

Das „Gebäudeenergiegesetz“ (GEG) ist zum 01.11.2020 in Kraft getreten und löst damit das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab.

Das Wichtigste vorne weg: Das GEG bringt keine Verschärfung der energetischen Anforderungen, weder im Neubau noch bei Sanierungen.

Anwendung des GEG in Neubauten

Das Anforderungssystem basiert auf einer – gegenüber der EnEV 2013 – weitgehend unveränderten Referenzgebäudebeschreibung. Allerdings wird die Referenzheizungsanlage von einem Öl-Brennwertkessel auf die häufiger anzutreffenden Erdgas-Brennwertkessel umgestellt und um den Themenkomplex "Gebäudeautomation" ergänzt.

Die zum 01.01.2016 in Kraft getretene Verschärfung der primärenergetischen Neubauanforderungen um 25 % bleiben bestehen. Auch die damals eingeführten verschärften Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz bleiben unverändert erhalten.

Primärenergiefaktoren

Hauptanforderungsgröße für die Energieeffizienz von Gebäuden bleibt der Jahres-Primärenergiebedarf. Die Primärenergiefaktoren bleiben weitgehend unverändert, werden nun aber direkt im GEG geregelt.

Der Primärenergiefaktor für flüssige oder gasförmige Biomasse, die gebäudenah erzeugt und unmittelbar im Gebäude genutzt wird, wird von 0,5 auf 0,3 reduziert.

Für Biomethan aus dem Netz darf nun ein Primärenergiefaktor von 0,7 angesetzt werden, insofern diese in einem Brennwertkessel genutzt wird und der Einsatz vom Lieferanten über ein Massebilanzsystem nachgewiesen wird.

Beim Einsatz von Biomethan in einer KWK-Anlage (BHKW) darf ein Primärenergiefaktor von 0,5 angesetzt werden. Die gleiche Regelung gilt auch für biogenes Flüssiggas.

Für einen mit Erdgas beheizten Neubau darf ein Primärenergiefaktor von 0,6 angesetzt werden, wenn dort eine KWK-Anlage (BHKW) betrieben wird, aus der ein oder mehrere bestehende Nachbargebäude mitversorgt werden und wenn dadurch in den Bestandsgebäuden Altanlagen mit schlechter Energieeffizienz ersetzt werden.

Nutzung Erneuerbarer Energien

Das GEG enthält Anforderungen zur anteiligen Nutzung Erneuerbarer Energien, sowie an Ersatzmaßnahmen, die im Wesentlichen vom bisherigen EEWärmeG übernommen wurden. Sie beziehen sich wie bisher ausschließlich auf Neubauten sowie Gebäude der öffentlichen Hand, die grundlegend renoviert werden.

Neu ist, dass die beim Neubau bestehende Pflicht zur Nutzung Erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus Erneuerbaren Energien (z. B. PV-Anlage) erfüllt werden kann. Dafür ist ein Deckungsanteil von mindestens 15 % des Wärme- und Kältebedarfs erforderlich.

Die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwertkessel (Deckungsanteil mind. 50 %) und in KWK-Anlagen (Deckungsanteil mind. 30 %) bleiben bestehen.

Einfacher wird es bei Wärmepumpen: Der bislang geforderte Effizienznachweis mittels Jahresarbeitszahl nach VDI 4650 entfällt und wird ersetzt durch den ETA-S Wert aus der europäischen Ökodesign-Regelung.

Anrechnung von Strom aus Erneuerbaren Energien (PV-Eigenstrom)

Die Anrechnung erfolgt wie bisher auf die Endenergie und nun neu auch auf die **Primärenergie**.

Für Neubauten mit Wärmepumpen und PV-Anlagen, dürfen vom Ausgangswert des Jahres-Primärenergiebedarfs 150 kWh (ohne Batteriespeicher) und 200 kWh (mit Batteriespeicher) je kWp installierter Anlagenennleistung abgezogen werden. Die Anforderung für Batteriespeicher liegt bei mind. 1 kWh Nennkapazität je kWp Anlagenleistung.

Neubauten mit Wärmepumpen und "großen" PV-Anlagen

Bei "großen" PV-Anlagen dürfen zuzüglich 70 % (ohne Batteriespeicher) und zuzüglich 100 % (mit Batteriespeicher) vom **Endenergiebedarf der Anlagentechnik** abgezogen werden. Jedoch max. 30 % (ohne Batteriespeicher) und max. 45 % vom Jahres-Primärenergieverbrauch (mit Batteriespeicher). "Große" PV-Anlagen nach GEG für Wohngebäude sind Anlagen mit einer Nennleistung (in kWp) von mindestens dem 0,03-fachen der Gebäudenutzfläche, geteilt durch die Anzahl der beheizten oder gekühlten Geschosse.

Für Nichtwohngebäude liegt die Mindestgröße bei 0,01 kW/m² Nettogrundfläche und die Begrenzung bei dem 1,8-fachen des bilanzierten endenergetischen Jahresertrages der Anlage.

Wenn bei Nichtwohngebäuden der Strombedarf für Lüftung, Kühlung, Beleuchtung und Trinkwarmwasser höher ist als der Energiebedarf für die Beheizung, müssen Stromertrag und -bedarf monatsweise bilanziert werden. Das gilt auch, wenn Strom aus Erneuerbaren Energien für Stromdirektheizungen verwendet wird.

Anforderungen an Bestandsgebäude

Die energetischen Anforderungen und Pflichten im Gebäudebestand bleiben weitgehend unverändert. Bei den Anforderungen an Erweiterungen und Ausbauten bestehender Gebäude wird in Zukunft nicht mehr zwischen Erweiterungen mit und ohne neuen Wärmeerzeuger unterschieden. Auch bei Erweiterungen mit neuem Wärmeerzeuger werden lediglich Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gestellt, allerdings für den gesamten hinzukommenden Gebäudeteil mit Bezug zum baulichen Wärmeschutz des Referenzgebäudes. Der bislang erforderliche Nachweis über eine gesamtenergetische Bilanzierung des hinzukommenden Gebäudeteils entfällt.

Verbot von Öl- und Kohleheizungen ab 2026

Kohleheizungen und Konstanttemperatur-Ölkessel mit 4 bis 400 kW, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, müssen zum 01.01.2026 außer Betrieb genommen sein.

Ab Anfang 2026 dürfen mit Heizöl oder mit festen fossilen Brennstoffen betriebene Kessel nur dann noch in Betrieb genommen werden, wenn:

- bei Neubauten die Nutzungspflicht für Erneuerbare Energien nicht über Ersatzmaßnahmen erfüllt wird
- ein bestehendes öffentliches Gebäude die Nutzungspflicht für Erneuerbare Energien erfüllt (jedoch nicht über Ersatzmaßnahmen)
- ein bestehendes Gebäude den Wärme- und Kältebedarf anteilig durch erneuerbare Energien deckt (ohne Angabe eines erforderlichen Deckungsanteils) oder
- bei einem bestehenden Gebäude kein Gasversorgungsnetz und kein Fernwärmenetz am Grundstück anliegen und eine anteilige Deckung des Wärme- und Kältebedarfs durch erneuerbare Energien technisch nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führt.

Der Bezirksschornsteinfeger überwacht neben der Einhaltung der bisherigen Nachrüstverpflichtungen auch die Einhaltung des Verbots von Öl- und Kohleheizungen.

Einführung von obligatorischen Energieberatungen

Handwerksunternehmen, die entsprechende Arbeiten zur energetischen Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern durchführen wollen, haben „bei Abgabe eines Angebots auf die Pflicht zur Führung eines Energieberatungsgesprächs schriftlich hinzuweisen.“

Bei Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern muss der Käufer ein „informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis“ mit einer zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person führen, wenn „ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird“.

Bei Änderungen an bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen die Einhaltung der EnEV-Anforderungen durch eine energetische Bilanzierung (und nicht durch das Bauteilverfahren) nachgewiesen werden soll, muss vor Beauftragung der Planungsleistungen ein informatorisches Beratungsgespräch mit einer für die Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person durchgeführt werden, wenn ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird.

Wie geht es weiter mit den Energieausweisen?

Um die Qualität der Energieausweise zu verbessern, legt das GEG strengere Sorgfaltspflichten für Aussteller von Energieausweisen fest. Aussteller müssen Berechnungen, die sie nicht selbst erstellt haben, einsehen, bevor sie auf dieser Basis einen Ausweis ausstellen. Sie müssen von Eigentümern bereitgestellte Angaben sorgfältig prüfen und dürfen diese schon dann nicht verwenden, wenn nur Zweifel an deren Richtigkeit bestehen.

Ein Verstoß gegen diese Sorgfaltspflichten wird nun auch mit einem Bußgeld bewehrt.

Um die Qualität der Modernisierungsempfehlungen zu verbessern, muss der Aussteller bei Energieausweisen für bestehende Gebäude eine Vor-Ort-Begehung durchführen oder sich geeignete Fotos zur Verfügung stellen lassen, die eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes ermöglichen.

Quellen: [SBZ](#), [BDH](#), [BWP](#), [CCI](#)