

TOP Thema

Zentralheizungen nach Gebäudeenergiegesetz GEG ab 2024

Das Gebäudeenergiegesetz GEG verändert viel! Bei Zentralheizungen kommen die wesentlichen Veränderungen ab 2026. Jetzt planen ist wichtig!

Es besteht Handlungsbedarf, sowohl für Eigentümer von Miethäuser, als auch für Eigentümergemeinschaften und damit Eigentümer von Eigentumswohnungen. Wir erläutern wo, wann und wie die Fallstricke verborgen sind.

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 Fernwärme hat, ist sozusagen raus aus allen Pflichten, weil die bei anderen liegen.

Anforderungen an verschiedene Heizungsanlagen ab 2024 (2026)

Fernwärme	Keine Anforderung an Hausbesitzer. Lieferant muss 65% Erneuerbare 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 Photovoltaik—Holz ist nicht mehr gern gesehen. Ab 2024 strengere Regeln!

Diese Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie deckt aber statistisch 98% aller Heizungsanlagen ab.

Das neue GEG geht auch neue Wege. Während bisher Dämmwerte und viele andere Werte zum Wärmeschutz die meisten Bestimmungen ausmachten, kommt jetzt die Kehrtwende. Eigentlich geht es jetzt nur noch um möglichst hohe CO2 Einsparungen. Das sollte beim Blick auf mögliche Sanierungsmaßnahmen unbedingt im Blick gehalten werden. Denn CO2-Produktion kostet die Hauseigentümer in Zukunft viel Geld. Und nicht jede Maßnahme bringt auch adäquate Einsparungen. Lassen Sie sich hier unbedingt von Ihrem Hausverwalter oder Experten beraten, bevor Sanierungsmaßnahmen beauftragt werden.

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:

- Bestehende Heizungen können weiter betrieben werden
- defekte Heizungen können repariert werden
- großzügige Übergangsfristen bei notwendigem Austausch der Anlagen
- Längstens aber bis zum 31.12.2044 !!!
- Für Etagenheizungen gelten andere Bestimmungen! Beachten Sie hier unser Top Thema Etagenheizung

Zwischenfrage mit Antwort

Was sind Zentralheizungen? Das sind Heizungsanlagen, die zentral an einer Stelle des Objektes stehen und viele Wohnungen, in der Regel eines oder auch mehrerer Häuser des Objektes, mit Heizung (eventuell auch Warmwasser) versorgen. Das trifft auf die meisten Häuser in Deutschland zu. In der Regel werden diese Anlagen mit Gas oder Öl gefeuert.

Handlungsempfehlung nach Gebäudetypen und Ausbaustand

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

1. oberste Geschossdecke dämmen
2. Rohrleitungen in unbeheizten Räumen dämmen
3. Standard-Heizkessel > 30 Jahre austauschen (nicht Niedertemperatur- / Brennwert)

Wer jetzt noch Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen (GAS, ÖL, etc.) einbauen lässt, sollte unbedingt darauf achten, dass die Heizung hybridfähig ist und entsprechende Anschlüsse für z.B. eine Wärmepumpe hat. Dies muss so gestaltet werden, dass der Anschluss jederzeit und ohne weitere Ausbaustufen erfolgen kann. Die Heizung muss also exakt so gebaut werden, als wäre die Wärmepumpe schon vorhanden. Dann ist die spätere Ergänzung mit einer Wärmepumpe leicht und relativ kostengünstig.

Die kommenden 20 Jahre werden teuer in Bezug auf Heizungsanlagen. Hier gilt es gut zu haushalten und gut abzuwägen was man wann macht. Während man früher dachte viel hilft viel, hat man heute die Erkenntnis, dass eine Wärmedämmung von ca. 10-15 cm herkömmliche Dämmung bereits einen sehr guten Wärmeschutz bietet. Mehr Dämmungsstärke hilft kaum noch mehr einzusparen. Während 10-15 cm Dämmung rund 25% Energieeinsparung bringen, bringen weitere 10 cm nur noch 2% zusätzlich.

Fachleute raten bei Häusern, die Fenster aus Ende der 80er oder ab Anfang der 90er Jahre haben, erstmal kein Geld in neue Fenster zu stecken. Gleiches gilt für Häuser mit alter Dämmung, wie zuvor beschrieben. Hier sollte der Blick auf die Dämmung von freiliegenden Rohrleitungen, der obersten Geschossdecke / des Daches und vor allem bei alten Heizungen auf die Heizung gehen. Bei Fenstern aus den 70er Jahren oder älter, sollte man einen Austausch vorsehen, weil sich mit relativ wenig Geld viel einsparen lässt.

Ungedämmte Gebäude mit Heizkörpern in den Wohnungen werden wohl bis zum Einbau einer Wärmepumpe gedämmt werden müssen. (Ausnahme Altbauten bis 1930 meist Denkmalschutz). Aufgrund der hohen Kosten für Dämmstoffe und der Effizienz der Dämmung sollten nicht mehr als 15 cm Wärmedämmung aufgebracht werden. Dies ist im neuen GEG wieder möglich! Hier wird zudem der Blick auf die Dämmung der

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

Dächer und der Kellerdecken gerichtet werden. Auch die Dämmung alter Heizungsrohre in Kellern und Schächten muss erfolgen. Insgesamt muss 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 Wohnungseigentümergeinschaften zu.

Gut gedämmte Gebäude (Wände / Dach) mit älteren Öl- oder Gasheizungen sollten auch anfangen auf eine Umstellung auf eine Wärmepumpe zu sparen. 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 vorschreitende 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. Die Fernheizung hat den Vorteil, dass man keine eigene Heizung im Haus betreiben und instandhalten muss. Außerdem gelten Fernheizwerke als hoch effizient, weil umgerechnet der Verbrauch für die produzierte Wärmemenge deutlich niedriger ist, als das kleine Heizungsanlagen hin bekommen. Deshalb werden viele Städte versuchen vorhandene Fernwärmenetze auszubauen. Die gesetzlichen Vorgaben an Heizungen müssen die Betreiber der Heizwerke erfüllen. Für angeschlossene Eigentümer von Häusern und Wohnungen entfallen dann hohe Investitionskosten.

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.

Für alle anderen Heizungsanlagen als Zentralheizungen gelten ganz andere Vorschriften!

Wir bitten um Beachtung!

Bitte beachten Sie auch, dass wir mit dieser Information versucht haben verständlich zusammen zu fassen, was das neue GEG bringt. Wer im Detail informiert sein möchte, muss die Gesetze und Verordnungen studieren und sich alle Informationen von dort holen, oder sich durch Fachleute einzeln beraten lassen zu dem, was er umsetzen möchte. Auch stellt diese Information keine Rechtsberatung dar und beansprucht keinesfalls die Vollständigkeit zu allen Eventualitäten.

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 €

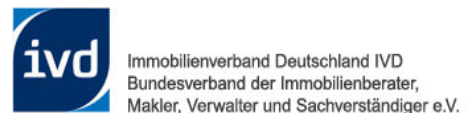
2. –6. Einheit von 10.000 € auf 15.000 €

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