

Was jetzt für Hauseigentümer zu beachten ist

Das überarbeitete Gebäudeenergiegesetz wurde nach langer Diskussion heute vom Bundestag beschlossen und tritt ab dem 1. Januar 2024 in Kraft. Der Immobilienverband Deutschland IVD gibt Hauseigentümern eine Übersicht, welche Pflichten und Fristen es zu beachten gibt und welche Handlungsmöglichkeiten sich hinsichtlich ihrer Heizung ergeben.

Was gilt für bestehende Heizungen und in diesem Jahr neu eingebaute Heizungen?

Eine Heizungsanlage, die bereits im Haus im Einsatz ist oder noch bis Ende dieses Jahres eingebaut wird, kann bis zum 31. Dezember 2044 betrieben und auch repariert werden. Sollte die Heizungsanlage kein Brennwert- oder Niedertemperaturkessel sein, endet die Betriebsdauer jedoch längstens 30 Jahren nach Einbau.

Der Immobilienunternehmerverband sieht daher aktuell keinen eiligen Handlungsbedarf für Hauseigentümer, wenn die Heizung absehbar noch einige Jahre betriebsfähig ist. In der Regel sei es besser, mit Neuinvestitionen abzuwarten, bis die Marktlage für Brennstoffe, Strom und Heizungsanlagen klarer ist, empfiehlt der IVD.

Was gilt ab dem kommenden Jahr?

Ab dem 1. Januar 2024 sind Bauherren verpflichtet, in Neubauten nur noch Heizungsanlagen mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie einzubauen.

In Bestandsgebäuden hingegen können Gas- und Ölheizungen auch ab dem 1. Januar 2024 noch eingebaut werden, müssen dann aber ab 2029 stufenweise auf erneuerbare Brennstoffe umgestellt werden. Der dann verpflichtende Mindestanteil im Brennstoff an Biomasse (Biogas, Biodiesel, e-Fuels) oder Wasserstoff beträgt zunächst 15 Prozent, ab 1. Januar 2035 30 Prozent, ab 1. Januar 2040 60 Prozent und ab 1. Januar 2045 100 Prozent.

Die kommunale Wärmeplanung setzt den entscheidenden Zeitpunkt für neue Vorgaben

Für alle Städte und Gemeinden wird eine Wärmeplanung bald zur Pflicht. Großstädte ab 100.000 Einwohnern müssen ihre Wärmeplanung bis spätestens 1. Juli 2026 vorlegen, alle anderen Kommunen bis zum 1. Juli 2028. Wird eine neue Heizung nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung eingebaut, gilt ab diesem Zeitpunkt ein Pflichtanteil erneuerbarer Energien

von 65 Prozent. Dies kann durch einen Anteil von 65 Prozent am Brennstoff (beispielsweise Biomasse, grüner Wasserstoff) erreicht werden oder durch den Einbau einer Wärmepumpe, einer reinen Stromheizung, dem Anschluss an ein Wärmenetz, den Einsatz von Solarthermie oder eine Biomasseheizung (wie eine Holzpellet-Heizung). Auch hybride Lösungen wie etwa die Kombination aus einer Wärmepumpe und einer Gasheizung sind zulässig. In jedem Fall müssen aber dem 1. Januar 2045 alle Heizungen 100 Prozent klimaneutral sein und dürfen keine fossilen Brennstoffe mehr nutzen.

Einbau neuer Gasheizungen

Wenn eine Heizung mit Erdgas nach dem 1. Januar 2024 eingebaut wurde und die Wärmeplanung der Kommune ein Wasserstoffausbaugebiet vorsieht, dann kann diese Heizung längstens bis 1. Januar 2045 betrieben werden, wenn sie bis dahin komplett auf Wasserstoff umgestellt wird.

Eine weitere wissenswerte Regelung gilt für Wärmenetze: Ab dem 1. Januar 2024 kann eine Heizungsanlage jeder Art eingebaut werden, auch wenn eine kommunale Wärmeplanung bereits vorliegt. Voraussetzung für den Einbau ist, dass die Heizungsanlage spätestens nach zehn Jahren durch den Anschluss an ein Wärmenetz ersetzt wird. Dafür muss vom Hauseigentümer bereits schon bei Einbau der Heizung ein Vertrag über die Belieferung durch ein Wärmenetz vorgelegt werden.

Wie wird der Einbau klimafreundlicher Heizungen unterstützt?

Hauseigentümer können künftig für den Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizungsanlage 30 Prozent Förderung erhalten. Weitere 30 Prozent können Selbstnutzer mit einem Jahreseinkommen unter 40.000 Euro bekommen. Und noch einmal 20 Prozent Förderung erhalten selbstnutzende Hauseigentümer, die vorzeitig in eine neue Heizung investieren, obwohl sie dazu noch nicht verpflichtet sind (Speed-Bonus). In Summe können jedoch nur maximal 70 Prozent gefördert werden, zudem ist die maximal förderbare Summe gedeckelt (im Falle eines Einfamilienhauses auf 30.000 Euro).

Vermieter können ihre Mieter an den Investitionen in die neue klimafreundliche Heizung beteiligen. Sie können die eigens für diesen Zweck von acht auf höchstens zehn Prozent leicht erhöhte Modernisierungsmieterhöhung nutzen, wenn gleichzeitig die staatliche Förderung in Anspruch genommen wird. Außerdem ist die Erhöhung auf monatlich 50 Cent je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt, soweit es die Kosten für die Heizungsanlage selbst betrifft. Für die weiteren Kosten der Sanierung, beispielsweise für Heizkörper, Verteiler, Pumpen oder Speicher, soll weiterhin die reguläre gesetzliche Kappungsgrenze je nach Miethöhe von zwei oder drei Euro gelten.

Wichtige Regelung zu Etagenheizungen

Bei Etagenheizungen ist zu beachten: Fünf Jahre nach Austausch der ersten Etagenheizung muss eine Entscheidung getroffen werden, ob weiterhin Etagenheizungen betrieben werden sollen. Fällt keine Entscheidung, besteht die Pflicht, an deren Stelle eine Zentralheizung einzubauen – spätestens acht Jahre nach Austausch der ersten Etagenheizung. Dies ist auch für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) relevant.