

„Heizungs- Austausch“ ...

... darf für Makler kein Fremdwort mehr sein –
politisch gibt es aber derzeit
mehr Fragen als Antworten



Bereits vor einem Jahr hat die Regierungskoalition beschlossen, dass ab 2024 jede neu eingebaute Heizungsanlage zu 65 % mit erneuerbaren Energien (65 % EE-Pflicht) betrieben werden soll. Dieser Beschluss wurde gemeinsam durch das Bundesbauministerium (BMWSB) und das Bundeswirtschaftsministerium (BMWK) erarbeitet und der Vorschlag zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) am 19.04.2023 durch das Bundeskabinett gebracht. Bei dem nun aktuell vorliegenden Gesetzesentwurf liegt es aufgrund der derzeitigen Debatten jedoch nahe, dass es weitere Anpassungen geben könnte. Die im Entwurf geplanten neuen Zielsetzungen in Verbindung mit den neuen Plänen der EU, Bestandsgebäude zu sanieren, stellen Hauseigentümer, Immobilienmakler und Kaufinteressenten vor viele neue Fragen und verunsichern.

Zurück zum Anfang: Das Gebäudeenergiegesetz ist 2020 in Kraft getreten und wurde im vergangenen Jahr erstmalig novelliert. Die beschlossenen Änderungen sind vor vier Monaten zum 01.01.2023 in Kraft getreten und betreffen insbesondere Neubauten. Im Fokus steht – vorerst – nicht die (Mehr-)Dämmung eines Gebäudes, sondern der Einsatz erneuerbarer Energien. Die Anforderungen an den Primärenergiebedarf werden von bisher 75 % auf 55 % verschärft (vgl. hierzu auch „Wissens-Check in Kürze“). Zudem kann vollständig eingespeister Strom aus erneuerbaren Energiequellen auf den Primärenergiebedarf angerechnet werden. Weitere Änderungen betreffen ein vereinfachtes Nachweisverfahren, die Änderung und Klarstellung von Primärenergiefaktoren – Änderungen, um die insbesondere Architekten, Energieberater etc. wissen müssen.

Bei der zweiten GEG-Novellierung, die noch vor der Sommerpause im Bundestag beschlossen werden soll und wahrscheinlich am 01.01.2024 in Kraft treten wird, liegt hingegen der Gebäudebestand im Fokus. Somit wird es viele Fragen auch an Immobilienmakler geben. Die Bundesregierung hat ein Ziel: Klimaneutralität im Gebäudebestand bis 2045. Um dieses Ziel zu erreichen, führt kein Weg an den Bestandsgebäuden und deren Heizungsanlagen vorbei. Das zukünftige GEG soll drei Dinge gewährleisten:

1. Einsparung fossiler Energien (in erster Linie Gas und Öl).
2. Durch den Einsatz von erneuerbaren Energien bei Neubauten und im Bestand die Abhängigkeit von fossilen Energieimporten verringern.
3. Investitions- und Modernisierungsanreize setzen.

2021 betrug der Anteil an Gasheizungen bei den Neuinstallationen 70 %. Geht man davon aus, dass eine Gasheizung 20–30 Jahre lang betrieben wird, wird die Mehrheit davon noch im Jahr 2045 in Funktion sein. Die Zahlen sind jedoch rückläufig. Bei primär mit Gas beheizten Neubauten sank der Anteil von 25,5 % auf 16,2 % im Vergleich vom ersten Quartal 2021 zum ersten Quartal 2022. Ein schnelles Umsteuern im Bereich der Gebäudewärme ist notwendig, wenn die Abhängigkeit von fossilen Rohstoffen reduziert und die Klimaziele erreicht werden sollen. Fast jeder zweite Haushalt heizt derzeit mit Erdgas, gefolgt von Heizöl mit knapp 25 %.*

GEG-Novellierung in der Praxis**

Ab dem 01.01.2024 soll jede neu eingebaute Heizung in Neubauten und in Bestandsgebäuden (Wohn- und Nichtwohngebäude) zu mindestens 65 % erneuerbare Energien nutzen. Durch den Koalitionsausschuss wurde der vorliegende Referentenentwurf im März bereits relativiert. Nun ist die Rede von „möglichst“

* Quelle: <https://www.statistikportal.de/de/heizen>, 20.03.2023

** Auf Grundlage des Referentenentwurfs vom 07.03.2023 unter Berücksichtigung des Beschlusspapiers des Koalitionsausschusses vom 28.03.2023 „Modernisierungspaket für Klimaschutz und Planungsbeschleunigung“ und dem Beschluss im Bundeskabinett vom 19.04.2023. Die folgenden Informationen beruhen auf dem aktuellen Stand der Vereinbarungen; weitere Änderungen sind bis zur Endfassung der GEG-Novellierung möglich.

Die Amortisierung ist stark von der preislichen Entwicklung der Wärmepumpen und Fotovoltaikanlagen sowie dem Energiebedarf abhängig.



Kerstin Nell

jeder neu eingebauten Heizung. Auch die Übergangsfristen wurden erweitert und die Erfüllungsoptionen – insbesondere für Neubauten durch die Nutzung von Solarthermieanlagen – weiter ergänzt.

Um die Pflicht zur Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energien in neu eingebauten Heizungen zu erfüllen, gibt es mehrere Möglichkeiten. Eigentümer können den Anteil erneuerbarer Energien rechnerisch nachweisen oder zwischen verschiedenen gesetzlich vorgesehenen pauschalen Erfüllungsoptionen wählen, beispielsweise:

- » Anschluss an ein Wärmenetz
- » Elektrische Wärmepumpe
- » Stromdirektheizung
- » Hybridheizung

Das aktuelle Versprechen lautet: „Niemand wird im Stich gelassen.“ So ist es im Beschlusspapier nachzulesen. Die Förderungen für die Maßnahmen sollen neu aufgestellt werden. So plant Bundesenergieminister Robert Habeck eine einkommensunabhängige Grundförderung von 30 % beim Austausch einer mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungsanlage für selbstgenutztes Wohneigentum sowie für private Kleinvermieter (bis zu sechs Wohneinheiten und eine davon selbstbewohnt) und zusätzliche Klimaboni. Etwa einen Bonus von 10 % für Menschen, die die verpflichtende Umstellung auf klimafreundlichere Heizungen unter bestimmten Voraussetzungen schneller oder übererfüllt durchführen. Soziale Wärme bei der Wärmewende? Unbillige Härte soll durch die Gesetzesnovellierung vermieden werden – auch für Mieterinnen und Mieter, wenn der Energieträger zum Beispiel bei einer Gasheizung umgestellt wird Gas- und Ölheizungen sollen auch weiterhin neu eingebaut werden können, wenn sie **klimafreundliche Gase** nutzen. Das Problem: Wasserstoff-

Biomethan ist noch knapp und somit teurer als herkömmliches Erdgas, und E-Fuels, also synthetische Kraftstoffe, können nur unter großem Energieaufwand hergestellt werden. Wird bei einem Mietobjekt der Energieträger beispielsweise auf das teurere Biogas umgestellt, um die Anforderungen des Gesetzes zu erfüllen, so darf der Vermieter nur den Betrag an den Mieter weitergeben, der im Vergleich zur Erzeugung der Wärme mit einer hinreichend effizienten Wärmepumpe anfallen würde. Hiermit sollen Mieter vor einem starken Anstieg der Heizkosten geschützt werden.

Die Härtefallregelung soll auch berücksichtigen, ob die erforderlichen Investitionen in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Gebäudes stehen. Auch die möglichen Förderungen und Preisentwicklungen fließen hier ein.

Übergangsfristen und Ausnahmen im Bestand

Für bestehende Heizungen, die ordnungsgemäß funktionieren, soll es auch weiterhin keine sofortige Austauschpflicht geben. Diese sollen weiterhin genutzt und bei Störungen und Defekt auch repariert werden dürfen. Bestehende Gas- und Ölheizungen könnten somit wie bisher weitergenutzt werden, müssen jedoch in der Regel 30 Jahre nach Einbau und Aufstellung außer Betrieb genommen werden. So sieht es auch das aktuelle GEG vor. Länger betrieben werden können intakte Niedertemperatur- und Brennwertkessel. Bei vielen Heizungen im Bestand handelt es sich bereits um diese Heizungsarten. Diese sind bisher

von der Austauschpflicht nach 30 Jahren ausgenommen und sollen es auch bleiben. Gleiches gilt für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser, von denen der Eigentümer eine Wohnung seit dem 01.02.2002 selbst bewohnt.

Von der Austauschpflicht ausgenommen werden sollen Eigentümer, die Sozialtransfers empfangen. Haben Eigentümer das 80. Lebensjahr vollendet und hat deren Gebäude, das sie selbst bewohnen, nicht mehr als sechs Wohneinheiten, soll im Havariefall die Pflicht zur Umstellung auf erneuerbares Heizen entfallen. Gleiches gilt für Wohnungseigentümer und deren Etagenheizung, wenn die Eigentümer 80 Jahre und älter sind und die Wohnung selbst bewohnen.

Wichtig ist aber: Es gilt eine zeitliche Obergrenze. Heizkessel dürfen nur bis zum 31.12.2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Danach ist Heizen mit fossilem Erdgas nicht mehr zulässig. Gaskessel sind damit nach dem 31.12.2044 nur noch dann möglich, wenn sie zu 100 % mit „grünen Gasen“ betrieben werden.

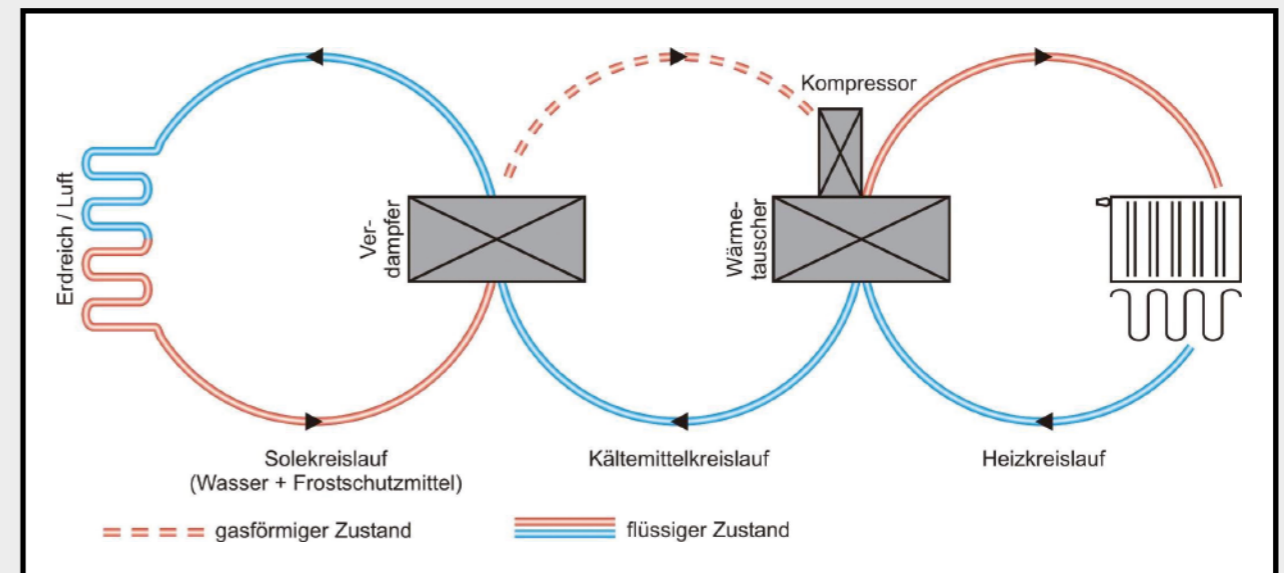
Von einer sogenannten Heizungshavarie spricht man, wenn die Heizung defekt ist und nicht mehr repariert werden kann. In diesem Fall soll vorübergehend eine (ggf. gebrauchte) fossil betriebene Heizung eingebaut werden können – so sieht es der Entwurf vor. Voraussetzung soll jedoch sein, dass innerhalb einer Frist nach Ausfall der alten Heizung (3 Jahre; bei Gasetagenheizungen bis zu 13 Jahre) planmäßig eine Heizung eingebaut wird, die mindestens zu 65 % erneuerbare

EXKURS: Was bedeutet der Einbau einer Wärmepumpe in der Praxis?

Vereinfacht dargestellt, besteht eine Wärmepumpe aus drei Kreisläufen: dem Solekreislauf, dem Kältemittelkreislauf und dem Heizkreislauf. Der Solekreislauf nimmt je nach Wärmepumpenart die Temperatur aus dem Erdreich, der Luft oder in selteneren Fällen aus dem (Grund-)Wasser auf. Im sogenannten Verdampfer wird die Wärme auf das temperaturempfindliche Kältemittel übertragen. Das Kältemittel wird aufgrund der Erwärmung gasförmig. Im Kompressor wird das Kältemittel so weit verdichtet, bis die gewünschte Vorlauftemperatur erreicht ist. Die Wärme wird an den Heizkreislauf übergeben, sodass das Gebäude erwärmt werden kann. Je kleiner das Delta zwischen dem Medium, dem die Wärme entzogen wird, und der gewünschten Vorlauftemperatur ist, umso effizienter kann die Wärmepumpe betrieben werden. An kalten Tagen ist beispielsweise bei einer Luft-Wasser-Wärmepumpe* der Temperaturunterschied relativ groß, sodass die Differenz über Strom gewährleistet werden muss. Gebäude, die bereits über eine Flächenheizung (Wand- oder Fußbodenheizung) verfügen, erreichen die gewünschten Raumtemperaturen mit niedrigen Vorlauftemperaturen. Insbesondere dann, wenn auch die Gebäudehülle wenig Wärmeverluste zulässt. Gegebenenfalls sind auch größere Heizkörper einzubauen.

Beim Einsatz einer Wärmepumpe im Altbau sind daher von einem Fachmann mehrere Parameter zu prüfen und die erforderlichen Berechnungen entsprechend zu erstellen: wärmetechnischer Zustand der Gebäudehülle, Art der Wärmeübertragungsflächen, eventuell Ergänzung durch eine Fotovoltaikanlage zur Senkung der Stromkosten etc. Die Amortisierung ist stark von der preislichen Entwicklung der Wärmepumpen (und Fotovoltaikanlagen) sowie dem Energiebedarf abhängig.

* Der Name setzt sich immer aus dem Namen des Mediums, dem die Temperatur entzogen wird, und dem Medium des Systems im Gebäude zusammen.



Funktionsweise einer Wärmepumpe ©

WISSENS-CHECK IN KÜRZE

Endenergie

Die Endenergie kann sowohl rechnerisch unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet werden (Energiebedarfsausweis), oder sie wird auf Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs (Energieverbrauchsausweis) bestimmt. Die Endenergie gibt die berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, (Lüftung) und Warmwasserbereitung an. Dies ist also rein rechnerisch die Energiemenge, die der Nutzer einkaufen muss, damit das Gebäude beheizt (belüftet) werden kann und warmes Wasser zur Verfügung steht. Dieser Wert berechnet sich unabhängig vom Energieträger selbst, da es hier unerheblich ist, ob die erforderliche Energie durch Gas, Öl, Holz oder eine Wärmepumpe erzielt wird.

Primärenergie

Die Primärenergie bildet die ganzheitliche Energieeffizienz des Gebäudes inklusive des eingesetzten Energieträgers ab. Neben der ermittelten Endenergie wird mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte Vorkette des verwendeten Energieträgers (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien) berücksichtigt (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung). Ein kleiner Wert signalisiert somit in erster Linie eine Energienutzung, die die Ressourcen und die Umwelt schont. Zwar fließen durch die Endenergie auch die energetische Qualität der Gebäudehülle sowie die Anlagentechnik ein, der Einfluss des Primärenergiefaktors ist jedoch hoch. Die Primärenergiefaktoren liegen beispielsweise für Heizöl und Erdgas bei 1,1, für netzbezogenen Strom bei 1,8 und für Holz bei einem Faktor von 0,2. Die Faktoren sind in Anlage 4 GEG zu finden.

Beispiel

Ein Einfamilienhaus, Baujahr 2000, teilweise modernisiert, hat einen Endenergiebedarf von 103 kWh/(m²a). Wird es durch eine zentrale Gasheizung (Brennwerttechnik) beheizt, hat es einen Primärenergiebedarf von 115 kWh/(m²a). Würde dasselbe Haus mit einer Pelletheizung beheizt, läge der Primärenergiebedarf bei 25 kWh/(m²a) – bei selbiger Endenergie. Dies zeigt, dass die Wahl des Energieträgers eine große Rolle bei der Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben spielt.

Energien nutzt. Auch könnte beispielsweise eine (alte) Gasheizung nach Ablauf der Frist als Hybridheizung eingesetzt werden, also beispielsweise in Kombination mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Bei sehr kalten Außentemperaturen könnte das Gebäude dann über die Gasheizung beheizt bzw. der Warmwasserbedarf gedeckt werden. Ist ein Anschluss an ein Wärmenetz absehbar, so sollen Übergangsfristen bis zu zehn Jahre gelten.

Bei **Mehrfamilienhäusern** mit Gasetagenheizungen und Einzelöfen gibt es umfassende Übergangsfristen. Fällt die erste Gasetagenheizung in einem solchen Gebäude aus, haben die Eigentümerinnen und Eigentümer drei Jahre Zeit, um zu entscheiden, wie für das gesamte Gebäude auf erneuerbare Heizungen umgestellt wird. Wenn sie sich für eine Zentralisierung der Heizung entschieden haben, erhalten sie weitere zehn Jahre Zeit zur Umsetzung.

Aber wie sieht es bezüglich Wärmepumpen bei einem Altbau mit „normalen“ Heizkörpern aus? Um den Wärmebedarf der Räume zu decken, ist eine höhere Vorlauftemperatur notwendig, die eine Wärmepumpe nur mit zusätzlichem Stromaufwand gewährleisten kann. Beim Einsatz einer Wärmepumpe im Altbau sind daher von einem Fachmann mehrere Parameter zu prüfen: wärmetechnischer Zustand der Gebäudehülle, Art der Wärmeübertragungsflächen und Ergänzung durch eine Fotovol-

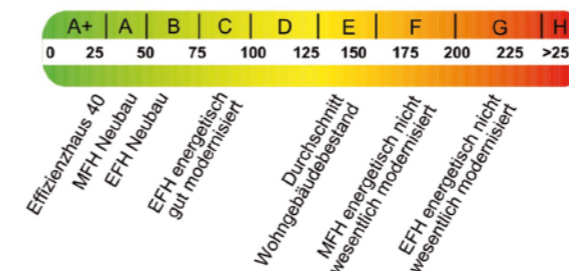
taikanlage zur Senkung der Stromkosten. Die Amortisierung ist stark von der preislichen Entwicklung der Wärmepumpen und Fotovoltaikanlagen sowie dem Energiebedarf abhängig.

Um ältere Gebäude auf einen guten energetischen Stand zu bringen, sind verschiedene Förderungen für die Heizungsanlagen wie auch für Einzelmaßnahmen am Gebäude geplant, sogenannte „Umfeldmaßnahmen“. Die bisherigen Förderungen soll es weiterhin geben. Unter eine Umfeldmaßnahme würde beispielsweise auch der Einbau einer Fußbodenheizung fallen. Damit soll der Energiebedarf in den Objekten gesenkt und somit auch die Nutzung erneuerbarer Energien wirtschaftlicher werden. Profitieren sollen vor allem Haushalte mit geringem Einkommen, die statistisch betrachtet oft in unsanierten Häusern leben. Aufgrund hoher Nachfrage, der damit verbundenen Umstellung der Produktionsketten und dem Bau neuer Produktionsstätten sollen die Preise für Wärmepumpen zukünftig wieder fallen – dies bleibt aber sicherlich abzuwarten. Aktuell können noch immer nicht alle Wärmepumpen geliefert werden, die bestellt sind. Die Bestellungen müssen abgearbeitet werden, und es ist davon auszugehen, dass neue Bestellungen hinzukommen – die Nachfrage wird den Preis bestimmen. Der Bundesverband Wärmepumpen (BWP) teilt mit, dass die Wartezeit für eine neue Wärmepumpe bei derzeit 6–18 Monaten liegt – dann braucht es „nur“ noch einen Handwerker.

ERNEUERBARES HEIZEN AUF EINEN BLICK (GEPLANTE GEG-NOVELLIERUNG)

1. Einbau neuer Heizungen: Wird ab Januar 2024 eine Heizung neu eingebaut, soll sie möglichst zu 65 % mit erneuerbaren Energien heizen. Ausnahmen sind möglich. Nach wie vor gilt wie bei den bisherigen Austauschpflichten: In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht befreit werden.
2. Enddatum für die Nutzung fossiler Brennstoffe in Heizungen ist der 31.12.2024. Gaskessel sind damit nach dem 31.12.2024 nur noch dann möglich, wenn sie zu 100 % mit „grünen Gasen“ betrieben werden.
3. Funktionierende Heizungen im Bestand sollen weiter betrieben werden.
4. Defekte Heizungen sollen, falls möglich, repariert werden können.
5. Ist eine Erdgas- oder Ölheizung nicht mehr zu reparieren, sind Übergangslösungen und mehrjährige Übergangsfristen angedacht, sodass der Umstieg auf eine erneuerbaren-Heizung nicht von heute auf morgen erfolgen muss.
6. Die vorgesehene Regelung ist technologieoffen. In bestehenden Gebäuden können auch weiterhin Gasheizungen eingebaut werden, wenn sie mit 65 % grünen Gasen oder in Kombination mit einer Wärmepumpe betrieben werden.
7. Förderung und Steuerermäßigungen beim Umstieg auf erneuerbares Heizen.

Vergleichswerte Endenergie



Vergleichswerte Endenergie gemäß GEG 2020

Heizungs-Leasing – übertragbar vom Auto-Business?

Neue Maßnahmen bringen immer auch neue Lösungen mit. Was es beim Auto schon lange gibt, soll auch für Heizungsanlagen möglich sein. So gibt es am Markt bereits erste Angebote, um eine Erneuerbare-Energien-Heizung zu leasen/mieten/pachten. Diese Anbieter liefern z. B. eine Wärmepumpe, nehmen diese in Betrieb, warten und kontrollieren die Effizienz dieser Anlagen. Der Vorteil für Eigentümer: Die Investitionskosten müssen nicht vorab bezahlt werden, und sie müssen sich nicht um den Betrieb der Heizung kümmern. Dieses Angebot könnte für manch einen Eigentümer aus finanziellen und Service-Gründen interessant sein.

Wie geht es weiter?

Laut Bundesarchitektenkammer ist nach der „kleineren“ geplanten Novellierung in diesem Jahr für 2025 eine umfassende GEG-Novelle mit weiteren Verschärfungen und einer neuen Anforderungssystematik geplant.

In verschiedenen Bereichen obliegt es den Ländern, die neuen GEG-Anforderungen auf Bundesebene weiter zu verschärfen.

Aber auch die EU hat Pläne. Während die Novellierung des GEG den Fokus auf ein klimafreundliches Heizen legt, hat die EU die Gebäudehülle im Visier. Gemäß einem ersten Entwurf sollen bis 2033 alle Wohngebäude einen Mindestenergie-Standard erreichen. Alle Gebäude in Deutschland sollen die Gebäudeenergieeffizienzklasse D erreichen. Dies bedeutet, dass die Endenergie zwischen 101 und 130 kWh/m²a liegen muss (siehe Abbildung links). Die Pläne der EU müssen zuerst in unser nationales Recht umgesetzt werden, aber sie zeigen, in welche Richtung die Reise wahrscheinlich gehen wird.



Kerstin Nell,
Dipl.-Ing. (FH)

Sie wollen Ihre Expertise in Energiethematen vertiefen? Mehr Informationen finden Sie in unseren Terminplan ab S. 90.