



## Häufig gestellte Fragen – FAQ

# Gebäudeenergiegesetz 2024 in Mannheim

## Neue Anforderungen im Heizungsbereich

### Gibt es einen Unterschied zwischen dem „Gebäudeenergiegesetz“ und dem „Heizungsgesetz“?

Nein. „Gebäudeenergiegesetz“ (Abkürzung: GEG) ist der offizielle Name des Gesetzes. Das GEG definiert seit 1. November 2020 energetische Mindestanforderungen für Neubauten sowie für die Sanierung von Bestandsgebäuden. Im Jahr 2023 wurde das GEG hauptsächlich im Heizungsbereich überarbeitet, daher wird es häufig vereinfacht „Heizungsgesetz“ genannt. Das neue GEG gilt ab 1. Januar 2024.

### Ist das alles schon beschlossen? Wie ist der aktuelle Stand im Gesetzgebungsverfahren?

Der finale Entwurf des überarbeiteten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wurde am 19. April 2023 vom Bundeskabinett und am 8. September 2023 vom Bundestag beschlossen. Das parlamentarische Verfahren ist nach der Befassung des Bundesrates am 29. September 2023 abgeschlossen und das neue GEG wurde am 19. Oktober 2023 im Bundesgesetzblatt verkündet.

Die neue Fassung des GEG tritt ab 1. Januar 2024 in Kraft. Für die neuen Anforderungen im Heizungsbereich gelten dann unterschiedliche Fristen und Ausnahmeregelungen.

## Neubau

### Was gilt in Zukunft für Heizungsanlagen in Mannheimer Neubauten?

Ab 1. Januar 2024 dürfen in Neubauten innerhalb von Neubaugebieten nur noch Heizungen installiert werden, die auf mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien basieren. Es zählt der Zeitpunkt der Bauantragsstellung.

Für Neubauten, die außerhalb von Neubaugebieten (z. B. in Baulücken) errichtet werden, gelten die gleichen Regelungen und Fristen wie für Bestandsgebäude (siehe Antwort auf Frage: „Was bedeuten die Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes zukünftig für Mannheimer Bestandsgebäude?“ und folgende).

## Bestandsgebäude

### Was bedeuten die Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes zukünftig für Mannheimer Bestandsgebäude?

In Mannheim leben aktuell rund 325.700 Personen. Als Großstadt mit mehr als 100.000 Einwohner:innen gilt in Mannheim laut der geänderten Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

**Spätestens** nach dem 30. Juni 2026 müssen neu eingebaute Heizungsanlagen in der Regel mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen (siehe Antwort auf Frage: „Welche Erfüllungsoptionen gibt es für die „65 Prozent erneuerbare Energien Regel?“). Gegebenenfalls gelten Übergangs- sowie Härtefallregelungen.

Sollte in Mannheim auf Grundlage eines sogenannten kommunalen Wärmeplans der Stadt durch den Gemeinderat entschieden werden, Gebiete für den Aus- oder Neubau von Fern-/Nahwärme- oder Wasserstoffnetzen öffentlich auszuweisen, greift die Pflicht zur Nutzung von mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien in den ausgewiesenen Gebieten ab Veröffentlichung verbindlich – **gegebenenfalls**

**auch schon vor dem 30. Juni 2026.** Ein durch die Stadt erstellter Wärmeplan allein (ohne rechtlich verbindlich ausgewiesene Gebiete) löst jedoch noch keine früheren Pflichten aus. Derzeit ist kein Neu- oder Ausbau eines Wasserstoffnetzes für Privathaushalte in Mannheim geplant. Der kommunale Wärmeplan wird aktuell erarbeitet und soll Anfang 2024 durch den Gemeinderat beschlossen werden. Erst danach können Gebiete für den Aus- oder Neubau von Wärmenetzen ausgewiesen werden.

## Gibt es nun ein Verbot von bestehenden, rein fossilbetriebenen Öl- und Gasheizungen?

Ja, aber nicht – wie häufig falsch dargestellt – sofort.

Bestehende Gas- und Ölkessel, die als Niedertemperatur- oder Brennwertkessel ausgeführt sind und vor dem 1. Januar 2024 eingebaut wurden, könnten laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) grundsätzlich bis 2045 betrieben werden – Baden-Württemberg - und somit auch Mannheim - soll allerdings spätestens 2040 klimaneutral sein. Auch eine Reparatur von Bestandsanlagen ist grundsätzlich bis zu diesem Zeitpunkt (2045) weiterhin möglich.

Bei selbstgenutztem Wohneigentum mit maximal zwei Wohneinheiten, von der mindestens eine Wohnung seit 1. Februar 2002 durch die Eigentümer:innen selbst bewohnt wird, besteht weiterhin Bestandsschutz für Öl- und Gasheizungen. Eine Austauschpflicht für uralte Standardkessel (älter als 30 Jahre) tritt hier weiterhin erst bei einem Eigentümerwechsel in Kraft (Erfüllungszeitraum: zwei Jahre).

## Darf ich zukünftig weiter einfach neue Gas- oder Ölheizungen einbauen?

Ab dem 1. Januar 2024 ist vor dem Einbau einer neuen konventionellen Öl- oder Gasheizung eine verpflichtende Energieberatung in Anspruch zu nehmen. Im Zuge der Beratung wird auf wirtschaftliche Risiken von Gas- und Öl-Heizungen durch perspektivisch steigende CO<sub>2</sub>-Preise und Auswirkungen der kommunalen Wärmeplanung hingewiesen sowie Alternativen aufgezeigt. Die Beratung ist von einer fachkundigen Person nach GEG § 60b Absatz 3 Satz 2 [Schornsteinfeger:innen, Heizungs-Fachunternehmen, eingetragene Energieeffizienz-Expert:innen] oder § 88 Absatz 1 [Energieausweis ausstellungsberechtigte Personen, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder Wärmeschutznachweise unterzeichnen dürfen] 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.

Greift bei einem Heizungstausch nach dem 31. Dezember 2023 die Pflicht zur Nutzung von mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien noch nicht, könnte nach der Beratung theoretisch - unter Berücksichtigung der Vorgaben des Erneuerbaren Wärmegesetz Baden-Württemberg (EWärmeG BW) - wieder eine konventionelle Gas- oder Ölheizung eingebaut werden. Es müsste dann jedoch sichergestellt werden, dass ab:

- Januar 2029 mindestens 15 Prozent
- Januar 2035 mindestens 30 Prozent
- Januar 2040 mindestens 60 Prozent

der in der Heizungsanlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse (z. B. Biomethan) oder grünem oder blauem Wasserstoff, einschließlich daraus hergestellter Produkte, erzeugt wird.

## Welche Möglichkeiten gibt es, die „65 Prozent erneuerbare Energien Regelung“ bei einem Heizungstausch einzuhalten?

Die Regelungen im Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind technologieoffen gestaltet. Es gibt daher mehrere Wege sowie (pauschale) Erfüllungsoptionen.

Zu den Erfüllungsoptionen zählen:

- Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz
- Einbau einer elektrischen Wärmepumpe

- Stromdirektheizung (nur in besonders energieeffizienten Gebäuden)
- Hybridheizungen (Öl-/Gas-Brennwertheizung in Kombination mit mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien, die vorrangig zur Beheizung des Gebäudes genutzt werden)
- Heizung auf der Basis von Solarthermie
- Biomasseheizung (Pelletheizung, Scheitholzvergaserkessel, etc.)
- Gasheizung, die nachweislich mindestens 65 Prozent nachhaltiges Biomethan oder biogenes Flüssiggas nutzt

Wählt man eine Standardmöglichkeit aus, gilt die Vorgabe als erfüllt. Diese muss nicht extra / nur auf Verlangen nachgewiesen werden (sogenannte „Vermutungsregelung“).

Darüber hinaus ist eine Kombination unterschiedlicher Technologien zulässig, sofern ein entsprechender rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der GEG-Vorgaben erbracht werden kann.

## Was gilt, wenn meine zentrale Gas- oder Öl-Heizung kaputt geht?

Greift die „65 Prozent erneuerbare Energien Regel“ nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), gibt es bei einem irreparablen Ausfall – einer sogenannten Heizungshavarie – Übergangsfristen: Die Installation einer konventionellen, fossil betriebenen Heizung wäre zunächst zulässig. Gebrauchte oder gemietete Heizungsanlagen als Zwischenlösung wären ebenfalls möglich. Spätestens fünf Jahre nach dem Ausfall der alten Heizung muss jedoch eine Heizungstechnologie zum Einsatz kommen, die die mindestens 65 Prozent Regelung erfüllt. Weiter bestünde die Möglichkeit die als Übergangslösung genutzte Gas- oder Ölkessel mit erneuerbaren Energien zu ergänzen und so nachträglich eine GEG-konforme Hybridheizung zu schaffen. Falls ein Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz (perspektivisch) möglich sein sollte, beträgt die Erfüllungsfrist maximal zehn Jahre (Siehe Antwort auf Frage: „Was gilt beim Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz?“).

## Was gilt beim Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz?

Der Anschluss an ein Wärmenetz stellt eine der pauschalen Erfüllungsoptionen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) dar. Durch den Anschluss an ein Wärmenetz, welches geltende rechtlichen Anforderungen erfüllt, wären die „65 Prozent erneuerbare Energien Regel“ nach dem GEG erfüllt. Das Mannheimer Fernwärmenetz erfüllt diese rechtlichen Anforderungen.

Falls ein Wärmenetzbetreiber vertraglich zugesagt hat, ein Gebäude an das Wärmenetz anzuschließen, und dies nicht eingehalten werden sollte, besteht ein Schadensersatzanspruch auf Ersatz der Mehrkosten für die Umstellung auf eine Heizung, welche die „65 Prozent erneuerbare Energien Regel“ einhält. Der Schadensersatzanspruch richtet sich gegen den Wärmenetzbetreiber, sofern dieser dafür verantwortlich ist, dass die Zusicherung nicht erfüllt wird.

## Was gilt bei Gas-Etagen-Heizungen?

In Gebäuden mit Gas-Etagenheizungen müssen sich die Eigentümer:innen zukünftig innerhalb von fünf Jahren nach dem Ausfall der ersten Gas-Etagenheizung entscheiden, ob die Wärmeversorgung auf eine zentrale Heizungsanlage umgestellt werden oder weiterhin dezentral erfolgen soll.

Soll das Gebäude auf eine zentrale Wärmeversorgung umgestellt werden, gibt es im Anschluss weitere acht Jahre Zeit, um diese zu realisieren. Nach Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage müssen alle Wohnungen beim Heizungstausch an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden. Alle in der Übergangszeit eingebauten Etagenheizungen müssen nach Ablauf eines weiteren Jahres folgen. Somit bleiben nach dem Ausfall der ersten Anlage maximal 13 Jahre als Erfüllungszeitraum.

Falls die Wärmeversorgung weiterhin dezentral erfolgen soll, müssen alle Etagenheizungen nach Ablauf der Fünfjahresfrist mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen.

## Gibt es Änderungen für Vermieter:innen und Mieter:innen?

Die sogenannte „Modernisierungsumlage“ regelt, dass ein Teil der Sanierungskosten von Vermietenden auf die Miete umgelegt werden kann. Grundsätzlich beträgt die maximale Modernisierungsumlage acht Prozent. Für die Investitionskosten eines Heizungsaustausches kann diese nun auf zehn Prozent im Jahr steigen. Bedingung ist, dass die Vermietenden eine staatliche Förderung in Anspruch nehmen und diese von den umzulegenden Investitionskosten abziehen. Die Monatsmiete darf mit der Umlage innerhalb von sechs Jahren maximal um 50 Cent je Quadratmeter Wohnfläche steigen. Kommen neben der Heizungserneuerung noch weitere Modernisierungsmaßnahmen hinzu, dürfte die Miete allerdings noch weiter erhöht werden.

## Gibt es im Heizungsbereich weitere Neuerungen für Mehrfamilienhäuser?

Ja, allerdings nur für Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbstständigen Nutzungseinheiten – hier gibt es drei zentrale Neuerungen:

Bei Wärmepumpen (außer Luft/Luft-Wärmepumpen), die ab dem 1. Januar 2024 als Heizungsanlage in entsprechenden Gebäuden eingebaut werden, muss nach einer vollständigen Heizperiode (spätestens zwei Jahre nach der Inbetriebnahme) eine Betriebsprüfung durchgeführt werden. Bei der Prüfung soll gegebenenfalls bestehender Optimierungsbedarf aufgedeckt werden. Erforderlichen Optimierungsmaßnahmen sind anschließend innerhalb von einem Jahr nach der Betriebsprüfung durchzuführen.

Ebenso ist bei älteren Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger (außer Wärmepumpen) eine Prüfung und Optimierung durchzuführen. Wurde die Heizungsanlage nach dem 30. September 2009 eingebaut, ist die Heizungsprüfung und -optimierung 15 Jahre nach dem Einbau vorzunehmen (innerhalb eines Jahres). Wurde die Heizungsanlage vor dem 1. Oktober 2009 eingebaut, muss die Heizungsprüfung und -optimierung bis zum 30. September 2027 durchgeführt worden sein.

Außerdem sind Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger in diesen Gebäuden nun, nach dem Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme, hydraulisch abzugleichen. Der hydraulische Abgleich muss nach dem sogenannten „Verfahren B“ durchgeführt werden. Dieses beinhaltet: eine raumweise Heizlastberechnung, eine Prüfung und nötigenfalls eine Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur und die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.

Alle drei neuen Anforderungen sind durch entsprechende, fachkundige Personen (unter anderem Schornsteinfeger:innen, Heizungs-Fachunternehmen, eingetragene Energieeffizienz-Expert:innen) durchzuführen. Die Ergebnisse/Optimierungsbedarfe sowie gegebenenfalls im Anschluss durchgeführte Optimierungsmaßnahmen sind von diesen schriftlich festzuhalten und den Gebäudeeigentümer:innen/Verantwortlichen zum Nachweis zu übersenden. Weiter sind diese Dokumentationen auf Verlangen Mieter:innen des entsprechenden Gebäudes unverzüglich vorzulegen.

Häufig gestellte Fragen – FAQ zum [Gebäudeenergiegesetz 2024 in Mannheim](#) finden Sie auch online auf der Internetseite der Klimaschutzagentur Mannheim unter [www.klima-ma.de/gebaeudeenergiegesetz-2024](http://www.klima-ma.de/gebaeudeenergiegesetz-2024) oder direkt über den folgenden QR-Code:



Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Klimaschutzagentur  
Mannheim

Klimaschutzagentur Mannheim  
Gemeinnützige GmbH

D2, 5-8

68159 Mannheim

Tel.: 0621 – 862 484 10

E-Mail: [info@klima-ma.de](mailto:info@klima-ma.de)

[www.klima-ma.de](http://www.klima-ma.de)

Gefördert und begleitet durch  
das Umweltministerium Baden-Württemberg

