von **fünf Jahren**. Die Frist beginnt mit dem Austausch der ersten Etagenheizung. Innerhalb dieser Frist müssen Vermietende entscheiden, ob die Wärmeversorgung im Haus zukünftig zentral oder weiterhin dezentral erfolgen soll. Entscheiden sie sich für eine **zentrale Heizungsanlage**, haben sie **weitere acht Jahre** Zeit, um diese fertigzustellen. Nach Fertigstellung müssen die Wohnungen innerhalb eines Jahres an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden. Soll die Wärmeversorgung **weiterhin dezentral** erfolgen, müssen alle nach Ablauf der fünf Jahre neu eingebauten Etagenheizungen zu 65 Prozent Erneuerbare Energien nutzen.

Stand: 12.10.2023