

GEG-NOVELLE BESCHLOSSEN – WAS DAS FÜR BESTANDSGEBÄUDE BEDEUTET

Am 8. September 2023 wurde im Bundestag die umstrittene Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nach langer Auseinandersetzung final beschlossen. Bis zuletzt wurde hitzig debattiert. Die Förderrichtlinie befindet sich unterdessen noch in der Ausarbeitung. Das GEG enthält einige neue Regelungen, die Immobilienverwalter und Eigentümer kennen sollten.

Das Gebäudeenergiegesetz soll helfen, die Klimaziele bis 2045 zu erreichen und die Emissionen deutlich zu reduzieren. Die lange Auseinandersetzung um die Ausgestaltung des GEG dürfte auch in Zukunft weiter gehen. Zu viele Detailfragen sind noch ungeklärt.

Das Gesetz muss noch den Bundesrat passieren und soll ab 1. Januar kommenden Jahres in Kraft treten. Der VDIV Deutschland erstellt für seine Mitgliedsunternehmen derzeit eine kostenfreie Handlungsempfehlung, damit diese rechtssicher das GEG anwenden können.

Folgende Regelungen sollen ab 2024 gelten:

Neubauten: Die Regelungen für den Einbau einer Heizung, die die Vorgabe erfüllt, mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien (65-EE) betrieben zu werden, gilt vorerst nur für das Bauen in Neubaugebieten.

Bestandsgebäude: Das GEG wird mit einer kommunalen Wärmeplanung verzahnt. Für Bestandsgebäude greift die 65-EE-Pflicht beim Tausch der Heizung erst mit vorliegender Wärmeplanung. Solange diese nicht vorhanden ist, dürfen im Bestand und in Neubauten außerhalb von Neubaugebieten weiterhin auf Wasserstoff umrüstbare Gasheizungen verbaut werden (H2-ready).

Sobald die kommunale Wärmeplanung vorliegt (siehe Abschnitt dazu), gibt es zwei Optionen:

Ist ein klimaneutrales Gasnetz vorgesehen: Neben allen anderen Erfüllungsoptionen dürfen dann weiterhin H2-ready-Gasheizungen verbaut werden.

Ist kein klimaneutrales Gasnetz geplant: Dann greift die Pflicht, eine Heizung zu verwenden, die zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energien gespeist wird.

Auf Eigentümer, die sich vor dem Vorliegen der Wärmeplanung eine reine Gasheizung haben einbauen lassen, kommt mit Vorliegen der nicht klimaneutralen Fernwärmeplanung die Pflicht zur Umrüstung auf ein hybrides

System oder der schrittweisen Beimischung von klimaneutralen Gasen wie Biomethan oder Wasserstoff zu. Der Anteil der klimaneutralen Gase im Fall der Beimischung muss ab 2029 15 Prozent betragen, ab 2035 30 Prozent und ab 2040 60 Prozent. Nach aktuellem Stand der Wissenschaft wird Wasserstoff in der Wärmeerzeugung aber keine große Rolle spielen.

Beratungspflicht: Eigentümer müssen sich ab 2024 nachweislich vor dem Einbau einer Heizung, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, über mögliche Auswirkungen der kommunalen Wärmeplanung und potenzielle Unwirtschaftlichkeit beraten lassen. Die Beratung kann etwa durch Handwerksbetriebe oder Energieberater vorgenommen werden.

Kommunale Wärmeplanung: Sie wird in ganz Deutschland flächendeckend eingeführt, auch für die Gebiete kleiner Gemeinden bis 10.000 Einwohner. Dort gilt ein vereinfachtes Verfahren, die Pläne müssen bis zum 30. Juni 2028 vorliegen. In Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen die Kommunen bis 30. Juni 2026 Wärmepläne erstellen. Vorgesehen ist auch die Möglichkeit einer Vorprüfung: Ohne umfassende Bestands- und Potenzialanalyse können Teilgebiete identifiziert werden, für die es sehr wahrscheinlich ist, dass die Wärmeversorgung nicht über ein Wärmenetz oder ein Wasserstoffnetz erfolgen kann.

Bestandsaufnahme für Gebäude mit Gasetagenheizungen

Auf Eigentümer und Verwalter von Gebäuden mit Etagenheizungen kommt 2024 auch eine Art Bestandsaufnahme der Beheizung ihres Gebäudes zu. Zusammengefasst wird dies in § 71n GEG geregelt. Bis zum 31. Dezember 2024 sollen Verwaltungen eine detailreiche Datenerhebung unter den Wohnungseigentümern zu deren Etagenheizungen (gehören zum Sondereigentum) vornehmen. Dazu gehören unter anderem Angaben zur Art der Anlage, das Datum der Inbetriebnahme, die Funktionsfähigkeit sowie zu Leistung und Verbrauch der Gastherme. Die Eigentümer müssen dann innerhalb einer sechsmonatigen Frist die Informationen an die Verwaltung übermitteln. Auch beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger sind Informationen über die im Gebäude betriebenen Gasthermen bis 31. Dezember 2024 durch die Verwaltung anzufordern. Der Fachmann hat ebenfalls sechs Monate Zeit für die Bereitstellung dieser Informationen.

Die Immobilienverwaltung muss die Informationen im Anschluss innerhalb von drei Monaten in konsolidierter Fassung der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung stellen. Das Dokument soll als Grundlage für die Entscheidungsfindung zur künftigen Beheizungsform dienen. Geht dann die erste Heizung im Gebäude kaputt, bzw. soll getauscht werden, muss vom

Verwalter nach Kenntnisnahme unverzüglich eine Wohnungseigentümerversammlung einberufen werden. In dieser ist unter Einbeziehung der Vorgaben zur 65 EE-Regel eine Entscheidung darüber zu treffen, wie künftig das Gebäude beheizt werden soll. Es gelten dann die im nächsten Abschnitt genannten Fristen zur Umsetzung.

Der in den betroffenen Liegenschaften erhebliche Mehraufwand des Verwalters lässt einen im Gesetzentwurf ausdrücklich erwähnten Anspruch auf eine angemessene Vergütung entstehen – aber nur dann, wenn der Verwaltervertrag hierzu nicht bereits eine vertragliche Regelung vorsieht.

WEG mit Gasetagenheizungen bekommen großzügige Übergangsfristen

Zu begrüßen ist es, dass das GEG in seiner letztendlichen Ausgestaltung Eigentümern in Mehrfamilienhäusern mit Gasetagenheizungen längere Fristen für die Entscheidungsfindung und Umsetzung einräumt. Nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung bleiben der WEG danach fünf Jahre Zeit sich auf eine neue Heizungsform festzulegen. Beschließt die Gemeinschaft auf eine zentrale Versorgung umzustellen, kommen nochmals acht weitere Jahre für die Umsetzung hinzu. Bei dezentralen Lösungen sind es fünf Jahre, auch hier greift die Pflicht zur 65-EE-Anlage. Trifft die WEG keine Entscheidung, ist der Umstieg auf eine zentrale Anlage (Fernwärme oder 65-EE-Anlage) innerhalb von acht Jahren Pflicht

Welche Fördermittel wird es im Rahmen des GEG geben?

Die Ausgestaltung der Förderrichtlinie im Rahmen des neuen Gebäudeenergiegesetzes ist noch in Arbeit. Es stehen bislang nur Eckpunkte fest. Der Bund plant unterdessen aber seine Subventionen für das Wohnungswesen deutlich zu erhöhen.

Was ist Stand heute geplant?

Grundförderung: Es soll eine Grundförderung von 30 Prozent für den Tausch von alten fossilen Heizungen gegen eine neue, klimafreundliche geben. Die gibt es allerdings nur für Eigennutzer.

Geschwindigkeitsbonus: 20 Prozent Bonus soll erhalten, wer die fossile Heizung vor 2028 austauscht. Ab 2028 soll der Bonus alle zwei Jahre um 3 Prozent reduziert werden. Gefördert wird der Austausch von fossilen Heizanlagen oder Nachtspeicheröfen, wenn diese mindestens 20 Jahre alte sind.

Einkommensabhängiger Bonus: weitere 30 Prozent Förderung sind möglich, wenn das zu versteuernde Haushaltsnettoeinkommen der selbstnutzenden Eigentümer unter 40.000 Euro pro Jahr liegt.

Mehrfamilienhäuser: Die erste Wohneinheit erhält maximal 30.000 Euro Förderung, jede weitere Wohnung 10.000 Euro. Ab Gebäuden mit 7 Wohneinheiten erhält die erste Wohnung maximal 30.000 Euro, jede weitere 3.000 Euro.

Vermietete Wohnungen Umlagefähigkeit: Werden für den Tausch der Heizung Fördermittel beansprucht, dürfen maximal 10 Prozent der Kosten umgelegt werden, wird die Heizung ohne staatlichen Zuschuss getauscht, sind es 8 Prozent. Die Miete darf sich aufgrund der Maßnahme um maximal 50 Cent pro Quadratmeter erhöhen. Bei weiteren Sanierungen sind in Summe 3 Euro pro Quadratmeter zulässig.

Insgesamt dürfen sich die Fördermittel für den Heizungstausch auf maximal 70 Prozent der Kosten belaufen. Die maximal förderfähigen Kosten sind auf 30.000 Euro für ein Einfamilienhaus und auf 21.000 Euro für die erste Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus gedeckelt.

Effizienzmaßnahmen

Es sollen auch weiterhin Zuschüsse für energetische Effizienzmaßnahmen beantragt werden können. Die förderfähigen Kosten werden bislang auf hier auf 60.000 Euro begrenzt. Es muss dazu ein individueller Sanierungsfahrplan vorliegen. Ansonsten liegt die Deckelung bei 30.000 Euro. Den kostenlosen individuellen Sanierungsfahrplan bleibt die Regierung den Wohnungseigentümergeinschaften schuldig. Derzeit werden 80 Prozent der Kosten hierfür gefördert, er ist aber bei Mehrfamilienhäusern auf maximal 1.700 Euro gedeckelt, was bei großen Häusern oftmals nicht kostendeckend ist. Der VDIV hatte dies mehrfach angemahnt.

Vervierfachung des Subventionstopfes geplant

Die Regierung plant bis 2024 eine Vervierfachung der Subventionen für das Wohnungswesen, von 5,4 Milliarden Euro (2021) auf 22,3 Milliarden Euro (2024). Die Erhöhung hängt maßgeblich mit den geplanten Mitteln für die Förderung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich zusammen. Die bestehende Ampel-Regierung hat die Mittel für die Förderungen für energetische Sanierungen in den letzten Jahren insgesamt deutlich erhöht.

25.01.2024 Auszug aus dem Vdiv Die Immobilienverwalter Bayern vom
18.09.2023