



Am 01. November 2020 tritt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft – Die wichtigsten Fakten im Überblick

Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz - GEG) tritt am 01.11.2020 in Kraft und führt die Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammen. Für die Neubauten und Sanierungen gilt somit in Zukunft ein einheitliches Anforderungssystem das Energieeffizienz und erneuerbare Energien gleichermaßen berücksichtigt. EnEG, EnEV und EEWärmeG treten damit zeitgleich außer Kraft.

Für alle Bauvorhaben, bei denen bis zum 31.10.2020 der Bauantrag, gestellt wurde, gilt noch das alte Energieeinsparrecht - also EnEV und EEWärmeG. Für Bauvorhaben mit Bauantragsstellung bzw. Bauanzeige ab dem 01.11.2020 ist das GEG anzuwenden.

Mit dem GEG wird die EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.05.2010) umgesetzt, die für Neubauten ab 2021 das Niedrigstenergiegebäude als Standard festlegt. Zweck ist der möglichst sparsame Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich der zunehmenden Nutzung Erneuerbarer Energien unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit.

Die Zusammenlegung der EnEV und des EEWärmeG löst zwar bisherige Diskrepanzen. Die beabsichtigte Vereinfachung für den Gesetzanwender ist allerdings nach Auffassung der BAK nicht erreicht worden. Von einer Verschärfung der bisherigen energetischen Anforderungen wurde abgesehen. Änderungen gegenüber EnEV und EEWärmeG erfolgten eher im Detail.

Durch eine im Gesetz verankerte Überprüfung des GEG im Jahr 2023 ist der Weg für eine Anhebung der Anforderungen zumindest offen (§ 9). Gleiches gilt für die Berücksichtigung der sogenannten Grauen Energie, also des Energieaufwandes, der für die Erstellung des Gebäudes aufgewendet werden muss. Im Folgenden werden die aus Sicht der BAK wichtigsten Punkte zusammengefasst.

Übergangsregelungen zum Gebäudeenergiegesetz

- **Stichtag 01.11.2020:** Für alle Bauvorhaben, bei denen bis zum 31.10.2020 der Bauantrag, der Antrag auf Zustimmung oder die Bauanzeige gestellt wurden, gilt noch das alte Energieeinsparrecht - also EnEV und EEWärmeG. Für Bauvorhaben mit Bauantragsstellung bzw. Bauanzeige ab dem 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz anzuwenden. Bei Vorhaben, die der Behörde zur Kenntnis zu geben sind, gilt der Zeitpunkt des Eingangs der Kenntnisgabe. Bei nicht genehmigungsbedürftigen, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreien Vorhaben - also beispielsweise bei vielen Sanierungen - gilt der Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung. Liegt dieser nach dem 31.10.2020 ist das GEG anzuwenden.

Anforderungen an Neubauten

- **Keine Verschärfung des Anforderungsniveaus für Neubauten:** Von einer Verschärfung des Anforderungsniveaus für Neubauten ist abgesehen worden. Damit bleiben die mit dem 01.01.2016 im Rahmen der der EnEV vollzogenen Änderungen der primärenergetischen Anforderungen an Neubauten unverändert im GEG bestehen. Auch die seit 2016 geltenden Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz bleiben unverändert erhalten.
- **Perspektivische Weiterentwicklung der energetischen Standards für Neubauten:** Die energetischen Standards sollen entsprechend dem neu eingefügten § 9 des GEG „unter Wahrung des Grundsatzes der Technologieoffenheit“ im Jahr 2023 überprüft werden. Danach soll innerhalb von sechs Monaten (also vermutlich 2024) ein Gesetzgebungsvorschlag für eine Weiterentwicklung der Anforderungen vorgelegt werden.
- **Referenzgebäude weitgehend unverändert:** Das Anforderungssystem basiert auf einer – gegenüber der EnEV 2013 – weitgehend unveränderten Referenzgebäudebeschreibung. Allerdings wird die technische Referenzausführung zur Wärmeerzeugung (bei Wohngebäuden und Zonen von Nichtwohngebäuden mit Raumhöhen bis 4 m) von einem Öl-Brennwertkessel auf einen Erdgas-Brennwertkessel umgestellt. Zudem wird die Referenzausführung für Wohngebäude um Systeme für die Gebäudeautomation erweitert. Damit wurde die zwischenzeitlich immer wieder diskutierte Umstellung auf ein „baubares“ Referenzgebäude, welches die 25prozentige Verschärfung in einer geänderten Referenztechnik abbildet, verworfen.
- **Gebäudetypologisch abgeleiteter Transmissionswärmeverlust entfällt:** Die Wärmeschutzanforderungen wurden bislang durch zwei parallel geltende Größen geregelt: a) durch einen individuell über das Referenzgebäude zu bestimmenden Transmissionswärmeverlust und b) durch einen gebäudetypologisch abgeleiteten Transmissionswärmeverlust (definiert in Anlage 1, Tabelle 2 EnEV). Letzterer entfällt für zu errichtende Wohngebäude künftig als Nachweisgröße. Somit ist laut GEG nur noch der aus dem Referenzgebäude abgeleitete Transmissionswärmeverlust nachzuweisen.
- **Primärenergiefaktoren weitgehend unverändert:** Hauptanforderungsgröße für die Energieeffizienz von Gebäuden bleibt der Jahres-Primärenergiebedarf. Die Primärenergiefaktoren bleiben weitgehend unverändert, werden nun aber direkt im GEG geregelt. Der bisherige Verweis auf die Tabelle A.1 aus der DIN V 18599-1 entfällt.

Anforderungen an Bestandsgebäude

- **Keine Verschärfung des Anforderungsniveaus für Bestandsgebäude:** Die energetischen Anforderungen und Pflichten im Gebäudebestand bleiben weitgehend unverändert. Allerdings wird die derzeitige Regelungslücke der EnEV geschlossen, durch die an das Anbringen von Dämmschichten auf der Außenseite einer bestehenden Wand keine energetischen Anforderungen gestellt werden konnten.



- **Möglichkeiten der Nachweisführung für Bestandsgebäude unverändert:** Der Nachweis der Einhaltung von Anforderungen an die Änderung bestehender Bauteile kann wie bisher entweder über eine Bilanzierung des gesamten Gebäudes (140% -Regel) oder über einen Bauteilnachweis geführt werden. Für den Bauteilnachweis wurden die detaillierten Regelungen der bisherigen Anlage 3 der EnEV in die Tabelle mit den Anforderungswerten integriert.
- **Nachweisführung bei Erweiterung und Ausbau von Gebäuden vereinfacht:** 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.

Erneuerbare Energien

- **Nutzungspflicht für Erneuerbare Energien im Neubau:** Das GEG verpflichtet wie schon das EE-WärmeG Bauherren zur anteiligen Nutzung Erneuerbarer Energien oder wahlweise zu Ersatzmaßnahmen. Die EE-Nutzungspflichten gelten wie bisher ausschließlich für Neubauten sowie Gebäude der öffentlichen Hand, die grundlegend renoviert werden. Das GEG sieht als Erfüllungsoptionen die Nutzung von Solarthermie, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie Fern- und Abwärme vor. Eine Neuregelung ermöglicht es, die EE-Nutzungspflicht künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwärmtessel zu erfüllen (Deckungsanteil mind. 50 Prozent). Bislang war dies nur bei der Nutzung in einer KWK-Anlage möglich. Diese Option besteht auch weiterhin (Deckungsanteil mind. 30 Prozent).
- **Ersatzmaßnahme „Einsparung von Energie“ ist künftig leichter zu erfüllen:** Bei der Ersatzmaßnahme „Einsparung von Energie“ wird die bisher nach EEWärmeG vorgesehene prozentuale Übererfüllung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz um 15 Prozent beibehalten (§ 45 GEG). Zugleich entfällt die bisherige Anforderung des EEWärmeG zur Übererfüllung des Jahresprimärenergiebedarfs um 15 Prozent. Damit ist die Ersatzmaßnahme künftig leichter zu erfüllen.
- **Gebäudenah erzeugter Strom gilt künftig als Erfüllungsoption:** Neu ist, dass die beim Neubau bestehende Pflicht zur Nutzung Erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus Erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Dafür ist ein Deckungsanteil von mindestens 15 Prozent des Wärme- und Kältebedarfs erforderlich. Bei Wohngebäuden mit PV-Anlagen kann der Nachweis alternativ auch über die Anlagengröße geführt werden. Durch die Berücksichtigung der Anzahl der Geschosse soll der vereinfachte Nachweis auch für Mehrfamilienhäuser leichter nutzbar sein.

Nachweisführung

- **Vorerst drei Möglichkeiten der Nachweisführung:** Im Hinblick auf die Nachweisführung bei Wohngebäuden kann auf drei Nachweisoptionen zurückgegriffen werden:
 - **DIN V 18599: 2018-09:** Das Gebäudeenergiegesetz verweist für die Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs auf die Neufassung der DIN V 18599 von September 2018. Somit können die Neuerungen und Vereinfachungen der aktuellen Normfassung mit dem GEG verwendet werden. Spätestens zum 01. Januar 2024 soll die DIN V 18599 alleinige Bilanzregel werden.
 - **DIN V 4108-6 und die DIN V 4701-10 (bis zum 31. Dezember 2023):** Das alte Berechnungsverfahren für Wohngebäude nach DIN 4108-6 und DIN 4701-10 soll für nicht gekühlte Wohngebäude nur noch bis zum 31. Dezember 2023 weiterhin zulässig sein. Anschließend sollen sie durch einen neuen Teil 12 zur DIN V 18599 ersetzt werden.



- **Modellgebäudeverfahren für neue Wohngebäude:** Für Wohngebäude enthält das GEG ein neues Modellgebäudeverfahren, mit dem der Nachweis der aktuellen Anforderungen alternativ nachgewiesen werden kann. Es schreibt das bisherige Modellgebäudeverfahren (EnEV-easy) fort, dient aber nun zugleich auch zum Nachweis der Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien. Zudem liegt den Modellberechnungen nun die neue DIN V 18599: 2018-09 zugrunde. Mit dem „Modellgebäudeverfahren“ können Planer künftig Anforderungen nachweisen, ohne Berechnungen für den Nachweis durchzuführen. Die Einhaltung der Anforderungen wird vermutet, wenn die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind. Dazu ist die Gebäudegröße zu bestimmen und die Auswahl der anlagentechnischen Ausstattung vorzunehmen. Das Modellgebäudeverfahren bietet damit eine sehr gute Möglichkeit, frühzeitig mit sehr wenig Zeit- und Rechenaufwand die erforderlichen Dämmstandards in Abhängigkeit von zehn Heizungsanlagenvarianten abzulesen und als Nachweis für Wohnungsneubauten heranzuziehen.
- **Gleichwertigkeitsnachweise für Wärmebrücken mit aktualisiertem Beiblatt 2:** Bei der Bewertung von Wärmebrücken enthält das GEG einen Verweis auf eine Neufassung des Beiblatts 2 zur DIN 4108 von Juni 2019. Damit kann das alte Beiblatt 2 von 2006 ersetzt werden und es sind auch mit heutigen Bauweisen wieder Gleichwertigkeitsnachweise für Wärmebrücken möglich. Zudem werden damit die neuen pauschalen Wärmebrückenzuschläge von 0,05 W/m²K (Kategorie A) und 0,03 W/m²K (Kategorie B) anwendbar, die in der Neufassung der DIN V 18599 von September 2018 bereits vorgesehen sind.

Innovationsklausel

- **CO₂-Emissionen optional als Hauptanforderung:** Bis Ende 2023 soll es über eine sogenannte Innovationsklausel (§ 103) möglich sein, durch eine Befreiung der zuständigen Behörde die Anforderungen des GEG anstatt über den Primärenergiebedarf über die CO₂-Emissionen als Hauptanforderungsgröße nachzuweisen – unter der Bedingung, dass Gleichwertigkeit vorliegt. Dabei darf der Endenergiebedarf des Gebäudes bei Neubauten den 0,75fachen und bei Sanierungen den 1,4fachen Wert des Endenergiebedarfs des Referenzgebäudes nicht überschreiten. Es gelten dabei geringere Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz als beim regulären Nachweis auf Basis des Primärenergiebedarfs. Bei Wohngebäuden darf der H_T-Wert um 20 Prozent über dem Wert des Referenzgebäudes liegen. Bei Nichtwohngebäuden dürfen die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten um 25 Prozent überschritten werden.
- **Quartierslösungen künftig möglich:** Bis Ende 2025 wird über die Innovationsklausel (§ 103) ermöglicht, bei Änderungen von bestehenden Gebäuden die Einhaltung der Anforderungen über eine gemeinsame Erfüllung im Quartier sicherzustellen. Diese Regelung sowie die Möglichkeit von Vereinbarungen über eine gemeinsame Wärmeversorgung im Quartier (§ 107) sollen der Stärkung von quartiersbezogenen Konzepten dienen.

Energieausweise

- **Strengere Sorgfaltspflichten für Aussteller von 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. Zusätzlich müssen nun auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden.
- **Ausstellungsberechtigung für Nichtwohngebäude ausgeweitet:** Bei der Ausstellungsberechtigung für Energieausweise wird nicht mehr zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert. Die



Ausstellungsberechtigung für Nichtwohngebäude wird damit auch auf Handwerker und staatlich anerkannte Techniker mit entsprechender Fortbildung ausgeweitet.

Weitere wesentliche Änderungen

- **Verbot von Öl- und Kohleheizungen ab 2026:** Das mit dem Klimaschutzprogramm 2030 beschlossene und ab 2026 geltende Verbot von Ölheizungen wird mit dem GEG umgesetzt (§ 72), enthält allerdings zahlreiche Ausnahmen, die vornehmlich darauf abzielen, dass ein **Weiterbetrieb** als Hybridheizung **möglich bleibt**. Zudem wurde es im parlamentarischen Verfahren auch auf Kohleheizungen ausgeweitet.
- **Obligatorische Energieberatung:** Bei wesentlichen Renovierungen oder beim Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern muss nun ein „informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis“ mit einer laut § 88 GEG zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person erfolgen. Der Energieberater kann frei gewählt werden. Die Energieberatung muss unentgeltlich durch einen qualifizierten Energieberater erfolgen. Die ursprünglich vorgesehene Beschränkung auf die Berater der Verbraucherzentrale Bundesverband wurde gestrichen. Zudem muss das Beratungsgespräch nun nicht nur angeboten, sondern durchgeführt werden, sofern es ein kostenloses Angebot gibt.

Weitere Infos und Unterlagen zum GEG

Kommentierung der Bundesarchitektenkammer zum Gebäudeenergiegesetz

- [Ausführliche Stellungnahme der BAK zum Referentenentwurf vom 28.5.2019](https://www.bak.de/bundesarchitektenkammer/stellungnahmen-1/pool-stellungnahmen/bak-stellungnahme-zum-gebaeudeenergiegesetz-geg-2019.pdf) (PDF-Dokument; <https://www.bak.de/bundesarchitektenkammer/stellungnahmen-1/pool-stellungnahmen/bak-stellungnahme-zum-gebaeudeenergiegesetz-geg-2019.pdf>)
- [Kurz-Stellungnahme der BAK zum Kabinettsbeschluss vom 8.11.2019](https://www.bak.de/bundesarchitektenkammer/stellungnahmen-1/pool-stellungnahmen/bak-stellungnahme-zum-gebaeudeenergiegesetz.pdf) (PDF-Dokument; <https://www.bak.de/bundesarchitektenkammer/stellungnahmen-1/pool-stellungnahmen/bak-stellungnahme-zum-gebaeudeenergiegesetz.pdf>)

Gebäudeenergiegesetz (Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt vom 13.08.2020)

- [Den Gesetzestext finden Sie hier.](https://www.bak.de/w/files/bak/06service/presse/aktuelles/gebaeudeenergiegesetz-geg_lesefassung-2020-08-08.pdf) (PDF-Dokument; https://www.bak.de/w/files/bak/06service/presse/aktuelles/gebaeudeenergiegesetz-geg_lesefassung-2020-08-08.pdf)

