

Melita Tuschinski

# GEG-Novelle 2023 tritt schrittweise in Kraft

## Das verschärfte Gebäudeenergiegesetz (GEG) ändert insbesondere die Vorgaben für Neubauten

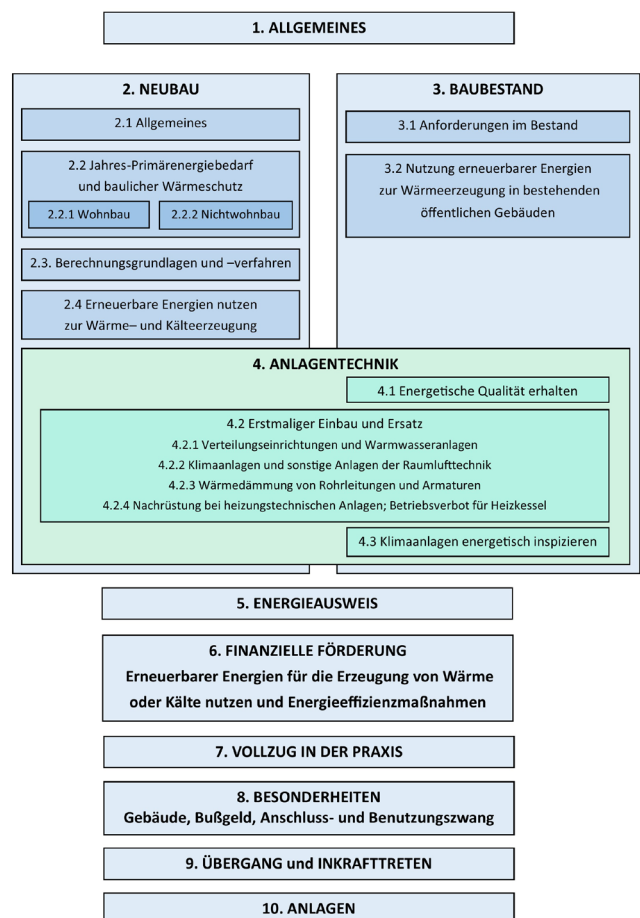
*Die GEG-Novelle kam früher als vorgesehen im Juli 2022. Sie tritt in zwei Stufen zeitversetzt in Kraft. Der Beitrag erläutert, was sich wann und wie ändert und wie die Begründungen zu den neuen gesetzlichen Vorgaben lauten.* Als das erste Gebäudeenergiegesetz<sup>1</sup> (GEG 2020) vor zwei Jahren in Kraft trat, war bereits klar, dass es sehr bald geändert wird. Doch nun kam es noch früher als vorgesehen: Die GEG-Änderungen erfolgten im Rahmen des Gesetzes zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor vom 20.7.2022.<sup>2</sup> Der in »letzter Minute« eingefügte Art. 18a (Änderung des GEG) regelt die entsprechenden Vorgaben. Diese GEG-Novelle tritt zeitversetzt in zwei Stufen in Kraft.

### Einleitung

Seit dem 1.11.2020 gilt bundesweit das erste Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020). Es löste die bis dahin parallel geltenden drei energiesparrechtlichen Regelungen ab: das Energieeinsparungsgesetz (EnEG)<sup>3</sup>, die Energieeinsparverordnung (EnEV)<sup>4</sup> und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)<sup>5</sup>. Laut § 9 GEG (Überprüfung der Anforderungen an zu errichtende und bestehende Gebäude) sollten die zuständigen Bundesministerien das

Gesetz erst 2023, also nächstes Jahr, »unter die Lupe nehmen«. Innerhalb von sechs Monaten sollten sie aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse mögliche Verbesserungen vorschlagen.

Doch dieses Frühjahr ging es überraschenderweise Schlag auf Schlag: Bereits am 29.4.2022 legte das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) einen Referentenentwurf für



- 1 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 13.8.2020, BGBl I 2020, 1728.
- 2 Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor vom 20.7.2022, BGBl I 2022, 1237–1324.
- 3 EnEG 2013: Neufassung des Gesetzes zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 1.9.2005, BGBl I 2005, 2684–2687, zuletzt geändert durch 4. Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 4.7.2013, BGBl I 2013, 2197.
- 4 EnEV 2014/ab 2016: EnEV 2009 geändert durch die Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung, vom 18.11.2013, BGBl I 2016, 3951–3990.
- 5 EEWärmeG 2011: Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7.8.2008, BGBl I 2008, 1804, zuletzt geändert durch Art. 2 und Art. 6 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Europarechtsanpassungsgesetz Erneuerbare Energien – EAG EE) vom 12.4.2011, BGBl I 2011, 623.

**Abb. 1:** Die Struktur der GEG-Novelle bleibt unverändert. Nur das Inkrafttreten regelt das Mantelgesetz in Artikel 20 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten).  
Quelle: Melita Tuschinski: Energieausweise für die Praxis

eine GEG-Novelle vor. Dieser sah vor, dass sich der energetische Standard für Neubauten erheblich verschärft. Das GEG 2020 führte im Grunde genommen den energetischen Standard für Neubauten weiter, den die »EnEV ab 2016« vorschrieb. Dazumal war der energetische Standard der vorhergehenden EnEV 2014 – im Sinne der KfW-Förderung als 100-prozentige EnEV anerkannt – recht drastisch verschärft worden. Der zulässige Jahresprimärenergiebedarf eines Neubaus durfte ab 2016 nur noch 75 % des Bedarfs des entsprechenden Referenzhauses betragen. Parallel dazu musste ein Neubau auch den Wärmeschutz seiner Gebäudehülle um ca. 20 % verbessern. Dieses ab 2016 eingeführte Effizienzhaus entsprach dem Neubau-Standard des neuen GEG 2020.

Der erste Entwurf des BMWK für eine energetisch verschärfte GEG-Novelle ab 2023 sah vor, dass im Neubau sowohl der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf als auch der erlaubte Wärmeverlust durch die Gebäudehülle reduziert werden. Diese beiden Parameter bilden die wichtigsten »Säulen« der Energieeffizienz eines Gebäudes im Sinne des GEG. Doch recht mildernde und ebenso wirksame politische Interventionen führten letztendlich zur »etwas entschärften« GEG-Novelle. Der erhöhte Wärmeschutz gehörte dabei nicht mehr zu den geänderten Anforderungen. Dieses führte zu Empörung in Fachwelt und Bauwirtschaft. Der Bundestag hat am 7.7.2022 diese »gemilderten« Änderungen beschlossen. Tags darauf haben die Ländervertreter im Bundesrat auch der Novelle zugestimmt.

## 1. Neubau-Standard auf Effizienzhaus EH-55-Niveau erhöht

Der energetische Standard für neu zu errichtende Gebäude wird anspruchsvoller: War über das GEG 2020 der sogenannte »Effizienzhaus-75«-Standard – welcher eigentlich dem Niveau der »EnEV ab 2016« entspricht – vorgegeben, verschärft sich dieser nun hin zum Niveau des Effizienzhauses-55 (EH-55). Dies bedeutet im Sinn der gesetzlichen GEG-Vorgaben: Bei Wohngebäuden reduziert sich der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf eines zu errichtenden Gebäudes von bisher 75 % des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes auf 55 %. Dieses regelt die GEG-Novelle in § 15 (Gesamtenergiebedarf Wohngebäude). Mit dieser erhöhten Anforderung an den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf soll ein erster Schritt erreicht werden hin zum Ziel der Treibhausgasneutralität im Jahr 2045 gemäß Klimaschutzgesetz der Bundesrepublik Deutschland<sup>6</sup>.

### Ausstattung Referenz-Wohngebäude angepasst

Die GEG-Novelle ändert in Anlage 1 (Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Wohngebäude)) unter Nummer 9 (Lüftung), in der Spalte »Referenzausführung/Wert (Maßeinheit)« die »zentrale Abluftanlage« indem sie diese »mit Außenwandluftdurchlässen (ALD)« ausstattet. Im GEG 2020 war bislang der nutzungsbedingte, stündliche Mindestaustauschluftwechsel ( $n_{\text{Nutz}}$ ) bei Bilanzierung nach DIN V 18599-10: 2018-09<sup>7</sup> fälschlicherweise mit 0,55 h<sup>-1</sup> vorgegeben. Doch diese Norm sieht in Tabelle 4 (Richtwerte der Nutzungsrandbedingungen für die Berech-

nung des Energiebedarfs von Wohngebäuden) für eine nicht bedarfsgeführte Lüftungsanlage einen nutzungsbedingten Mindestaustauschluftwechsel von stündlich 0,5 h<sup>-1</sup> vor. Diesen Fehler korrigiert die GEG-Novelle und ändert die entsprechende Angabe, sodass sie mit der DIN-Norm übereinstimmt.

### Energie-Standard für neue Nichtwohngebäude erhöht

Auch für neu errichtete Nichtwohnbauten senkt die GEG-Novelle den höchstzulässigen Jahres-Primärenergiebedarf von bisher 75 % des Primärenergiebedarfs des entsprechenden Referenzgebäudes auf 55 %. Dieses regelt die novellierte GEG in § 18 (Gesamtenergiebedarf Nichtwohngebäude). Der Gesetzgeber will mit dieser Anpassung der Anforderungen der Tatsache Rechnung tragen, dass in Nichtwohngebäuden der Effizienzgebäude (EG-55-Standard) nach dem Stand der Technik heute vielfach erreichbar sei. Dazu zählen – laut Begründung der Bundesregierung – eine verbesserte Gebäudehülle und Heiztechnik, eine gegenüber dem Referenzgebäude optimierte Beleuchtung, die Installation von Photovoltaik, den Ansatz von Planungs- und Produktkennwerten und eine Reihe anderer Optimierungsmaßnahmen – beispielsweise Gebäudeautomation.

### GEG-EASY – vereinfachtes Verfahren für Neubauten angepasst

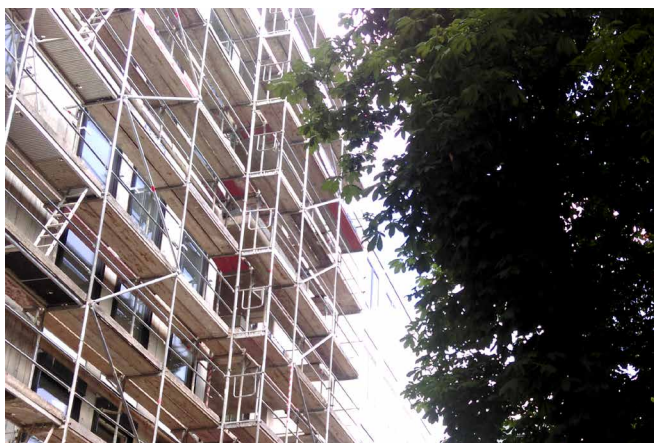
Diese Methode dürfen Fachleute nur verwenden für bestimmte neue Wohnbauten, welche die Anforderungen der Anlage 5 (Vereinfachtes Nachweisverfahren für ein zu errichtendes Wohngebäude) erfüllen. Die in dieser Anlage vorgegebenen möglichen Kombinationen von Anlagentechnik und Wärmeschutz der Außenbauteile des Wohnhauses sind auch von dem verschärften Neubau-Standard betroffen. Der § 31 (Vereinfachtes Nachweisverfahren für ein zu errichtendes Wohngebäude) ist nun an die erhöhten Anforderungen für neue Wohngebäude sowie an die geänderte Anlage 5 (Vereinfachtes Nachweisverfahren für ein zu errichtendes Wohngebäude) angepasst. Als Begründung führt der Gesetzgeber an, der Effizienzhaus-55-Standard hätte sich in den letzten Jahren bereits als Neubaustandard am Markt etabliert. Die hohen energetischen Anforderungen würden sowohl durch eine gute Dämmung der Gebäudehülle als auch durch den Einsatz von Erneuerbaren Energien für die Wärme- und Kälteversorgung oder durch den Anschluss an ein Wärmenetz erreicht. In der überwiegenden Mehrheit der Fälle würden keine fossilen Brennstoffe – insbesondere kein fossiles Gas – mehr eingesetzt.

### GEG-easy Ausstattung angepasst

Anlage 5 (Vereinfachtes Nachweisverfahren für ein zu errichtendes Wohngebäude) des GEG umfasst die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Nachweisverfahrens, die zulässigen Ausführungsvarianten sowie die Beschreibung der Wärmeschutz- und Anlagensvarianten. Durch die verschärften Vorgaben der GEG-Novelle für den Neubau-Standard passen die bisherigen Annahmen für das vereinfachte Nachweisverfahren für Wohngebäude nicht mehr und werden ungültig. Die neuen Vorgaben orientieren sich nunmehr an den Referenzwerten der bisherigen KfW-Effizienzhaus-55-Förderung. Die Bundesregierung begründet die Änderungen damit, dass sich der KfW-Ansatz in der Praxis gut bewährt hätte. Der Markt hätte diese inzwischen auch angenommen. Rechnerisch führen die neuen Anforderungen auf ein EH-55. Abweichend vom Originalverfahren werden bei GEG-easy erdgas-basierte Heizungen nicht als

<sup>6</sup> Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019, BGBl I 2019, 2513, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.8.2021, BGBl I 2021, 3905.

<sup>7</sup> DIN V 18599-10:2018-09 DIN Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg): DIN V 18599-10 Energetische Bewertung von Gebäuden – Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung – Teil 10: Nutzungsrandbedingungen, Klimadaten, Beuth Verlag Berlin, September 2018.



**Abb. 2:** Neubauten mit Bauantrag ab 1.1.2023 müssen den Energiestandard eines Effizienz-Hauses EH-55 erfüllen. © Foto: M. Tuschinski

anlagentechnische Konfigurationen zugelassen, da sie nicht mit einem klimaneutralen Gebäudebestand zielkompatibel sind. Biomasse-basierte Heizungen werden nur zugelassen, wenn sie mit einer solarthermischen Anlage kombiniert werden. Letztere müssen auch die Bereitstellung von Trinkwarmwasser übernehmen. Dann könnte man die Biomasseanlagen im Sommer ausschalten. Dies soll – begründet die Bundesregierung – die Nutzungskonkurrenz um Biomasse reduzieren und die Effizienz der Biomassennutzung steigern. Anlagenoptionen, die im vereinfachten Nachweisverfahren der GEG-Novelle nicht aufgeführt sind, können Bausachverständige weiterhin im Rahmen des Referenzgebäudeverfahrens umsetzen. Somit bleibt das Referenzgebäudeverfahren technologieoffen, wie von der Fachwelt und Wirtschaft vielfach und ausdrücklich gefordert.

## 2. Nutzung der Primärenergiefaktoren klargestellt

Das GEG regelt in § 22 (Primärenergiefaktoren) wie Bausachverständige den Jahres-Primärenergiebedarf eines Gebäudes mit ihrer Hilfe ermitteln. Die GEG-Novelle ergänzt den einführenden Text zur besseren Verständlichkeit. So beginnt der erste Absatz nun wie folgt, wobei die Ergänzungen in eckigen Klammern von der Autorin stammen:

*»Für die Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs nach § 20 Absatz 1 oder Absatz 2 [für Wohnbauten] und nach § 21 Absatz 1 und 2 [für Nichtwohnbauten] sind für den nicht erneuerbaren Anteil die Primärenergiefaktoren der Anlage 4 [Primärenergiefaktoren] zu verwenden. Davon abweichend sind in den nachfolgend genannten Fällen folgende Primärenergiefaktoren für den nicht erneuerbaren Anteil zu verwenden: [...]«*

Der Gesetzgeber begründet die Änderungen und Ergänzungen im ersten Absatz als sprachliche Klarstellung zum Regel-Ausnahmeverhältnis in der Anwendung der Primärenergiefaktoren der Anlage 4 (Primärenergiefaktoren). Die Ergänzungen sollen klarstellen, dass die gegenüber dem fossilen Energieträger abgesenkten Primärenergiefaktoren bei Gemischen aus fossilen und biogenen Brennstoffen nur für den biogenen Anteil anzuwenden sind, und nicht für das Gemisch insgesamt.

## 3. Primärenergiefaktor für Großwärmepumpen angepasst

Um eine – nach Ansicht des Gesetzgebers – bestehende systematische Benachteiligung von Fernwärme aus Großwärmepumpen

gegenüber Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)-Anlagen oder Wärmeerzeugern mit fossilen Energien zu beheben, führt die GEG-Novelle für Strom zum Betrieb von wärmenetzgebundenen Großwärmepumpen der Primärenergiefaktor für den nicht erneuerbaren Anteil von 1,2 ein. Bisher war dieser Primärenergiefaktor mit 1,8 angegeben. Für diese geänderte Regelung fügt die Novelle in § 22 (Primärenergiefaktoren) folgenden Satz in Absatz 2 ein: *»Wird in einem Wärmenetz Wärme genutzt, die von einer Großwärmepumpe erzeugt wird, ist abweichend von Anlage 4 (Primärenergiefaktoren) für netzbezogenen Strom zum Betrieb der Großwärmepumpe der Primärenergiefaktor für den nicht erneuerbaren Anteil von 1,2 zu verwenden.«*

Die Bundesregierung begründet diese Änderung folgendermaßen: *»Großwärmepumpen in Wärmenetzen sind ein wichtiger Baustein für die Defossilisierung neuer und existierender Wärmenetze. Bislang kommen sie – anders als in der Objektversorgung – in deutschen Wärmenetzen kaum zum Einsatz, u. a., weil der Primärenergiefaktor der Wärme aus Wärmepumpen nicht konkurrenzfähig ist mit der Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)-Anlagen. Bei KWK-Anlagen wird unterstellt, dass der erzeugte Strom einen im Grenzkraftwerkspark erzeugten Strom (vor allem Kohlekraftwerke) mit einem hohen Faktor von 2,8 ersetzt (Verdrängungsmix). Diese substituierte Primärenergie wird der KWK-Wärmeerzeugung gutgeschrieben. Durch diese Rechenmethodik ergibt sich ein sehr niedriger Primärenergiefaktor der KWK-Wärme, auch wenn letztere mit fossilen Energieträgern betrieben werden.«* Dies führe letztendlich dazu, dass die Wärme aus Wärmepumpen keinen oder kaum einen Vorteil in Bezug auf die Primärenergiebilanz erbrächten. Dieses Innovationshemmnis für den Einsatz von Großwärmepumpen solle durch eine Absenkung des Primärenergiefaktors für Strom reduziert werden, um eine Projektrealisierung der derzeit in Planung befindlichen Anlagen nicht zu gefährden.

## 4. Anrechnung erneuerbarer Strom vereinfacht

Die GEG-Novelle regelt diese Belange in § 23 (Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien). Die Anrechenbarkeit für im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erzeugten Strom aus erneuerbaren Energien im Rahmen des Absatz 1 setzte im GEG 2020 bisher zusätzlich einen Eigenverbrauch im Gebäude voraus, wobei auch ein geringer Eigenverbrauch ausreichend war. Der erneuerbare Strom musste *»[...] vorrangig in dem Gebäude unmittelbar nach Erzeugung oder nach vorübergehender Speicherung selbst genutzt und nur die überschüssige Strommenge in das öffentliche Netz eingespeist [...]«* werden.

## Vergütung nach EEG und Bilanzierung nach GEG

Um einen Anreiz für die volle Ausnutzung von Dachflächen zu gewährleisten, sieht das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)<sup>8</sup> zukünftig für Strom aus Photovoltaik (PV) auch ein Vergütungsmodell für eine Volleinspeisung vor. Um widersprüchliche Anreize zwischen der neuen Vergütungssystematik des EEG und der Gebäudebilanzierung nach GEG zu vermeiden, soll für die Anrechenbarkeit von im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erzeugten Strom aus erneuerbaren Energien gemäß der GEG-Novelle nun ein bilanzieller Eigenverbrauch im Sinne des EEG künftig entbehrlich sein. Da unabhängig von der Wahl des

<sup>8</sup> Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21.7.2014, BGBl I 2014, 1066, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 20.7.2022, BGBl I 2022, 1353.



Vergütungsmodells nach EEG der Strom physikalisch im Gebäude verbraucht wird, soweit es einen zeitgleichen Stromverbrauch gibt, ist eine Anrechnung für die Bilanzierung des Gebäudes im Sinne des GEG weiter sachgerecht – begründet der Gesetzgeber. Für eine Anrechnung des PV-Stroms nach § 23 sei unerheblich, ob und in welchem Umfang Mieter Mieterstrom beziehen. Nach wie vor müsse jedoch der Strom im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem zu errichtenden Gebäude erzeugt werden. Davon sei auszugehen, wenn sich die Anlage zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien auf demselben Grundstück wie das zu errichtende Gebäude befände.

### Quartierslösungen auch berücksichtigt

Auch für zu errichtende Gebäude im Quartier ist laut GEG-Novelle eine bilanzielle Anrechnung möglich, sofern diese Gebäude mit demjenigen Gebäude, auf dessen Grundstück sich die Anlage befindet, durch ein nicht-öffentliches Verteilernetz miteinander verbunden sind. Die anrechenbare Strommenge ist insgesamt auf den Strombedarf des Gebäudes gemäß dem neuen § 23 Abs. 2 Satz 1 (Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien) beschränkt. Dieser lautet: »Zur Berechnung der abzugsfähigen Strommenge nach Absatz 1 ist der monatliche Ertrag der Anlage zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien dem Strombedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und Hilfsenergien sowie bei Nichtwohngebäuden zusätzlich für Beleuchtung gegenüberzustellen.« Der im Sinne des § 23 gebäudenah erzeugte Strom aus erneuerbaren Energien kann auch zur Erfüllung der geplanten Vorgabe von 65 % erneuerbare Energien bei allen neu eingebauten Heizungen genutzt werden.

### Geänderte Anrechnung begründet

Im ersten GEG 2020 regelt § 23 in den Abs. 2 und 3 (Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien), welche Strommengen der Planer bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs von neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden vom Ausgangswert in Abzug bringen darf. Diese beiden Absätze sind in der GEG-Novelle gestrichen. Der Gesetzgeber begründet diese Änderungen damit, dass die bisherigen Berechnungen bei mehrgeschossigen Gebäuden zu widersprüchlichen Ergebnissen geführt hätten. Der anrechenbare PV-Ertrag könne über der des von der PV-Anlage erzeugbaren Stroms liegen. Die Ermittlung nach der bisherigen Regel sei daher schon im Rahmen einer Förderung nach dem Förderprogramm »Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)« nicht mehr zulässig. Auch bei markt gängigen Softwareprodukten sei diese Form der Bilanzierung bereits implementiert. Auch würde der Verzicht auf die bisherige Berechnungsmethode das Nachweisverfahren vereinfachen.

### 5. Regeln zum Wärmebrücken-Nachweis klargestellt

In der GEG-Novelle wird in § 24 (Einfluss von Wärmebrücken) eine ehemalige Regelung gelöscht. Diese stammt noch aus der Zeit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) und wird heute nicht mehr benötigt. Sie lautete: »Soweit dabei Gleichwertigkeitsnachweise zu führen sind, ist dies für solche Wärmebrücken nicht erforderlich, bei denen die angrenzenden Bauteile kleinere Wärmedurchgangskoeffizienten aufweisen als in den Musterlösungen der der DIN 4108 Beiblatt 2:2006-03 zugrunde gelegt sind.« Aufgrund der in DIN 4108 Beiblatt 2:2006-03 (Wärmebrückenbeiblatt) umgesetzten wärmeschutztechnischen Quali-

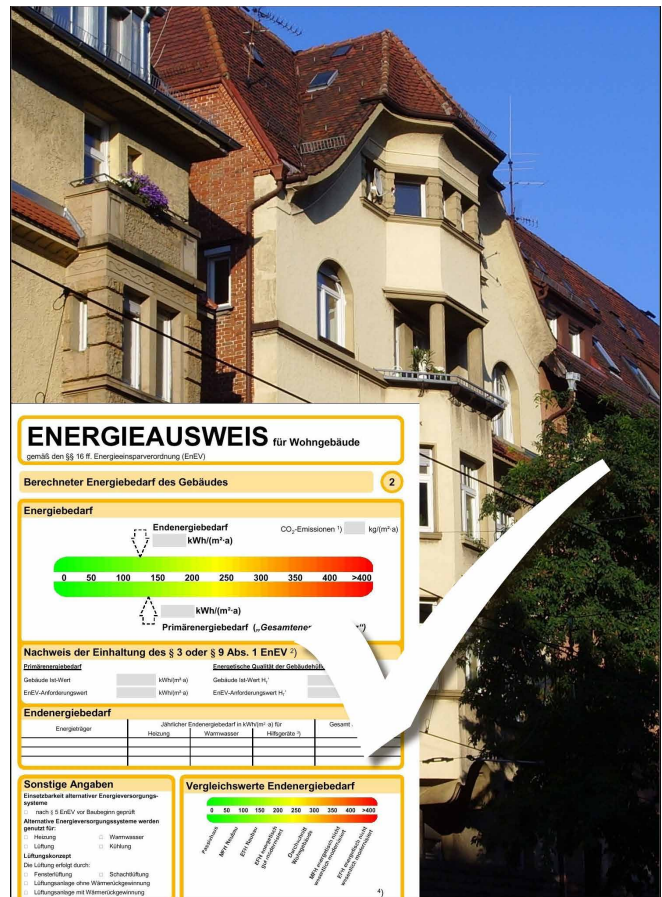


Abb. 3: Die GEG-Novelle ändert die Anforderungen bei Sanierungen oder Erweiterungen im Baubestand nicht. © Collage: M. Tuschinski © Grafik Energieausweis: Bundesanzeiger Verlag

tät von Bauteilanschlüssen war es erforderlich, im Rahmen der EnEV 2014 eine Zusatzregelung im Sinne des inzwischen gelöschten Satzes vorzusehen. Im GEG 2020 wurde die Formulierung aus der EnEV 2014 mit einem aktualisierten Verweis auf die Neufassung der DIN 4108 Beiblatt 2:2019-06<sup>9</sup> übernommen, obwohl dies vor dem Hintergrund von grundlegenden Anpassungen im Wärmebrückenbeiblatt nicht mehr erforderlich gewesen wäre. Die GEG-Novelle hat nun diese nicht mehr benötigte Regelung gelöscht.

### 6. Anforderungen der Förderfähigkeit angepasst

In § 91 (Verhältnis zu den Anforderungen an ein Gebäude) regelt das Gesetz zunächst, dass Neubau-Vorhaben, die lediglich die GEG-Pflichten erfüllen, nicht gefördert werden können. Dieser Grundsatz ist leicht verständlich. Der Staat kann nicht alle Bürger fördern, die ihren gesetzlichen Pflichten nachkommen. Dieser Paragraph des GEG hält fest, dass eine Förderung nur zulässig ist, wenn sie über die Anforderungen des GEG hinausgeht. Die Vorschrift begründet allerdings weder einen individuellen Anspruch auf Förderung noch einen Anspruch auf Ausbringung einer Fördermaßnahme. Das erste GEG (2020) definierte das Effizienzhaus EH-55 als förderfähig. Da durch die GEG-Novelle der EH-55-Standard nun verpflichtend wird, können Neubauten mit diesem Standard nicht mehr gefördert wer-

9 DIN 4108 Beiblatt 2 – 2019: DIN Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.): DIN 4108 Beiblatt 2 Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden; Beiblatt 2: Wärmebrücken – Planungs- und Ausführungsbeispiele, Beuth Verlag, Berlin, Juni 2019, www.beuth.de.

den. Der Text des ersten Absatzes wird in der GEG-Novelle entsprechend geändert. Dabei sei zu berücksichtigen – begründet der Gesetzgeber – dass die Neubauförderung so weiterentwickelt wird, dass sie sich an den Treibhausgas-Emissionen sowie den Lebenszyklusbetrachtungen orientiere. Entsprechend, solle § 91 Abs. 2 nicht mehr auf Anforderungen an den Primärenergiebedarf und an die Gebäudehülle abstellen, sondern ganz allgemein darauf, dass bei der Errichtung von Gebäuden Anforderungen eingehalten würden, die anspruchsvoller wären als die geltenden Anforderungen nach GEG. Diese allgemeine Formulierung in § 91 eröffne den Weg für die Vereinbarkeit der Regelung mit der zukünftigen Fördersystematik, ohne dass eine Vorwegnahme im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung der Förderung im Einzelnen erfolge.

## 7. Unterbringung von Flüchtlingen erleichtert

Die Novelle führt auch befristete Erleichterungen im Zusammenhang mit der Anwendbarkeit der Vorschriften des GEG ein. Diese gelten für Gebäude, die der Unterbringung von geflüchteten Menschen dienen. Diese Regelung trat bereits am Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft, d.h. am 29.7.2022. Dem § 102 (Befreiungen) fügt die GEG-Novelle folgenden Satz an: »Bis zum 31.12.2024 können die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag die zulässige Nutzungsdauer von Gebäuden im Sinne des § 2 (Anwendungsbereich) Abs. 2 Nr. 6 und des § 104 (Kleine Gebäude und Gebäude aus Raumzellen) Satz 2 um weitere zwei Jahre verlängern, wenn ansonsten die Unterbringung von Geflüchteten durch die öffentliche Hand oder im öffentlichen Auftrag erheblich verzögert würde.« Es handelt sich um Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden sowie um provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren.

### Aktueller Bedarf an Unterkünften berücksichtigt

Die neu eingefügte Regelung soll das Unterbringen von Geflüchteten erleichtern. Der Gesetzgeber begründet diese Änderung sehr ausführlich: »Da eine Beschränkung der Regelung auf Unterkünfte im Sinne des Asylgesetzes (AsylG)<sup>10</sup> nicht möglich ist, weil ukrainische Geflüchtete, für deren Unterbringung die Erleichterungen in erster Linie gelten sollen, in aller Regel nicht unter das AsylG fallen, bezieht sich der Anwendungsbereich auf die Flüchtlingsunterbringung durch öffentliche Stellen oder durch öffentlichen Auftrag.«

Diese Regelung soll verhindern, dass betroffene Gebäude im Fall der Weiternutzung nach Ablauf der gesetzlichen Fristen auch dann auf Neubaustandard nachzurüsten wären, wenn sich dadurch die Unterbringung Geflüchteter erheblich verzögern würde. Gebäude, die nicht unter diese befristete Regel fallen, können von der allgemeinen Befreiungsregelung nach § 102 Absatz 1 Nummer 2 Gebrauch machen, d.h. wenn »die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen«.

<sup>10</sup> AsylG i.d. Fassung vom 2.9.2008, BGBl 2008, 1798, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 9.7.2021, BGBl I 2021, 2467.

## 8. Innovationsklausel und Treibhausgasemissionen

Bauherren und Eigentümern eröffnete bereits das GEG 2020 durch den § 103 (Innovationsklausel) die Chance, die Anforderungen des Gesetzes aufgrund von klimarelevanten Parametern zu erfüllen, d.h. anhand der Treibhausgasemissionen des Gebäudes. Durch die Erhöhung des Neubaustandards für Wohn- und Nichtwohngebäude durch die GEG-Novelle hinsichtlich des zulässigen Primärenergiebedarfs auf einen EH-55-Standard, müssen auch die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Innovationsklausel angepasst werden. Der höchstzulässige Primärenergiebedarf ist entsprechend reduziert, in Anpassung an den verschärften Energiestandard für Neubauten.

Auch die Anlage 9 (Umrechnung in Treibhausgasemissionen) ändert die GEG-Novelle. Nummer 1 Buchstabe g und h wird aufgehoben. Es handelt sich zum einen um eine Folgeänderung der Streichung in § 23 (Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien) der Abs. 2 und 3. Letztere bestimmten die Strommenge, die bei der Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs des zu errichteten Wohn- und Nichtwohngebäude in Abzug gebracht werden durften. Des Weiteren ist der Verweis auf die alternative Anwendung des in § 23 Abs. 4 genannten Berechnungsverfahrens – wie Stromdirektheizung – gestrichen. Diese wurde mit dem Wegfall des pauschalen Berechnungsverfahrens gem. § 23 Abs. 2 und 3 obsolet.



Abb. 4: Die kostenfreie PDF-Broschüre zur GEG-Novelle finden Interessierte als Download auf [www.GEG-info.de](http://www.GEG-info.de). © Titel-Collage: Margarete Mattes, KommunikationsDesign, München © Foto: Tiberius Gracchus – Adobe-Stocks #187323176

## 9. Inkrafttreten des geänderten Gesetzes

Das anfangs vorgestellte Mantelgesetz mit der GEG-Novelle regelt in Art. 20 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten) ab wann die einzelnen Änderungen gelten. Die GEG-Novelle tritt ab dem 1.1.2023 in Kraft. Die Erleichterungen für Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen trat bereits einen Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft, d.h. am 29.7.2022. Diese gesetzliche Änderung wurden zeitnah benötigt. Das Gebäudeenergiegesetz stellt gemäß den Vorgaben in § 111 (Allgemeine Übergangsvorschriften) für die Geltung der Anforderungen der GEG-Novelle auf den Zeitpunkt der Bauantragstellung, des Antrages auf Zustimmung oder die Bauanzeige ab. Bauprojekte, für die ihre Bauherren die Anträge und Bauanzeigen erst im kommenden Jahr einreichen, müssen die Anforderungen der GEG-Novelle erfüllen.

### Die Autorin

#### Dipl.-Ing. UT Melita Tuschinski

Dipl.-Ing. UT Melita Tuschinski ist seit 1996 als Freie Architektin und Autorin in Stuttgart selbstständig tätig. Ihr Büro ist spezialisiert auf energieeffiziente Architektur und deren Kommunikation über Internet-Medien.

Sie veröffentlicht regelmäßig Fachbeiträge zu energiesparrechtlichen Regeln und Praxis für Gebäude in Publikationen für Architekten, Planer und Bausachverständige. Seit 1999 gibt sie das Portal EnEV-online.de heraus, welches sie auch als Redakteurin betreut. Inzwischen informiert sie in diesem Rahmen auch unter GEG-info.de zum neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) und unter GEIG-online.de über das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in der Praxis.

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien  
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing. UT, Freie Architektin  
Bebelstraße 78, 70193 Stuttgart  
Tel. 0711/615 49 26, info@tuschinski.de

[www.tuschinski.de](http://www.tuschinski.de) | [www.GEG-info.de](http://www.GEG-info.de) | [www.GEIG-online.de](http://www.GEIG-online.de)



## 10. Fortschreibung der Anforderungen

Schon mit der Einigung des Koalitionsausschusses der Bundesregierung vom 24.3.2022 im Rahmen des Entlastungspakets auf den EH-55 Standard ab 1.1.2023, jedoch spätestens seit der Verkündung des Gesetzes müssen sich Bauherrn, Bauträger und Investoren auf die Anpassung des Neubaustandards einstellen. Bis zum Inkrafttreten der Regelung zum 1.1.2023 haben sie eine – nach Ansicht des Gesetzgebers – ausreichende Vorlaufzeit, um insbesondere Bauanträge entsprechend auf den neuen Neubaustandard auszurichten. Gleichzeitig wird in den zwei Jahren bis zur noch umzusetzenden Anhebung des Neubaustandards auf EH-40 ein Rückfall auf den bisher geltenden sogenannten EH-75-Standard vermieden.

Im Zuge einer großen Novelle des GEG soll das System zur Bewertung der Energieträger in Wärmenetzen grundlegend überarbeitet werden, so dass die Lösung der verkündeten GEG-Novelle nur temporär erforderlich sei. Die Leistungsgrenze von 500 Kilowatt thermischer Leistung sei gewählt worden, um einen Innovationsimpuls für den besonders rückständigen Markt der Großwärmepumpen zu liefern, die in Konkurrenz zu großen Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung stehen. In kleineren Wärmenetzen, insbesondere in solchen mit einem niedrigeren Temperaturniveau, sei diese temporäre Unterstützung weniger erforderlich, da Wärmepumpen auch mit den gegenwärtigen Rechenmethoden schon konkurrenzfähig sein könnten. Die Praxis wird es zeigen, ob diese Überlegungen des Gesetzgebers realistisch waren.

### Fazit

Für Bausachverständige bringt eine Erhöhung des Neubau-Energiestandards erfahrungsgemäß einen Boom von Aufträgen, wie wir es auch anlässlich der verschärften »EnEV ab 2016« erlebt haben. Die Autorin erinnert sich an eine Antwort, die ein Bauperte in einem Interview abschließend folgendermaßen formulierte und die sicherlich auch für viele Bausachverständige gilt: »Wir sind Fachleute! Unseren Auftraggebern empfehlen wir nicht nur was das Gesetz fordert, sondern eröffnen ihnen auch einen Weitblick auf zukünftige Anforderungen!«