

TOP Thema

Nah- und Fernwärmeheizungen nach Gebäudeenergiegesetz GEG 2024

Das Gebäudeenergiegesetz GEG verändert viel! Bei Nah- und Fernwärmeheizungen kommen die wesentlichen Veränderungen aber erst ab 2035 bis 2044. Jetzt planen ist dennoch wichtig!

Es besteht Handlungsbedarf, sowohl für Eigentümer von Miethäuser, als auch für Eigentümergemeinschaften und damit Eigentümer von Eigentumswohnungen. Dieser Handlungsbedarf ist aber im Gegensatz zu hauseigenen Zentralheizungen deutlich geringer. Und vor allem ist der finanzielle Aufwand ein ganz anderer. Eigentlich würde man denken, dass sich Eigentümer in solchen Gebäuden beruhigt zurücklehnen können. Aber auch hier gibt es einiges zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an Heizungsanlagen verschiedener Art sind letztlich gleich, wenn man das Ziel 2044/2045 betrachtet. Sie sind gänzlich unterschiedlich, wenn man die heutige Ausgangsbasis betrachtet. Und es gibt Gewinner, die früher oft als Verlierer gesehen wurden, weil der Brennstoffeinkauf monopolähnlich ist. Wer Nah oder Fernwärme hat, ist sozusagen raus aus allen Pflichten was die Heizung angeht, weil die bei anderen liegen. Das gilt auch für Contractinganlagen. Also Heizungen, die von einem Dritten gebaut und betrieben werden. Hier lohnt der Blick auf die Laufzeit des Vertrages. Aber es gibt noch einiges, anderes zu beachten.

Anforderungen an verschiedene Heizungsanlagen ab 2024 (2026)

Nah- und Fernwärme	Keine Anforderung an Hausbesitzer. Lieferant muss die Erneuerbare Energien liefern.
Wärmepumpe	Bei vollständiger Deckung des Wärmebedarf sind die Anforderungen erledigt
Stromdirektheizung	Hohe Anforderungen an den Wärmeschutz / Dämmung
Biomasse / "grüner" Wasserstoff	Anforderungen gering. Aber solche Anlagen gibt es kaum
Hybridheizungen	30% aus Wärmepumpe und Brennwertheizung erforderlich (60% aller Häuser) Anforderungen steigen bis 2044 stetig an bis 100 % Erneuerbare erreicht.
Solarthermie	in der Regel zusammen mit anderen Anlagen aus dem Bereich der Erneuerbaren
feste Biomasse	(z.B. Pellets) Nur mit Pufferspeicher und Kombination Solarthermie oder

Das neue GEG 2024 für die Zentralheizung kurz zusammengefasst:

Die Austauschpflicht für fossile Heizungen kommt, läuft letztlich ab sofort (2026) und ist bis 2026 von einer kommunalen Wärmeplanung abhängig und endet 2044, also dem Zeitpunkt wo die Heizenergie zu 100% aus Erneuerbaren Energien kommen muss.

Aktuell gilt für Fernheizungen, Nahwärme und Contracting-Anlagen:

- Bestehende Heizungen können weiter betrieben werden
- defekte Heizungen können repariert werden
- Wenn ein Austausch der Heizung erforderlich wird, zahlt der Betreiber
- Für Etagenheizungen gelten andere Bestimmungen! Beachten Sie hier unser Top Thema Etagenheizung
- Für Zentralheizungen gelten andere Bestimmungen! Beachten Sie hier unser Top Thema Zentralheizung

Zwischenfrage mit Antwort

Was ist der Unterschied zwischen einer Fernwärme– einer Nahwärme– oder Contracting Heizung?

Bei einer Fernwärmanlage haben sie im Keller nur eine Übergabestation und vielleicht noch einen Warmwasserboiler. Die eigentliche Heizung steht in einem Heizwerk, das mehr oder weniger weit weg von Ihrem Haus ist. Bei der Nahwärme ist es ähnlich, nur dass diese Heizungen in der Regel sehr nah an den Häusern stehen. Sie versorgen meist nur eine Siedlung, die im Zusammenhang gebaut wurde. Hier kann es auch mal sein, dass die Heizungsanlage in einem der Häuser in der Siedlung steht. Sie alle versorgen viele Häuser und die Heizkostenabrechnung kommt vom Betreiber des Heizkraftwerks. Dies ist auch bei der Contracting-Anlage so. Der Unterschied der Contracting– zur Fernwärme-Anlage besteht darin, dass sich die Heizung in Ihrem Objekt befindet und in einem Raum gebaut wurde, der letztlich Ihnen bzw. der Eigentümergemeinschaft gehört. Es gibt sicher noch andere Unterschiede, aber dies sind die Wesentlichen.

Nicht zu verwechseln sind diese Heizungen mit Zentralheizungen, die zum Beispiel in einem Haus eines Wohngebietes sind und auch einige Häuser in der Nachbarschaft mitbeheizen. Hier wird über Grunddienstbarkeiten die Beheizung sichergestellt. Sie tragen aber die Kosten eines Umbaus mit! Im Zweifel fragen Sie Ihren Hausverwalter.

Handlungsempfehlung nach Gebäudetypen und Ausbaustand

Hauscheck wie alt ist was? Was ist noch gut? Und wo macht Sanierung einen Sinn?

1. Dämmung prüfen. Haben wir eine Dämmung oder nicht und muss sie ggf. nachgerüstet werden.
2. Rohrleitungen in Keller– und Verteilungsbereichen dämmen.
3. Abwarten was die kommunale Wärmeplanung bringt.
4. Prüfung wie lange die Verträge noch laufen. Bei kurzen Laufzeiten rechtzeitig das Gespräch mit dem Betreiber der Anlage suchen, ggf. über Vertragsverlängerungen sprechen, um sicher planen zu können

Fernwärme und Nahwärme

Wer über einen Fernwärme- oder Nahwärme-Anschluss verfügt und die Heizung in einem fremden Gebäude oder einem Heizkraftwerk untergebracht ist, verfügt in der Regel über einen eigenen Vertrag mit dem Betreiber der Anlage. Zusätzlich gibt es über das Grundbuch geregelt Versorgungsverpflichtungen für den Betreiber, Leitungsrechte und Abnahmepflichten für den jeweiligen Gebäude– oder Wohnungsbesitzer. Die Laufzeiten der Verträge sind meist sehr lang (zB 25 Jahre)

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung Friedrich Maier-Bode Burgplatz 6 D, 51427 Bergisch Gladbach Telefon: 0221-921615-0 Email: hausverwaltung@koeln-office.de
Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD, Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Deutschland VDIV, Mitglied im Haus– und Grund Köln e.V. Mitglied im Haus– und Grund Rhein Berg,
Mitglied im Beirat des Haus– und Grund Rhein Berg

Wer keine lang laufenden Verträge hat, oder keine Versorgungsverpflichtung für den Betreiber der Heizanlagen / des Heizkraftwerkes besteht, hat meist eine in den Eckpunkten ähnliche Contracting-Anlage.

Hier ist insoweit Vorsicht geboten, als das der Betreiber (z.B. die Rhein Energie oder die Belkaw) bei ablaufenden Verträgen aussteigen kann und die Anlage am Ende der Laufzeit in das Eigentum des Hausbesitzers oder der Eigentümergemeinschaft übergeht. Wenn das passiert fallen alle Pflichten des Gesetzes plötzlich auf Sie oder Ihre Eigentümergemeinschaft. Wie schon beschrieben, sollte man das frühzeitig abklären. Denn es ist natürlich ein Unterschied, ob ein fremder Betreiber der Heizungsanlage oder die Eigentümer für eine Umstellung sorgen müssen und alte Gasheizungen durch Wärmepumpen ersetzen müssen. Das kostet aus heutiger Sicht ungefähr und grob geschätzt 2000-4000 € je zu versorgender Wohnung und das auch nur für die Heizungsanlage.

Gerade bei älteren Immobilien ohne Dämmung und mit Heizkörpern muss jetzt mit der Planung angefangen werden, auch wenn sie an einem Heizkraftwerk hängen. Der Heizkraftwerkbetreiber wird sich immer nur um die Heizungslieferung kümmern. Er hat nichts mit der Ausstattung des Hauses zu tun. Bei älteren Immobilien bis zu den Baujahren in den 1990'er Jahren wäre die Qualität der Fenster zu prüfen. Auch das Vorhandensein einer Dämmung wäre zu prüfen und in Erfahrung zu bringen, was es in etwa kosten wird eine Dämmung anzubringen. Natürlich müssen auch hier die Dächer und eventuell ungedämmte Versorgungsstränge geprüft werden.

Insgesamt muss je nach Baujahr und Ausbauzustand viel Geld angespart werden, um die Ausgaben der nächsten Jahre zu stemmen. Nur wer damit früh anfängt, muss sich später keine Sorgen um die Finanzierung machen. Das trifft insbesondere auf Wohnungseigentümergemeinschaften zu.

Gut gedämmte Gebäude (Wände / Dach) mit Contracting-Anlage sollten auch anfangen auf eine Umstellung auf eine Wärmepumpe zu sparen. Natürlich erst wenn geklärt ist, ob er der Contracting-Anbieter eventuell bis 2035 aussteigen kann. Auch die kommunale Wärmeplan ist abzuwarten, ob sie vielleicht günstigere Lösungen bietet. Aber jetzt genau ist die Zeit den Grundstein für eine Finanzierung in späteren Jahre zu legen. Laufen die aktuellen Heizungen noch gut, hat man das Glück die stark voranschreitende Verbesserung von Wärmepumpen abzuwarten und dann vielleicht in 10 Jahren ein ausgereiftes Produkt für Mehrfamilienhäuser, auch mit Heizkörpern, einzukaufen und zu verbauen.

Abwarten was den **Austausch einer Heizung** angeht, kann durchaus Sinn machen. Die kommunalen Wärmeplanungen, die bis Mitte 2026 fertig sein sollen, werden unter anderem die Gebiete ausweisen, die in Zukunft mit Fernwärme versorgt werden können. Erst dann ist sicher, wie es auch für Sie weitergeht.

Abwarten was eine **notwendige Dämmung** von Gebäudeteilen angeht, macht hingegen keinen Sinn. Hier wäre jetzt schon eine Erhöhung der Instandhaltungsrücklage oder die Schaffung einer gebundenen zusätzlichen Rücklage sinnvoll. Je früher man anfängt, desto niedriger sind die monatlichen Belastungen.

Für den Austausch von älteren Heizungen gelten folgende Fristen:

Austausch aller Heizkessel mit fossilen Brennstoffen (§ 72 GEG)

31.12.2026 alle Anlagen vor 01.01. 1990 (also nach 37 Jahren)

31.12.2027 vor 31.12. 1992 (also nach 35 Jahren)

31.12.2028 vor 31.12. 1996 (also nach 32 Jahren)

31.12.2029 vor 31.12. 1998 (also nach 31 Jahren)

31.12.2030 alle Anlagen nach dem 31.12. 1998 (also alle)

Heizkessel dürfen längstens bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Das gilt auch für Heizungen im Nah- oder Fernwärmebereich.

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung Friedrich Maier-Bode Burgplatz 6 D, 51427 Bergisch Gladbach Telefon: 0221-921615-0 Email: hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD, Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Deutschland VDIV, Mitglied im Haus- und Grund Köln e.V. Mitglied im Haus- und Grund Rhein Berg, Mitglied im Beirat des Haus- und Grund Rhein Berg

Kurzüberblick zu Fördermitteln

Förderung der Umrüstung auf erneuerbaren Energien, §89 GEG

Neue Fördermittel Sockelbetrag von 30%

Geschwindigkeitsbonus von bis zu 25% in 2024/2025, 20% in 2026/2027 (bisher fossile Heizung und 20 Jahre alt) bis 2028, danach Absenkung um jährlich 3%

Sonderförderung für einkommensschwache Haushalte (unter 40.000 € Jahreseinkommen) um bis zu weiteren 30% möglich.

Zinsgünstiges Darlehen für Haushalte mit bis zu 90.000 € Jahreseinkommen.

Innovationsbonus i.H.v. 5% für die Nutzung von natürlichen Kältemitteln oder Erd-, Wasser- oder Abwasserwärme bei Wärmepumpen.

Maximale Förderung von 70% (eher unrealistisch bei Eigentümern von Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen).

Neue Fördersätze für Eigentümergemeinschaften (noch nicht feststehend):

1. Einheit erhält 30.000 €

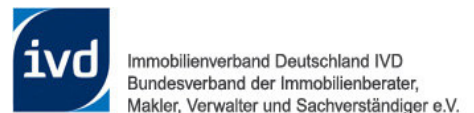
2. –6. Einheit von 10.000 € auf 15.000 €

ab der 7. Einheit von 3.000 € auf 8.000 €

Energieberatung für Wohngebäude bis zu 80% förderfähig

www.energie-effizienz-experten.de

Für Eigentümer von Mehrfamilienhäusern und Eigentümergemeinschaften gilt, dass sie zunächst eine Beratung durch einen Energieberater in Anspruch nehmen sollten, um den Bestand zu beurteilen und die Kosten zu ermitteln die, die sich daraus ergebenden Maßnahmen kosten. Dies macht allerdings erst Sinn, wenn nach einer groben Kalkulation die Gelder dafür bereits vorhanden sind. Denn eine Planung, z.B. aus dem Jahr 2024 ist im Jahr 2026 oder später nicht mehr zu gebrauchen und muss dann erneut gemacht und erneut bezahlt werden. Insbesondere die Förderungen, aber auch die Bauvarianten unterliegen Bestimmungen, die immer wieder geändert werden.



Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung Friedrich Maier-Bode Burgplatz 6 D, 51427 Bergisch Gladbach Telefon: 0221-921615-0 Email: hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD, Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Deutschland VDIV, Mitglied im Haus- und Grund Köln e.V. Mitglied im Haus- und Grund Rhein Berg, Mitglied im Beirat des Haus- und Grund Rhein Berg