



## Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden- Württemberg

📅 05.10.2021

GESETZ DES BUNDES (SEIT 1. NOVEMBER 2020)

# Gebäudeenergiegesetz (GEG)



© peterschreiber.media/stock.adobe.com

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, kurz „Gebäudeenergiegesetz“ (GEG), setzt den gesetzlichen Rahmen für Neubauten und Sanierungen im Hinblick auf den sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden und auf die Nutzung erneuerbarer Energien.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten und ersetzt die Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG).

Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) setzt der Bund die EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010) um, die für Neubauten ab 2021 das Niedrigstenergiegebäude als Standard festlegt.

Um die inzwischen deutlich gestiegenen Klimaziele erreichen zu können, sind größere Anstrengungen bei der Energieeffizienz von Gebäuden erforderlich. Dies verlangt aber auch umgehend eine stringenter Gesetzgebung. Das Umweltministerium Baden-Württemberg hat daher eine [Studie](#) in Auftrag gegeben, die Eckpunkte für ein Gebäudeenergierecht erarbeitet hat, dessen Ziel die Klimaneutralität ist.

---

## Übergangsregelungen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) gilt für Bauanträge, Bauanzeigen und Kenntnissgaben, die seit 1. November 2020 bei der Genehmigungsbehörde eingereicht wurden und werden oder für Gebäude, deren Bau am 1. November 2020 begonnen wurde.

Solange noch keine Baugenehmigung über einen älteren Bauantrag oder eine ältere Bauanzeige vorliegt, kann der Bauherr oder die Bauherrin verlangen, dass das Gebäudeenergiegesetz (GEG) für den Antrag angewendet wird.

Energieausweise für bestehende Gebäude wurden bis zum 1. Mai 2021 übergangsweise weiterhin nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgestellt.

---

## Anforderungen an Neubauten

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten. Neubauten dürfen einen bestimmten Wert für den Jahres-Primärenergiebedarf und den Wärmeverlust der Gebäudehülle nicht überschreiten. Der Jahres-Primärenergiebedarf sagt aus, wie viel Energie im Zeitraum eines Jahres für das Heizen, Lüften, Kühlen und die Warmwasserbereitung benötigt wird.

Darüber hinaus zielt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf eine energieeffiziente Anlagentechnik für das Heizen, Lüften, Kühlen und die Warmwasserbereitung ab, wenn diese erstmals in ein Gebäude eingebaut oder in bestehenden Gebäuden ersetzt wird.

Die Anforderungen an Neubauten sind nahezu unverändert aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) übernommen worden. Da das Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Jahr 2023 überprüft wird, kann der Bund die Anforderungen weiter anheben. Gleiches gilt für die Berücksichtigung von sogenannter Grauer Energie, also des Energieaufwands, der etwa für Abbau, Herstellung, Transport oder Entsorgung von Materialien benötigt wird.

---

## Anforderungen an Bestandsgebäude

Bei bestimmten Änderungen an Bauteilen sowie bei Erweiterung und Ausbau von bestehenden Gebäuden stellt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Anforderungen an das Maß der Wärmedurchlässigkeit von Bauteilen (U-Wert) beziehungsweise an den Jahres-Primärenergiebedarf und die Wärmeverluste der Gebäudehülle. Der Jahres-Primärenergiebedarf sagt aus, wie viel Energie im Zeitraum eines Jahres für das Heizen, Lüften, Kühlen und die Warmwasserbereitung benötigt wird.

Für bestehende Gebäude gibt es unter bestimmten Voraussetzungen einzelne Nachrüstpflichten, unter anderem die Dämmung oberster Geschossdecken, die Ausstattung von Heizungsanlagen mit Raumtemperaturreglern und die Außerbetriebnahme veralteter Heizkessel.

Die energetischen Anforderungen und Pflichten im Gebäudebestand sind weitgehend unverändert aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) übernommen worden.

---

## Installation von Öl- und Kohleheizungen ab 2026 verboten ✓

Ab 2026 ist die Neuinstallation von Öl- und Kohlekesseln grundsätzlich verboten. In Ausnahmefällen bleibt eine Inbetriebnahme auch nach Anfang 2026 möglich.

---

## Nutzungspflicht für erneuerbare Energien ✓

Bei Neubauvorhaben von Wohn- und Nichtwohngebäuden muss die Wärmeversorgung des Gebäudes zu einem bestimmten Prozentsatz (je nach gewählter Technologie) durch erneuerbare Energien gedeckt werden oder es muss eine sogenannte Ersatzmaßnahme realisiert werden. Nutzungspflichten für erneuerbare Energien gelten auch für Gebäude der öffentlichen Hand, die grundlegend renoviert werden.

In Baden-Württemberg schreibt das [Erneuerbare-Wärme-Gesetz \(EWärmeG\)](#) des Landes den Einsatz erneuerbarer Energien auch für Bestandsgebäude vor, wenn eine Heizanlage ausgetauscht oder nachträglich eingebaut wird.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht als Erfüllungsoptionen die Nutzung von Solarthermie, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK) wie die Brennstoffzellenheizung sowie Fern- und Abwärme vor. Künftig kann die Nutzungspflicht auch durch Biogas, Biomethan oder biogenes Flüssiggas in einem Brennwärtekessel erfüllt werden. Bisher war dies nur bei der Nutzung in einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (KWK) möglich. Diese Option besteht auch weiterhin.

Die Pflicht, erneuerbare Energien zu nutzen, kann künftig auch durch gebäudenah erzeugten Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden. Dafür ist ein Deckungsanteil von mindestens 15 Prozent des Wärme- und Kältebedarfs erforderlich. Bei Wohngebäuden mit Photovoltaik-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.

Bei der Ersatzmaßnahme „Einsparung von Energie“ wird die bisher nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorgesehene prozentuale Übererfüllung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz um 15 Prozent beibehalten. Es entfällt jedoch die bisherige Anforderung, den Jahresprimärenergiebedarf, also die vom Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgegebene Energiemenge für das Heizen, Lüften, Kühlen und die Warmwasserbereitung innerhalb eines Jahres, um 15 Prozent zu übererfüllen. Damit ist diese Ersatzmaßnahme künftig leichter umzusetzen.

---

## CO<sub>2</sub>-Emissionen optional als Hauptanforderung ✓

Wenn eine Befreiung der zuständigen Behörde vorliegt (sogenannte Innovationsklausel) können die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bis Ende 2023 anstatt über den Primärenergiebedarf, also die vom Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgegebene Energiemenge für das Heizen, Lüften, Kühlen und die Warmwasserbereitung innerhalb eines Jahres, über die CO<sub>2</sub>-Emissionen als Hauptanforderungsgröße nachgewiesen werden, sofern Gleichwertigkeit vorliegt.

---

## Quartierslösungen

Bis Ende 2025 ist es möglich, bei Änderungen von bestehenden Gebäuden die Einhaltung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) über eine gemeinsame Erfüllung im Quartier sicherzustellen.

---

## Energieausweise

Um die Qualität der Energieausweise zu verbessern, legt das Gebäudeenergiegesetz (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 Eigentümerinnen und Eigentümern bereitgestellte Angaben prüfen und dürfen diese nicht verwenden, wenn Zweifel an deren Richtigkeit bestehen. Bei einem Verstoß gegen diese Sorgfaltspflichten droht ein Bußgeld.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes müssen nun im Energieausweis angegeben werden.

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 Technikerinnen und Techniker mit entsprechender Fortbildung ausgeweitet.

---

## Erfüllungserklärungen

Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde die „Erfüllungserklärung“ eingeführt, die bei Neubauvorhaben, aber auch bei bestimmten Maßnahmen an Bestandsgebäuden den Genehmigungsbehörden vorzulegen ist.

Sie dient den Behörden gegenüber als Nachweis der Anforderungen dieses Gesetzes und unterscheidet sich damit vom Energieausweis, der lediglich als informatorisches Marktinstrument dient.

Die Einzelheiten zu den Inhalten und zum Verfahren werden in Baden-Württemberg durch eine Durchführungsverordnung zum Gebäudeenergiegesetz (GEG-DVO) geregelt, die sich aktuell in der Aufstellung befindet. Das Umweltministerium stellt Muster für Erfüllungserklärungen zur Verfügung.

## Zum Herunterladen

[Erfüllungserklärung für Wohngebäude Neubau \[PDF; 07/21; 310 KB\]](#)

Erfüllungserklärung für Nichtwohngebäude Neubau [PDF; 07/21; 308 KB]

Erfüllungserklärung für Wohngebäude im Bestand (Änderung, Erweiterung, Ausbau) [PDF; 07/21; 164 KB]

Erfüllungserklärung für Nichtwohngebäude im Bestand [PDF; 07/21; 193 KB]

---

## Obligatorische Energieberatung

Beim Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern muss die Käuferin oder der Käufer ein „informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis“ mit einer Person führen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist ([Paragraf 88 Gebäudeenergiegesetz \(GEG\)](#)), wenn es als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird. Dieses Beratungsgespräch bieten viele [Energieberater](#) und [regionale Energieagenturen](#) an.

Ein solches Gespräch ist auch bei Änderungen an bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vor Beauftragung der Planungsleistungen zu führen, bei denen die Anforderungen durch eine energetische Bilanzierung nachgewiesen werden sollen.

---

## Weitere Informationen

[Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung \(BBSR\): Infoportal Energieeinsparung – Gebäudeenergiegesetz \(GEG\)](#)

**Link dieser Seite:**

<https://um.baden-wuerttemberg.de/de/energie/energieeffizienz-von-gebaeuden/gebaeudeenergiegesetz/?type=98>