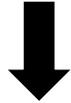


# Das GEG in der Übergangszeit der Wärmeplanung



# Wärmeplanungsgesetz

Kommunen unter  
100.000 Einwohner



Bis zum 30.06.2028

Kommunen über  
100.000 Einwohner



Bis zum 30.06.2026

Ab dem jeweiligem Datum nach Einwohnerzahl gilt die Wärmeplanung als pauschal abgeschlossen nach dem GEG und die Vorgaben gelten ab diesem Datum vollumfänglich.



# Das GEG in der Übergangszeit der Wärmeplanung



# Heizungseinbau im Bestandsgebäude

Im Bestandsgebäude haben die Kunden verschiedenste Möglichkeiten im Zuge ihrer eigenen persönlichen Wärmeplanung, ihrer Gebäude bzw. die neu verbaute Anlagentechnik technologieoffen zu errichten.

Für bauseits vorhandene Feuerstätten (Errichtung bis 31.12.2023) oder die seit dem 01.01.2024 errichtete Feuerstätten, bei denen die Maßnahmen ohne wesentliche Unterbrechung im Jahre 2023 begonnen wurden, dürfen ohne Erfüllungsoptionen nach GEG weiterbetrieben werden.

Eine Reparatur dieser Anlagen ist immer möglich.

Jedoch müssen auch diese Anlagen ab 2045 ihre Klimaneutralität erfüllen.



# Heizungseinbau im Bestandsgebäude

Bei Beauftragung der neuen Feuerstätte vor dem 19.04.2023 und Einbau bis 18.10.2024 entfällt auch die Nachweisung des Brennstoffnachweis.

Auszug GEG §71 Abs. (12) Absatz 1 ist nicht für Heizungsanlagen anzuwenden, für die ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag vor dem 19. April 2023 geschlossen wurde und die bis zum Ablauf des 18. Oktober 2024 zum Zwecke der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt werden.



# Heizungseinbau im Bestandsgebäude

Wer seine Heizung eher austauschen möchte, um weitestgehend klimaneutral zu heizen, kann bis 2028 einen Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent zusätzlich zur Grundförderung der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) in Anspruch nehmen.

Danach wird der Bonus-Fördersatz kontinuierlich gesenkt. Einkommensabhängig erhalten Haushalte mit einem zu versteuerndem Einkommen von bis zu 40.000 Euro jährlich noch einmal einen Bonus in Höhe von 30 Prozent.

Die Boni können miteinander kombiniert werden. Die Förderung darf aber 70 Prozent der Kosten nicht übersteigen.

Die Gesamtsumme ist auf 30.000 € für das Einfamilienhaus gedeckelt.





## Förderübersicht: Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)

Im Einzelnen gelten die nachfolgend genannten Prozentsätze mit einer Obergrenze von 70 Prozent.

Durchführer	Richtlinien-Nr.	Einzelmaßnahme	Grundförder-satz	iSFP-Bonus	Effizienz-Bonus	Klima-geschwindig-keits-Bonus <sup>2</sup>	Einkommens-Bonus	Fachplanung und Bau-begleitung
BAFA	5.1	Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle	15 %	5 %	–	–	–	50 %
BAFA	5.2	Anlagentechnik (außer Heizung)	15 %	5 %	–	–	–	50 %
	5.3	Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)						
KfW	a)	Solarthermische Anlagen	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	– <sup>4</sup>
KfW	b)	Biomasseheizungen <sup>1</sup>	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	– <sup>4</sup>
KfW	c)	Elektrisch angetriebene Wärmepumpen	30 %	–	5 %	max. 20 %	30 %	– <sup>4</sup>
KfW	d)	Brennstoffzellenheizungen	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	– <sup>4</sup>
KfW	e)	Wasserstofffähige Heizungen (Investitionsmehrausgaben)	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	– <sup>4</sup>
KfW	f)	Innovative Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	– <sup>4</sup>
BAFA	g)	Errichtung, Umbau, Erweiterung eines Gebäudenetzes <sup>1</sup>	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	50 %
BAFA/KfW	h)	Anschluss an ein Gebäudenetz <sup>3</sup>	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	50 % <sup>4</sup>
KfW	i)	Anschluss an ein Wärmenetz	30 %	–	–	max. 20 %	30 %	– <sup>4</sup>
	5.4	Heizungsoptimierung						
BAFA	a)	Maßnahmen zur Verbesserung der Anlageneffizienz	15 %	5 %	–	–	–	50 %
BAFA	b)	Maßnahmen zur Emissionsminderung von Biomasseheizungen	50 %	–	–	–	–	50 %

<sup>1</sup> Bei Biomasseheizungen wird bei Einhaltung eines Emissionsgrenzwertes für Staub von 2,5 mg/m<sup>3</sup> ein zusätzlicher pauschaler Zuschlag in Höhe von 2.500 Euro gemäß Richtlinien-Nr. 8.4.6 gewährt.

<sup>2</sup> Der Klimageschwindigkeits-Bonus reduziert sich gestaffelt gemäß Richtlinien-Nr. 8.4.4. und wird ausschließlich selbstnutzenden Eigentümern gewährt. Bis 31. Dezember 2028 gilt ein Bonussatz von 20 Prozent.

<sup>3</sup> Beim BAFA nur in Verbindung mit einem Antrag zur Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes gemäß Richtlinien-Nr. 5.3 g) möglich.

<sup>4</sup> Bei der KfW ist keine Förderung gemäß Richtlinien-Nr. 5.5 möglich. Die Kosten der Fach- und Baubegleitung werden mit den Fördersätzen des Heizungsaustausches als Umfeldmaßnahme gefördert.



# Neue Feuerstätte seit 01.01.2024 im Bestandsgebäude

Für Feuerstätten mit fossilen Brennstoffen, die nach dem 01.01.2024 in ein Bestandsgebäude eingebaut werden gibt es jedoch verschiedene Anforderungen, die bis zur abschließenden Wärmeplanung gelten. Es wird eine verpflichtende Beratung gefordert, die unter anderem durch den Schornsteinfeger durchgeführt werden kann.

Feuerstätten, die seit dem 01.01.2024 neu errichtet werden (z. B. nach Defekt oder Havarie), sind nach folgenden Kriterien auszustatten. Der Betreiber muss ab den unten genannten Jahren bestimmte Anteile an erneuerbaren Energien der Brennstoffe nachweisen können.

ab dem Jahr 2029 15 % aus Erneuerbaren Energien (EE)

ab dem Jahr 2035 30 % aus Erneuerbaren Energien (EE)

ab dem Jahr 2040 60 % aus Erneuerbaren Energien (EE)



# Wann muss das GEG unter **Umständen auf Antrag** nicht eingehalten werden?

## § 102 Härtefallentscheidungen /Befreiungen

In Einzelfällen kann es sein, dass es sinnvoll ist, den Kunden auf die Möglichkeiten hinzuweisen, dass auch nach dem GEG § 102 eine Befreiung oder andere Nutzung durch die landesrechtliche Behörde möglich ist.

- Dies könnte zum Beispiel der geplante Abriss eines Gebäudes sein
- Komplette Sanierung eines Gebäudes in naher Zukunft



# FAQ GEG

## 12. Gibt es Ausnahmen von der Pflicht, mit mindestens 65 Prozent Erneuerbaren Energien zu heizen?

Wenn die Einhaltung von 65 Prozent Erneuerbaren Energien bei neuen Heizungen im Einzelfall eine unzumutbare Härte bedeutet, zum Beispiel aufgrund von Unwirtschaftlichkeit oder besonderen persönlichen, baulichen oder sonstigen Umständen, können sich Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer oder Bauverantwortliche durch einen Antrag bei der zuständigen Behörde von den Anforderungen des Gesetzes befreien lassen. So können gerade ab einem hohen Alter Finanzierungsschwierigkeiten oder aber auch Pflegebedürftigkeit eine Ausnahme wegen unbilliger Härte begründen. Diese Gründe können auch von Gebäudeeigentümern und Bauverantwortlichen anderen Alters vorgebracht werden.



# Beratungspflicht

## § 71 Anforderungen an eine Heizungsanlage

(11) 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. Die Beratung ist von einer fachkundigen Person nach § 60b Absatz 3 Satz 2 oder § 88 Absatz 1 durchzuführen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen stellen bis zum 1. Januar 2024 Informationen zur Verfügung, die als Grundlage für die Beratung zu verwenden sind.



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen

## Informationen vor dem Einbau einer neuen Heizung

Stand: 1.1.2024



25.03.2024

Beratung  
Umweltschutz  
Sicherheit  
Brandschutz

11

# Technologische Vielfalt, individuelle Lösung

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, auf der Basis von Erneuerbaren Energien zu heizen. Wenn Sie sich für eine der im Folgenden genannten Optionen entscheiden, erfüllen Sie die Voraussetzungen des „Heizungsgesetzes“.

Dies sind z.B.:

- Anschluss an ein Wärmenetz Wärmenetzbetreiber müssen ihre Wärmezeugung bis 2045 vollständig auf Erneuerbare Energien oder unvermeidbare Abwärme umstellen.
- Elektrische Wärmepumpe diese nutzt zum großen Teil Wärme aus der Umgebung, also aus Erde, Wasser oder Luft; der benötigte Strom wird schrittweise klimaneutral.
- Biomasseheizung z.B. Pellets, Holz, Hackschnitzel.
- Stromdirektheizung nur in sehr gut gedämmten Gebäuden, da sonst hohe Betriebskosten drohen.
- Heizung auf der Basis von Solarthermie wenn sie den Wärmebedarf des Gebäudes komplett deckt.
- Wärmepumpen- und Solarthermie-Hybridheizung, die hauptsächlich mit Erneuerbaren Energien (mind. 65%) und anteilig z.B. mit fossilen Brennstoffen betrieben wird.
- Gas- oder Ölheizung, die klimafreundlichen Brennstoff nutzt mind. 65 Prozent Biomethan, biogenes Flüssiggas oder grüner und blauer Wasserstoff, einschließlich daraus hergestellter Derivate

Darüber hinaus können auch andere Technologien und Kombinationen auf Basis Erneuerbarer Energien und unvermeidbarer Abwärme genutzt werden. In diesem Fall ist ein rechnerischer Nachweis über einen Anteil von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie oder unvermeidbarer Abwärme durch eine fachkundige Person zu erstellen.

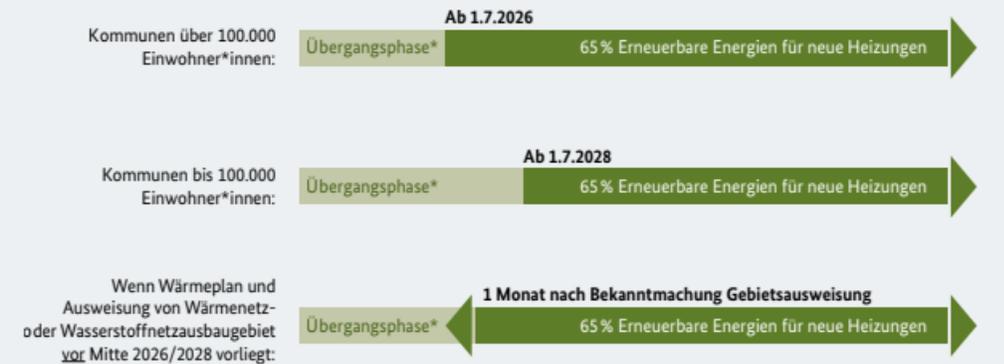
Ab dem 1. Januar 2045 dürfen Heizsysteme nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Alle Heizungen sowie der Bezug aus Wärmenetzen müssen spätestens dann auf 100 Prozent Erneuerbare Energien oder unvermeidbare Abwärme umgestellt sein.



# Was ist vor dem Einbau einer neuen Öl- oder Gasheizung zu beachten?

Auf Grundlage des Wärmeplanungsgesetzes, das ebenfalls zum 1. Januar 2024 in Kraft tritt, werden für alle Gemeindegebiete in Deutschland Wärmepläne erstellt. Die Wärmepläne sollen aufzeigen, wo Erneuerbare Energien oder unvermeidbare Abwärme genutzt werden können oder eine Wärmeversorgung über Wärmenetze oder möglicherweise über Wasserstoffnetze erfolgen kann. Je nach Größe Ihrer Kommune endet die Frist für die Wärmeplanung Ende Juni 2026 (für Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. Ende Juni 2028 (für alle kleineren Kommunen). Ab diesen Zeitpunkten muss jede neue Heizung grundsätzlich 65 Prozent Erneuerbare Energien nutzen. Sollte eine Kommune bereits vor diesen Fristen ein Wärmenetz- oder Wasserstoffnetzausbaubereich auf der Grundlage eines Wärmeplans ausweisen, tritt für das betroffene Gebiet die Vorgabe zum Heizen mit Erneuerbaren Energien beim Einbau einer neuen Heizung einen Monat nach Bekanntgabe dieser Gebietsausweisung in Kraft. Bei Nachfragen zum Stand der Wärmeplanung können Sie sich an Ihre Kommune wenden. Aber auch schon vorher ist es vorteilhaft, bei der Heizungserneuerung auf eine klimafreundliche Heizung zu setzen. Damit sind die gesetzlichen Vorgaben erfüllt und einige Preisrisiken entfallen. Sollten Sie in der Übergangsphase dennoch den Einbau einer neuen Öl- oder Gasheizung erwägen, sind einige Aspekte bei der Entscheidung zu berücksichtigen: die Preisentwicklung der Energieträger und für die CO<sub>2</sub>-Abgabe sowie die Verpflichtung, ab 2029 steigende Anteile von grünen Brennstoffen zu nutzen. Beim Einbau einer Gasetagenheizung sind besondere Fristen zu beachten. So muss beispielsweise innerhalb von fünf Jahren nach dem Austausch der ersten Etagenheizung entschieden werden, ob die Wärmeversorgung künftig über eine zentrale Heizungsanlage oder weiter einzeln pro Wohneinheit erfolgen soll. Wird die Heizung zentralisiert, müssen alle Heizungen schrittweise angeschlossen werden. Bleibt die Heizung dezentral, müssen neu eingebaute Etagenheizungen zu 65 Prozent Erneuerbare Energien nutzen.

Abbildung 1: Was gilt wann für neue Heizungen?



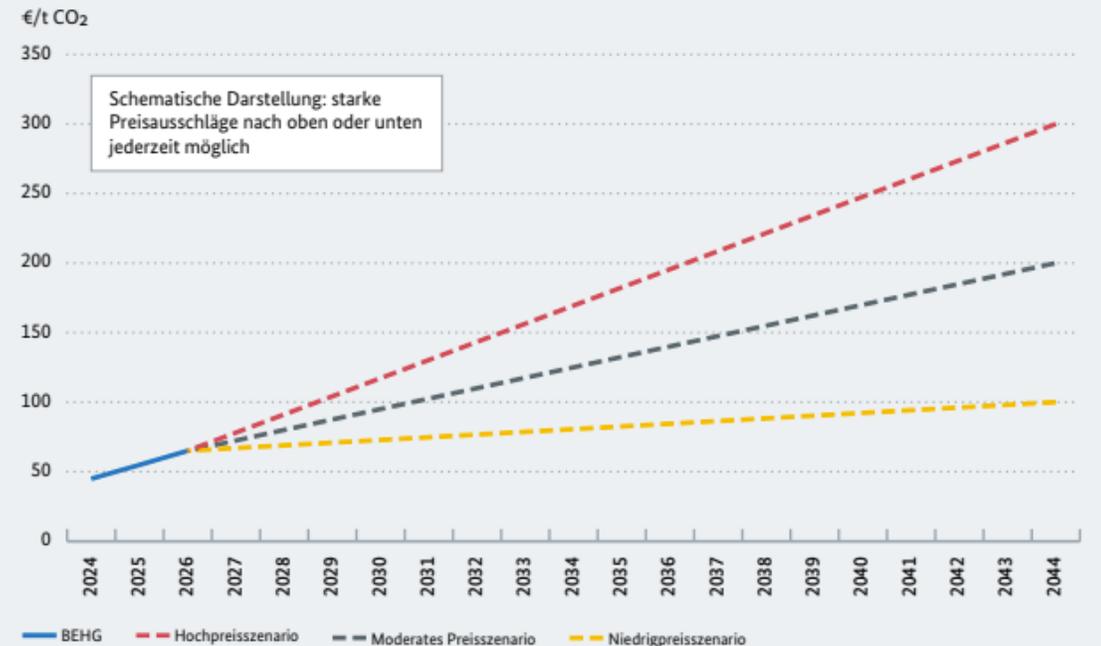
\* Bei Einbau einer Gas-/Ölheizung während der Übergangsphase muss ab 2029 ein steigender Mindestanteil für grüne Brennstoffe genutzt werden



# Preisentwicklung Erdgas, Heizöl und CO2-Abgaben

Die Preise für Energie sind für die Zukunft schwer vorherzusagen. Aber ein Blick auf historische Entwicklungen und gesetzliche Rahmenbedingungen gibt Anhaltspunkte für Risiken bei der künftigen Preisentwicklung: Beispielsweise war die Preisentwicklung für Erdgas in der Vergangenheit relativ stabil. Allerdings treten insbesondere in Krisensituationen – wie zuletzt 2022 – zum Teil drastische Preissprünge auf, denen Kundinnen und Kunden kurzfristig nicht ausweichen können. Nachdem sich der Endkundenpreis für Erdgas 2022 im Vergleich zu 2021 verdoppelt hatte, war er im Winter 2022 nochmal von durchschnittlich 15 Cent pro Kilowattstunde (kWh) auf etwa 20 Cent pro kWh gestiegen. Anschließend ist er im Laufe des Jahre 2023 wieder gesunken. Hinzu kommt der Preis für den Ausstoß von klimaschädlichem CO<sub>2</sub>. Für Deutschland ist vorgesehen, dass die CO<sub>2</sub>-Abgaben auf Erdgas und Erdöl im Wärmesektor sukzessive ansteigen – von 45 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> im Jahr 2024 auf bis zu 65 Euro im Jahr 2026. Ab 2027 wird der europaweite Handel mit CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikaten auf den Wärme- und Verkehrssektor ausgeweitet. Die CO<sub>2</sub>-Abgabe ist dann nicht mehr auf einen bestimmten Preis begrenzt, sondern bildet sich frei am europäischen Markt. Da die Anzahl der jährlich verfügbaren Emissionszertifikate schrittweise abgesenkt wird, werden der CO<sub>2</sub>-Preis und damit die Kosten für Heizöl und Erdgas voraussichtlich kontinuierlichen ansteigen.

Abbildung 2: Mögliche CO<sub>2</sub>-Preisentwicklung

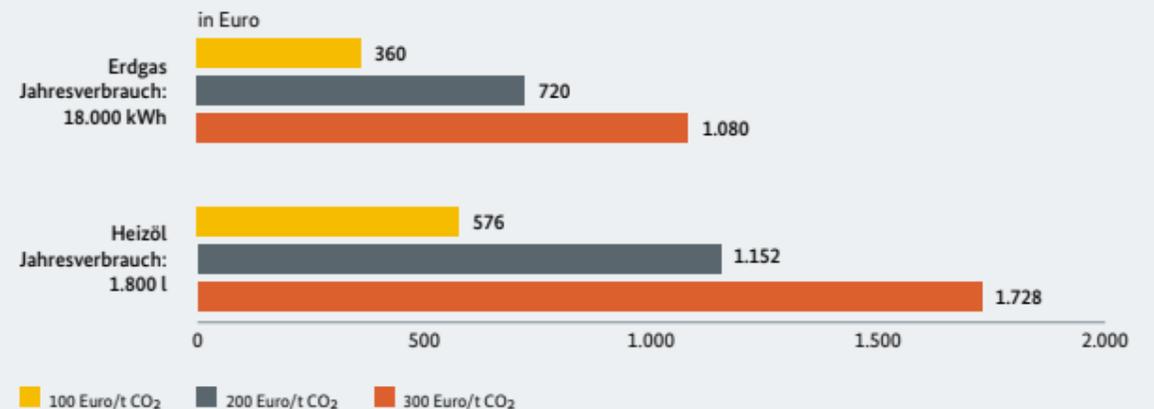


# Preisentwicklung Erdgas, Heizöl und CO2-Abgaben

Überschlägig verteuert sich eine Kilowattstunde Gas bei einem CO<sub>2</sub>-Preis von 100 Euro pro Tonne um rund 2 Cent und ein Liter Heizöl um etwa 32 Cent. Bei einem CO<sub>2</sub>-Preis von 100 Euro pro Tonne muss ein 3-Personen-Haushalt mit einem Verbrauch von 18.000 kWh Gas beispielsweise mit Mehrkosten von 360 Euro pro Jahr rechnen. Bei einem Bedarf von 1.800 Litern Heizöl sind es zusätzlich rund 580 Euro pro Jahr. Bei einem CO<sub>2</sub>-Preis von 300 Euro pro Tonne wären dies 1.080 Euro Mehrkosten bei Erdgas bzw. rund 1.730 Euro pro Jahr für Heizöl. Heizsysteme, die ohne fossile Brennstoffe auskommen, müssen die Abgaben nicht bezahlen und werden somit zunehmend rentabler.

Auch der Strompreis kann Schwankungen unterliegen und die langfristige Entwicklung ist schwer vorhersagbar. Allerdings steigt der Anteil von Strom aus erneuerbaren Quellen stetig an. Er liegt in Deutschland heute bereits bei rund 50 Prozent und soll sich bis 2030 auf 80 Prozent erhöhen. Damit nimmt die Bedeutung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Strombereich ab, während sie bei fossilem Gas und Öl steigt.

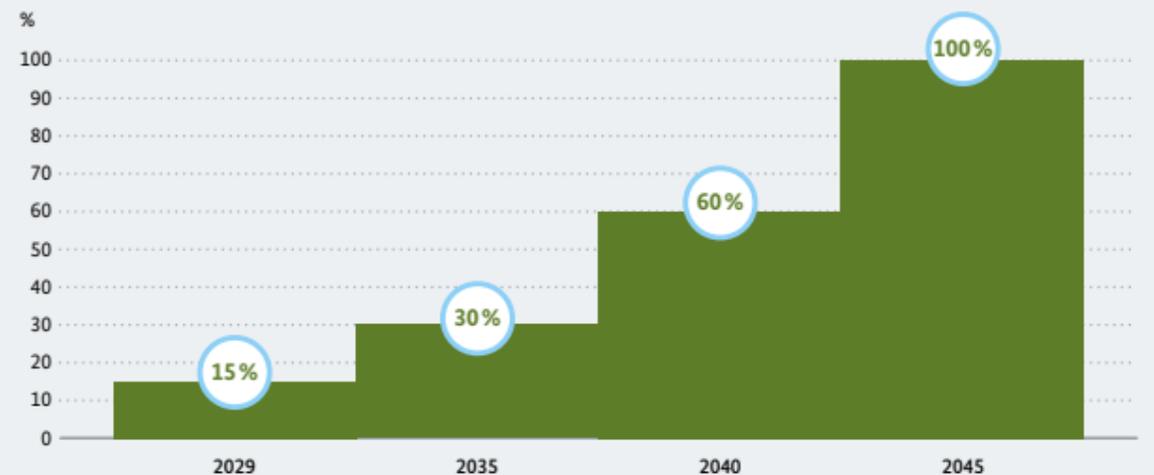
Abbildung 3: Mögliche jährliche Mehrkosten durch den CO<sub>2</sub>-Preis für einen 3-Personen-Haushalt



# Ab 2029 gilt eine Quote für grüne Brennstoffe

Wer sich in der oben genannten Übergangszeit bis Mitte 2026/2028 noch für eine neue Gas- oder Ölheizung entscheidet, muss ab dem 1. Januar 2029 einen stufenweise ansteigenden Anteil an grünem Gas oder Öl nutzen (Abbildung 4). Dies können nachhaltiges Biomethan bzw. biogenes Flüssiggas sein oder auch synthetische Brennstoffe auf der Basis von Wasserstoff. Die Verwendung dieser grünen Brennstoffe ist mit entsprechenden Lieferverträgen des Versorgers nachzuweisen und auf Verlangen den Behörden vorzulegen. Die Grüne-Brennstoff-Quote gilt nicht, wenn Ihre Heizung auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar ist (sog. H2-Ready) und infolge der Wärmeplanung ein verbindlicher Fahrplan für die Umstellung des Gasnetzes auf Wasserstoff in Ihrer Gemeinde vorliegt, der von der Bundesnetzagentur genehmigt wurde. Auch wenn Ihr örtlicher Fernwärme-Anbieter den Anschluss an ein Wärmenetz innerhalb von zehn Jahren zusagt, wird die Quoten-Regelung ausgesetzt. Lässt sich eine Wärmeversorgung über das Wasserstoff- oder das Wärmenetz trotz verbindlicher Planung nicht realisieren, muss Ihre Heizung innerhalb von drei Jahren nach Bekanntgabe dieser Änderung mit mindestens 65% erneuerbaren Brennstoffen betrieben werden.

Abbildung 4: Mindestanteil grüner Brennstoffe ab 2029



# Preisentwicklung biogener Brennstoffe

Der Markt für nachhaltig produziertes Biomethan und biogenes Flüssiggas ist deutlich kleiner als der für fossiles Gas und Heizöl. Hinzu kommt, dass Bioenergie auch im Verkehr oder für die Dekarbonisierung der Industrie benötigt wird. Daher ist zu erwarten, dass die Preise auch in Zukunft über denen für Erdgas oder Heizöl liegen und entsprechende Lieferverträge teuer sein werden. Steigende Preise sind bei zunehmender Nachfrage auch für Holzpellets, Hackschnitzel oder Scheitholz wahrscheinlich.



# Verfügbarkeit und Preisentwicklung von Wasserstoff

- Klimaneutral hergestellter Wasserstoff ist bisher nur sehr begrenzt verfügbar und noch sehr teuer. Ob Wasserstoff auch künftig ein rares Gut sein wird oder durch Massenproduktion und Kostenreduktion für alle erschwinglich wird, ist eine kontrovers diskutierte Frage. Zwar wird im Zuge der fortschreitenden Energiewende die Wasserstoffproduktion ausgeweitet und das Angebot wird steigen. Allerdings muss für die Herstellung von Wasserstoff viel Energie aufgewendet werden, von der ein großer Teil bei der Rückumwandlung in Strom oder Wärme verloren geht. Gleichzeitig stehen Gebäudeeigentümer und Gebäudeeigentümerinnen in Konkurrenz mit der Industrie und dem Schwerlastverkehr, die ebenso Wasserstoff und biogene Brennstoffe benötigen. Knappes Angebot und hohe Nachfrage führen in der Regel zu dauerhaft hohen Preisen.



# Förderung und Beratung helfen beim Umstieg

Der Einbau einer neuen Heizungsanlage ist mit erheblichen Investitionen verbunden. Für eine klimagerechte Lösung auf Basis von Erneuerbaren Energien gibt es staatliche Unterstützung. Über die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten und die jeweils geltenden Förderbedingungen informiert das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz im Internet unter [www.energiewechsel.de/beg](http://www.energiewechsel.de/beg) .

Um die richtige Lösung für das betroffene Gebäude zu finden, sind aktuelle Informationen und gute Beratung unerlässlich.

Weitere Informationen zum Gebäudeenergiegesetz, zum Heizen mit Erneuerbaren Energien, zur energetischen Sanierung, zur Energieberatung und dem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) sowie zu Beispielrechnungen finden Sie z.B. hier:

[www.energiewechsel.de/geg](http://www.energiewechsel.de/geg) (Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz)

[www.gebaeudeforum.de](http://www.gebaeudeforum.de) (Gebäudeforum Klimaneutral)

[www.bbsr-geg.bund.de](http://www.bbsr-geg.bund.de) (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)

[www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) (Liste mit fachkundigen Personen für die Beratung)

[www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) (Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.)

[www.co2online.de](http://www.co2online.de) (co2-online, gemeinnützige Beratungsgesellschaft mbH)



# FAQ GEG

## 10. Was mache ich, wenn ich eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit Gasetagenheizungen habe?

- Vor Mitte 2026/2028 besteht im Bestand keine Pflicht, beim Heizungstausch auf 65 Prozent Erneuerbare Energien umzustellen, es sei denn, es liegt bereits früher eine Entscheidung über eine Ausweisung zum Neu- bzw. Ausbau eines Wärmenetzgebietes oder als Wasserstoffnetzausbaubereich vor. Jedoch lohnt es sich angesichts der zu erwartenden steigenden CO<sub>2</sub>-Preise bereits in dieser Übergangsphase die Umstellung auf eine Heizung zu prüfen, die auf Erneuerbaren Energien basiert.
- Nach Ende der Übergangsphase sind großzügige Übergangsfristen vorgesehen. Zunächst muss innerhalb von fünf Jahren nach dem Austausch der ersten Etagenheizung entschieden werden, ob die Wärmeversorgung zentralisiert oder weiter dezentral pro Wohneinheit erfolgen soll. Bei der Entscheidung für eine Zentralisierung gibt es im Anschluss weitere acht Jahre Zeit, um diese umzusetzen. Nach Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage müssen alle weiteren Wohnungen beim Heizungstausch und alle in der Zwischenzeit eingebauten Etagenheizungen nach Ablauf eines weiteren Jahres an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden.
- Falls innerhalb der ersten fünf Jahre entschieden wird, dass die Wärmeversorgung weiter dezentral erfolgen soll, müssen alle nach Ablauf dieser Frist eingebauten Etagenheizungen zu 65 Prozent Erneuerbare Energien nutzen.



# FAQ GEG

## 14. Welche Vorgaben gelten für Wohneigentümergeinschaften (WEG)?

- Wird das Gebäude, das die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) nutzt, zentral beheizt, greifen beim Einbau einer neuen Heizung die gleichen Regeln wie für andere Bestandsgebäude (siehe Frage 4). Wenn aber in der WEG mindestens eine Etagenheizung genutzt wird, gelten die besonderen Vorgaben für Gebäude mit Etagenheizungen (siehe Frage 10). Zusätzlich gibt es besondere Regeln, um den Entscheidungsprozess in der WEG für die künftige klimafreundliche Wärmeversorgung zu befördern.
- So ist die WEG verpflichtet, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 alle Informationen vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger und den Wohnungseigentümern über die Heizungsanlagen zu verlangen, die für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung relevant sind. Dazu gehören u.a. Art und Alter der Heizungen, ihre Funktionstüchtigkeit und ihre Nennwärmeleistung. Im Anschluss stellt die WEG den Wohnungseigentümern die gesammelten Erkenntnisse zur Verfügung, damit eine Entscheidung über die künftige Wärmeversorgung des Gebäudes auf hinreichender Informationsgrundlage erfolgen kann.
- Sobald die 65 Prozent Erneuerbare Energien-Regel auf das Gebäude anwendbar ist – dies ist in Städten mit über 100.000 Einwohnern spätestens am 1. Juli 2026, in den übrigen Kommunen spätestens am 1. Juli 2028 der Fall – wird die WEG verpflichtet, nach dem ersten Tausch einer Gasetagenheizung eine geordnete Entscheidung über die künftige Wärmeversorgung des Gebäudes herbeizuführen. Dazu hat der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümersammlung einzuberufen. In dieser muss die WEG darüber beraten, wie eine klimafreundliche Wärmeversorgung des Gebäudes umgesetzt werden soll. Die WEG muss dann innerhalb der 5-jährigen Frist für Gebäude mit Etagenheizungen entscheiden, wie die Wärmeversorgung des Gebäudes auf 65 Prozent Erneuerbare Energien umgestellt werden soll und ein Umsetzungskonzept beschließen. Entscheidet sich die WEG für grundlegende Änderungen an der Wärmeversorgung, etwa für eine Zentralisierung, so werden die Übergangsfristen erheblich verlängert. Bis zur vollständigen Umsetzung ist mindestens einmal jährlich in der Wohnungseigentümersammlung über den Stand der Umsetzung zu berichten.

