

# Aktuelle Regeln und Fördermittel für Sanierung und Heizungstausch

Kompetenz im  
Ökologischen Bauen

Öko Zentrum  
NRW

Dipl.-Ing. Architekt  
Jan Karwatzki  
Öko-Zentrum NRW

# Novelle des Gebäudeenergiegesetzes

- Die **Novelle des Gebäudeenergiegesetzes**, mit der insbesondere die 65%-EE-Pflicht eingeführt wird, wurde am 19.10.2023 [im Bundesgesetzblatt veröffentlicht](#) und ist zum 1.1.2024 in Kraft getreten.
- Im GEG 2024 werden **Erfüllungsoptionen** und **Nachweismöglichkeiten** zur 65%-EE-Pflicht beschrieben. Zudem sind Regelungen zu **Gasetagenheizungen**, zu **Wohnungseigentümergeinschaften** und zum **Mieterschutz** vorgesehen.
- Detaillierte Informationen zu den Neuregelungen des GEG auf unserer [Internetseite](#) und in einer [FAQ-Liste des Bundes auf energiewechsel.de](#).
- **Lesefassung des GEG 2024** bei [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

# 65%-EE-Pflicht für neue Heizungen

Kompetenz im  
Ökologischen Bauen

**Öko** Zentrum  
NRW

# Grundsätzliches zur 65%-EE-Pflicht

- **Bestehende Heizungen müssen nicht ausgetauscht werden!** Sie dürfen weiter betrieben und beliebig oft repariert werden.
- **Einzigste Ausnahme:** Für Heizungen, die älter als 30 Jahre sind und nicht Niedertemperatur- oder Brennwertkessel sind besteht seit 2002 eine Austauschpflicht, die unverändert weiter gilt.
- **Die 65%-EE-Pflicht greift nur dann, wenn eine Heizung ausgetauscht wird,** entweder freiwillig oder weil sie defekt ist und nicht repariert werden kann.
- Die **Einhaltung der neuen Pflichten** soll von den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegern überwacht werden.

# Einführung und Übergangsregelungen

- Die 65%-EE-Pflicht gilt seit dem 1.1.2024 zunächst nur für **Neubauten in Neubaugebieten** (Gebäude, für die ab dem 1.1.2024 ein Bauantrag gestellt wurde bzw. wird).
- Für Heizungen in **Neubauten außerhalb von Neubaugebieten** und **in allen Bestandsgebäuden** gilt die 65%-EE-Pflicht erst dann, wenn die [Fristen für die Erstellung der kommunalen Wärmepläne](#) ablaufen.

Dies soll in Kommunen ab 100.000 Einwohnern bis zum **30.6.2026** und in kleineren Kommunen bis zum **30.6.2028** verbindlich sein.

# Beimischung erneuerbarer Brennstoffe

- Wird ab dem 1.1.2024 und vor dem Inkrafttreten der 65%-EE-Pflicht in der jeweiligen Kommune eine Heizung ausgetauscht, **dürfen weiterhin Gas- und Ölheizungen eingebaut werden.**
- Allerdings muss der Betreiber in diesen Fällen sicherstellen, dass die Anlage **ab 2029 zu mind. 15 %, ab 2035 zu mind. 30 % und ab 2040 zu mind. 60 %** mit Biomasse oder grünem/blauem Wasserstoff betrieben wird.
- „Biomasse“ bedeutet bei Gasheizungen **Biogas**, das über das Erdgasnetz geliefert wird. Bei Ölheizungen sind **biogene Öle** (Pflanzenöle) anteilig zu verwenden.
-

# Informationspflicht nach § 71 Absatz 11 GEG

- Wer nach dem 1.1.2024 eine Heizungsanlage einbauen möchte, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, **muss sich nach § 71 Absatz 11 GEG vorab beraten lassen.**
- Ziel ist es, mögliche **Kostenrisiken solcher Heizungsanlagen** aufzuzeigen, insbesondere aufgrund der ansteigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Zudem soll auf **Auswirkungen der Wärmeplanung** hingewiesen werden.
- Diese Beratung darf u.a. von Schornsteinfegern, Installateuren und Energieberater/innen von der [Expertenliste](#) durchgeführt werden.
- **Informationsblatt des Bundes mit Formular** zum Nachweis der Erfüllung der Informationspflicht: [Download Infoblatt - Stand 01.03.2024](#)

# Erfüllungsoptionen zur 65%-EE-Pflicht

Folgende **gleichberechtigte (technologieneutrale) Erfüllungsoptionen** zur 65%-EE-Pflicht sind vorgesehen:

- **Anschluss an ein Wärmenetz (§ 71b)**
- **Elektrische Wärmepumpe (§ 71c)**
- **Stromdirektheizung (§ 71d)**
- **Solarthermieanlage (§ 71e)** – in Kombination mit anderen EE
- **Flüssige und gasförmige Biomasse oder Wasserstoff (§ 71f und 71k)**
- **Holzheizungen (feste Biomasse - § 71g)**
- **Hybridheizung mit Wärmepumpe oder Solarthermie (§ 71h)**

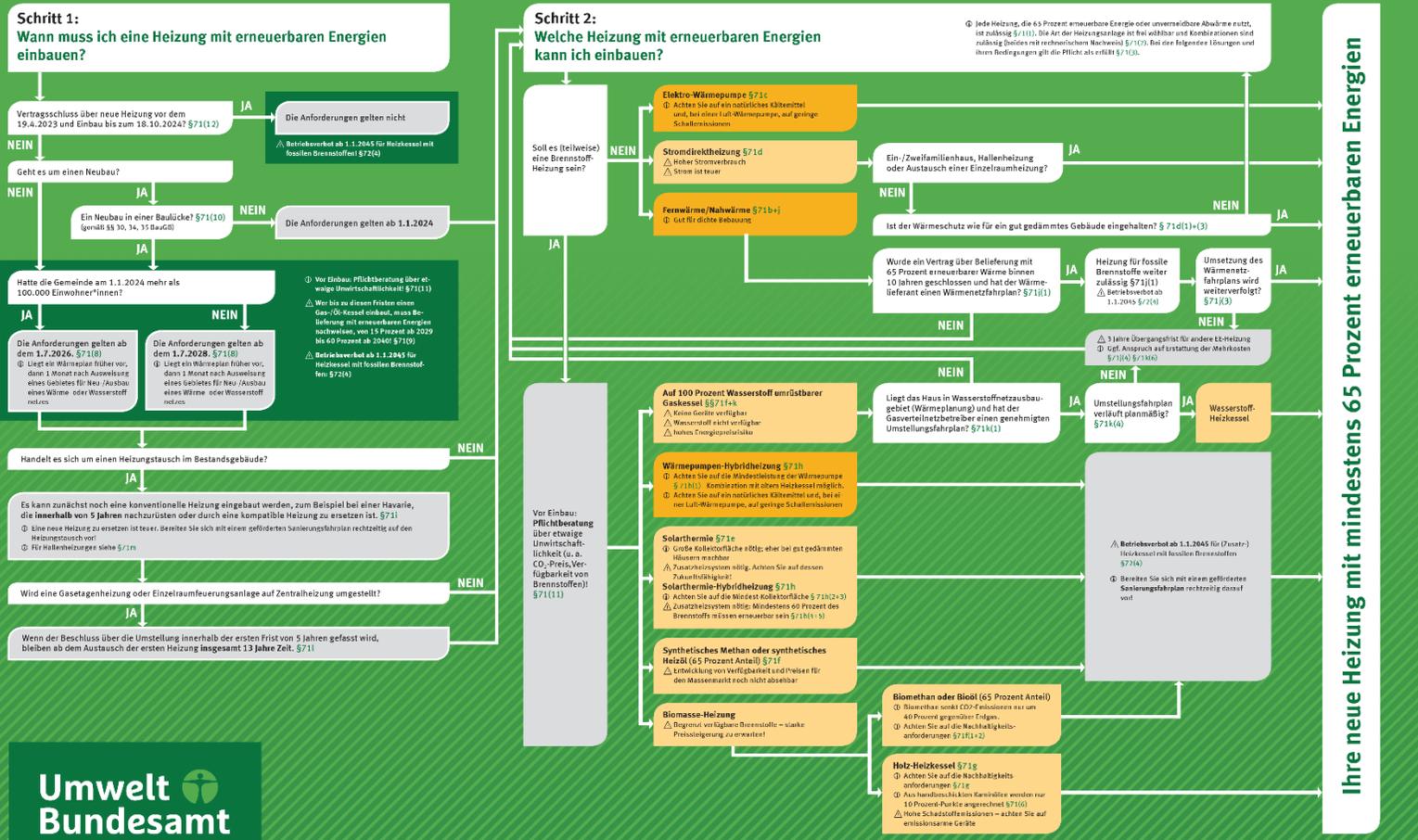
# Regelungen für Etagenheizungen

- Bei **Gebäuden mit mind. einer Etagenheizung** wird eine Entscheidungsfrist von **fünf Jahren** nach Ausfall der ersten Etagenheizung gewährt, um die Planung einer Zentralisierung der Heizung zu ermöglichen.
- Wird die Zentralisierung der Heizung gewählt, bekommen die Eigentümer/innen weitere **acht Jahre Zeit zur Umsetzung**.
- Soll weiter dezentral geheizt werden, müssen **alle auszutauschenden Etagenheizungen** gegen Anlagen ersetzt werden, die **wohnungszentral mind. 65 % Erneuerbare Energien nutzen**.
- Treffen Eigentümer/innen innerhalb der 5 Jahre **keine Entscheidung**, sind sie gemäß § 71I Absatz 4 zur **vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage** verpflichtet.

# „Entscheidungsbaum“ zur 65%-EE-Pflicht

## Das neue Gebäudeenergiegesetz – Ihr Weg zu einer Heizung mit 65 Prozent erneuerbaren Energien

Nach und nach werden wir mit mehr erneuerbaren Energien heizen. Das ist gut für das Klima und auch für Ihren Geldbeutel. Die Wahlmöglichkeiten sind nicht auf den ersten Blick verständlich. Unser Entscheidungsbaum hilft Ihnen durch die Paragraphen des neuen Gebäudeenergiegesetzes, die ab dem 1.1.2024 gelten. Dazu geben wir Ihnen zusätzliche Tipps (mit ① gekennzeichnet), zum Beispiel wie Ihre Heizung noch umweltfreundlicher wird. Oder Sie nehmen die Abkürzung: Am einfachsten geht es mit einer (Hybrid-)Elektro-Wärmepumpe! ACHTUNG (mit ⚠ gekennzeichnet): Im Zweifelsfall gilt immer der Wortlaut des GEG.



Das Umweltbundesamt hat die Regelungen zur 65%-EE-Pflicht in einem "Entscheidungsbaum" visualisiert. Die Darstellung kann als Bild oder als pdf-Datei auf der [Seite des Umweltbundesamtes](#) heruntergeladen werden.

# Betriebsverbot für alte Heizkessel

- Es bleibt unverändert bei dem **seit 2002 geltenden Betriebsverbot für Standardkessel** ab einem Alter von 30 Jahren (§ 72 GEG).
- In § 72 GEG wird folgender Absatz 4 ergänzt:  
**„Heizkessel dürfen längstens bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.“**
- Höhere Anforderung aus der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) möglich:  
Die Mitgliedstaaten müssen spezifische Maßnahmen für den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen bei der Wärme- und Kälteversorgung mit dem Ziel festlegen, die **Nutzung mit fossilen Brennstoffen betriebener Heizkessel bis 2040 vollständig einzustellen.**

# Bundesförderung effiziente Gebäude - Förderung von Heizungsanlagen

Kompetenz im  
Ökologischen Bauen

**Öko Zentrum**  
NRW

# Förderung von Heizungsanlagen

Die neue **Förderung von Heizungsanlagen** setzt sich aus einer Grundförderung und verschiedenen Boni zusammen:

- **Grundförderung von 30 %** für alle Antragsteller/innen
- **Klimageschwindigkeits-Bonus von 20 %** für selbstnutzende Wohneigentümer/innen bis 2028, danach geringer
- **Einkommens-Bonus von 30 %** für selbstnutzende Wohneigentümer/innen mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von max. 40.000 Euro
- **Effizienz-Bonus in Höhe von 5 %** für Wärmepumpen mit natürlichen Kältemitteln oder mit Erdreich, Wasser oder Abwasser als Wärmequelle
- Der **Höchstsatz der Förderung** beträgt insgesamt maximal 70 %.

# Klimageschwindigkeits-Bonus

- **Der Klimageschwindigkeits-Bonus** wird für den Austausch von funktionstüchtigen **Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizungen** sowie von **mind. 20 Jahre alten Gas- oder Biomasseheizungen** gewährt.
- Zudem muss die ausgetauschte Heizungsanlage **fachgerecht demontiert und entsorgt** werden.
- Nach dem Austausch dürfen die betroffenen Wohneinheiten oder Flächen **nicht mehr von fossilen oder mit Gas betriebenen Heizungen** im Gebäude oder gebäudenah versorgt werden.

# Förderung von Wärmeerzeugern seit 1.1.2024

	Einzelmaßnahmen Wärmeerzeugung	Zuschuss	Klimageschwindigkeits-Bonus	Einkommens- Bonus
KfW	Wärmepumpen <sup>1</sup>	(mit Boni kumulierbar, Zuschuss max. 70 %)	2024 - 2028: <b>20 %</b>	<b>30 %</b>  (nur für selbstnutzende Wohneigentümer bis 40.000 € zu versteuerndes Haushalts- einkommen)
	Biomasseheizungen <sup>2</sup>		2029 - 2030: <b>17 %</b>	
	Solarthermische Anlagen		2031 - 2032: <b>14 %</b>	
BAFA	Gebäudenetz <sup>1</sup>		2033 - 2034: <b>11 %</b>	
	Errichtung/Umbau/Erweiterung		2035 - 2036: <b>8 %</b>	
KfW	Gebäudenetzanschluss		Ab 2037 entfällt der Bonus.	
	Wärmenetzanschluss		(nur für selbstnutzende Wohneigentümer/innen bei Austausch von Öl-, Kohle-, Gasetagen- und Nachtspeicher-heizungen oder mind. 20 Jahre alten Gas- oder Biomasseheizungen)	
	Brennstoffzellenheizung			
	Wasserstofffähige Heizung (5% Investitionsmehrkosten)			
	Innovative Heizungstechnik			

<sup>1</sup> zusätzlicher **Effizienz-Bonus von 5 %**, bei Erdreich, Wasser oder Abwasser als Wärmequelle oder Einsatz natürlicher Kältemittel

<sup>2</sup> zusätzlicher **Emissionsminderungs-Zuschlag von 2.500 €** für Biomasseanlagen mit Staubemissionen  $\leq 2,5 \text{ mg/m}^3$

# Förderfähige Kosten - Wohngebäude

- **Höchstgrenzen förderfähiger Kosten für Heizungsanlagen** bei Wohngebäuden:
  - **30.000 Euro für die erste Wohneinheit**
  - **je 15.000 Euro für die 2. bis 6. Wohneinheit**
  - **je 8.000 Euro ab der 7. Wohneinheit.**
- Betrifft die geförderte Maßnahme nicht alle Wohneinheiten des Gebäudes (z.B. bei Etagenheizungen), so ist der **anteilige Höchstbetrag** einzuhalten, der sich auf die zu fördernden Wohneinheiten bezieht. Dabei verteilt sich der Höchstbetrag des Gebäudes auf alle Wohneinheiten im Gebäude zu gleichen Teilen.

# Förderfähige Kosten - Wohngebäude

- **Beispiel zur Höchstgrenze förderfähiger Kosten** für Heizungsanlagen bei Wohngebäuden:
- **Gebäude mit acht Wohneinheiten**, Einbau einer neuen zentralen Heizungsanlage für alle Wohneinheiten:  
**Summe förderfähiger Kosten 121.000 Euro**  
(30.000 Euro + 5 x 15.000 Euro + 2 x 8.000 Euro)
- Würden bei diesem Gebäude in allen Wohneinheiten jeweils neue **dezentrale Wärmeerzeuger** gefördert dann stünden **für jede Wohneinheit** förderfähige Kosten in Höhe von **15.125 Euro** zur Verfügung (121.000 Euro geteilt durch 8 Wohneinheiten).

# Förderung von Einzelmaßnahmen seit 1.1.2024

## Förderrechner für den Heizungstausch ab 2024

Mit diesem Rechner können Sie die Höhe des Zuschusses in der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG-EM) für den Austausch von Heizungsanlagen ab 2024 berechnen. Füllen Sie dazu die grünen Felder aus.

Allgemeine Angaben zur neuen Heizung		Allgemeine Angaben zum Gebäude	
Art des neuen Wärmeerzeugers:	Wärmepumpe	Gebäudetyp:	Wohngebäude
Ausgaben für den Heizungstausch:	60.000 €	Anzahl Wohneinheiten gesamt:	8
		von neuer Heizung versorgt (100 %):	8
		davon selbstgenutztes Eigentum:	4
		Wohnungseigentümergeinschaft?	Nein

Ist der Effizienzbonus anwendbar?

ja

5 % Bonus für Wärmepumpen mit natürlichem Kältemittel bzw. Wärmequelle Erdreich oder (Ab-)Wasser.

Download: [Förderrechner BEG EM Heizung](#) (Version 3.4, Stand 13.09.24)

# Förderung von Einzelmaßnahmen - Effizienzmaßnahmen

Kompetenz im  
Ökologischen Bauen

**Öko Zentrum**  
NRW

# Förderfähige Kosten - Effizienzmaßnahme

- Seit dem 1.1.2024 stehen zusätzlich zu den förderfähigen Kosten für den Heizungstausch weitere **förderfähigen Investitionskosten für Effizienzmaßnahmen** zur Verfügung.
- Damit können Maßnahmen an der **Gebäudehülle** (Dämmung, Fenstertausch), **sonstige Anlagentechnik** (Lüftung, bei Nichtwohngebäuden auch Kühlung und Beleuchtung) sowie die **Heizungsoptimierung** gefördert werden.
- Die förderfähigen Kosten für **Effizienzmaßnahmen** können **jedes Kalenderjahr erneut** in Anspruch genommen werden. Die förderfähigen Kosten für den **Heizungstausch** stehen hingegen **je Gebäude nur einmalig** zur Verfügung.

# Förderfähige Kosten - Effizienzmaßnahme

- Die förderfähigen Kosten für Effizienzmaßnahmen betragen **bei Wohngebäuden 30.000 Euro pro Wohneinheit**.
- Sie erhöhen sich auf **60.000 Euro je Wohneinheit**, wenn Maßnahmen aus einem **individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP)** umgesetzt werden oder wenn der/die Eigentümer/in in der Förderung der „Energieberatung für Wohngebäude (EBW)“ nicht antragsberechtigt für den iSFP ist.

# Förderung von Effizienzmaßnahmen seit 1.1.2024

Einzelmaßnahmen Gebäudehülle und Anlagentechnik		Zuschuss	iSFP- Bonus <sup>1</sup>	Antrag und Förderung beim BAFA
<b>Gebäudehülle</b>	Dämmung von Außenwänden, Dach, Geschossdecken und Bodenflächen, Austausch von Fenstern und Außentüren; sommerlicher Wärmeschutz	15 %	5 %	
<b>Anlagentechnik (außer Heizung)</b>	Einbau/ Austausch/Optimierung von Lüftungsanlagen; WG: Einbau "Efficiency Smart Home"; NWG: Einbau MSR-Technik, Raumkühlung und Beleuchtungssysteme	15 %	5 %	
<b>Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung</b>	Hydraulischer Abgleich; Dämmung von Rohrleitungen; Pumpentausch	15 %	5 %	
<b>Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung</b>	Reduzierung der Staubemissionen von Biomasseanlagen	50 %	-	

<sup>1</sup> nur für Wohngebäude, wenn Maßnahmen aus dem „individuellen Sanierungsfahrplan“ umgesetzt werden

# Antragsverfahren und Abwicklung

Kompetenz im  
Ökologischen Bauen

**Öko** Zentrum  
NRW

# Antragsverfahren und Abwicklung

- Seit dem **27.08.2024** ist die Antragsstellung **für (fast) alle Antragssteller** möglich. Lediglich die Antragsstellung in der Heizungsförderung für **Kommunen** ([422](#)) wird erst später möglich sein.
- Wer zwischen der Veröffentlichung der Richtlinie (29.12.2023) und dem 31.08.2024 mit einer Maßnahme begonnen hat, muss den **Förderantrag bis Ende November 2024 nachholen**. Informationen zu dieser **Übergangszeit** gibt es in [FAQ A.18 unter energiewechsel.de](#).
- Das **Einreichen von Verwendungsnachweisen** nach Abschluss der Maßnahme wird ab dem 30.09.2024 zunächst für Eigentümer/innen von selbstgenutzten Einfamilienhäusern möglich sein.

# Antragsverfahren und Abwicklung

- Grundsätzlich musste bislang immer **erst ein Förderantrag gestellt werden, bevor Leistungen beauftragt werden**. Eine vorherige Beauftragung war nur mit auflösender oder aufschiebender Bedingung im Vertrag bzw. in der Beauftragung möglich.
- Nach der aktuellen Richtlinie kann erst dann ein Antrag gestellt werden können, wenn die geplanten Maßnahmen **bereits beauftragt sind** und die Beauftragung eine **auflösende oder aufschiebende Bedingung** enthält, also an die Zusage der Förderung geknüpft ist.
- **Musterformulierung** für die auflösende oder aufschiebende Bedingungen in [FAQ A.25 unter energiewechsel.de](https://www.energiewechsel.de/FAQ/A.25)

# Ergänzungskredit für Einzelmaßnahmen

- Zudem bietet die KfW einen **Ergänzungskredit für Einzelmaßnahmen** an. Damit können für alle Einzelmaßnahmen die nach Abzug der Zuschussförderung verbleibenden Kosten (max. 120.000 Euro/Wohneinheit) finanziert werden.
- Selbstnutzende Wohneigentümer/innen mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von bis zu 90.000 Euro erhalten eine **Zinsverbilligung von bis zu 2,5 Prozentpunkten**.
- Der Ergänzungskredit kann für Heizungsanlagen genutzt werden, die über die KfW gefördert werden und auch für weitere Sanierungsmaßnahmen, die über das BAFA gefördert werden.

# Ergänzungskredit für Einzelmaßnahmen

Den Ergänzungskredit Für bereits bezuschusste Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden bietet die KfW in folgenden Programmen an:

- **Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit Plus – Wohngebäude (358)**  
(bei einem Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 90.000 Euro)
- **Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude (359)**
- **Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Nichtwohngebäude (523)**
- Der Ergänzungskredit kann erst nach Förderzusage durch KfW und/oder BAFA bei der Hausbank beantragt werden.

# FAQ zur BEG auf der Internetseite des Bundes

---

FAQ zur Bundesförderung für effiziente Gebäude auf der Internetseite des Bundes unter [www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de).

---

**Vielen Dank für die  
Aufmerksamkeit!**

Dipl.-Ing. Architekt  
Jan Karwatzki  
Öko-Zentrum NRW