

Was steht im Gebäudeenergiegesetz (GEG)?

Das GEG regelt den schrittweisen Umstieg der Heizungstechnik von fossilen Brennstoffen wie Gas und Heizöl auf regenerative Energieträger. Hierbei kann auf verschiedene Technik zurückgegriffen werden. Etliche Fördermittel unterstützen Haus- und Wohnungsbesitzer beim Heizungsumstieg. Dabei sind verschiedene Fristen einzuhalten. Das Ziel: Ab 2045 soll 65 Prozent der Heizenergie aus erneuerbaren Energien stammen wie Biogas, Solar- und Windenergie oder Wasserstoff.

Stand: April 2024

RING DEUTSCHER MAKLER
Bezirksverband Düsseldorf e.V.



Gebäudeenergiegesetz und Heizungstausch: Was tun?

Nach dem Kauf einer Bestandsimmobilie und vor dem Einzug müssen häufig Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Oft ist ein Heizungswechsel angeraten.

WAS ES ZU BEACHTEN GILT.

Cecilienallee 76
40474 Düsseldorf
Tel.: (0211) 458 23-0
E-Mail: info@rdm-duesseldorf.de

www.rdm-duesseldorf.de

Überreicht durch:

RING DEUTSCHER MAKLER
Bezirksverband Düsseldorf e.V.



Was gilt für Eigentümer von Einfamilienhäusern?

Ist beim Kauf eines Einfamilienhauses aus dem Bestand die Heizung älter als 30 Jahre, muss der Neueigentümer die Anlage spätestens zwei Jahren nach dem Erwerb modernisieren. Jüngere Anlagen, die mit Gas oder Heizöl betrieben werden, dürfen bis Ende 2044 laufen. Gehen sie kaputt, können sie repariert werden. Ist dies nicht möglich, kann in Abstimmung mit der kommunalen Wärmeplanung eine neue Gas- oder Ölheizung eingebaut werden. Diese muss allerdings ab 2029 und bis 2045 mit einem steigenden Anteil erneuerbarer Energien betrieben werden, wie Biomethan, Wasserstoff etc. Der lokale Versorger muss zusagen, dass diese Energieträger ab diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen.

Bei einer nicht reparierbaren älteren Heizung ist es in den meisten Fällen allerdings sinnvoller auf eine klimafreundliche Heiztechnik umzusteigen wie eine Wärmepumpe – nicht zuletzt aufgrund der attraktiven Fördermittel.

Warum müssen Städte eine Wärmeplanung machen?

Großstädte mit über 100.000 Einwohnern müssen bis 1. Juli 2026 eine Wärmeplanung ausarbeiten, kleinere Kommunen bis 1. Juli 2028. Aus diesen Plänen geht unter anderem hervor, ob und wenn ja in welchen Stadtteilen sie eine Fernwärme- oder Wasserstoffversorgung planen. Diese soll Hausbesitzer beim Heizungstausch und der Wahl der optimalen Technik unterstützen. Diese Absichtserklärungen sind allerdings nicht verpflichtend. In einem Gebiet mit Fernwärmeplanung darf ein Hausbesitzer dennoch eine Wärmepumpe installieren.

Warum sollte ein Energieberater hinzugezogen werden?

Ein Heizungstausch sowie weitere energetische Maßnahmen sollten vorab mit einer zertifizierten Energieberaterin oder einem Berater abgestimmt werden. Diese analysieren das Gebäude und erarbeiten einen Sanierungsfahrplan. Mit verschiedenen Maßnahmepaketten können künftig Energiekosten und CO₂-Emissionen gesenkt werden. Zudem wird ersichtlich, wie hoch die Kosten für geplante Vorhaben sind. Sanierungs- und Kostenpläne werden zudem von den Banken benötigt, wenn sie diese Ausgaben zusätzlich zum Kaufpreis finanzieren sollen.

Welche Fördermittel gibt es für Einfamilienhausbesitzer?

Wer auf eine klimafreundliche Heizung setzt, kommt in den Genuss etlicher Fördermittel. Die Basisförderung beläuft sich auf 30 Prozent der Ausgaben. Selbstnutzer, deren Haushaltseinkommen unter 40.000 Euro pro Jahr liegt, können zusätzlich 30 Prozent geltend machen. Wer bis Ende 2028 seine Heizung tauscht, erhält einen Klimageschwindigkeitsbonus von 20 Prozent. Eigentümer, die eine besonders moderne Wärmepumpe wählen, erhalten außerdem einen Effizienzbonus von fünf Prozent. Weil die Bonus-Arten addierbar sind, können bis zu 70 Prozent der Ausgaben gefördert werden bei einem maximal förderfähigen Betrag von 30.000 Euro. Es gibt also bis zu 21.000 Euro. Diese Gelder sind über die Webseite der KfW-Bank zu beantragen ([Kfw.de](https://www.kfw.de)). Zusätzlich zu diesen Zuschüssen können für den Heizungswechsel über die finanzierende Bank Ergänzungskredite beantragt werden.

Was gilt in Eigentümergemeinschaften mit Etagenheizungen?

Werden in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die einzelnen Wohnungen dezentral beheizt, zumeist mit Gasetagenheizungen, muss die Verwalterin oder der Verwalter eine Versammlung einberufen, sobald die erste Gastherme ausgetauscht wird. Die Eigentümer müssen dann einen Plan für die Umstellung auf eine klimafreundliche Technik fassen und ob sie ihre dezentralen Anlagen beibehalten oder auf Zentralheizung umsteigen möchten. Dafür haben sie fünf Jahre Zeit. Nach der Entscheidung bleiben ihnen weitere acht Jahre für die Umsetzung. Auch Mischlösungen sind denkbar, dass etwa einzelne Eigentümer ihre Etagenheizung behalten, andere auf Zentralheizung umsteigen. Können sich die Eigentümer nicht entscheiden, ist der Umstieg auf Zentralheizung Pflicht. Auch Wohnungseigentümer sollten im Vorfeld einen Energieberater hinzuziehen. Teilweise ist die Förderstruktur einer WEG an die Mittel für Eigenheimbesitzer angelehnt.

Was muss man darüber hinaus wissen?

Neben Fördermitteln für den Heizungstausch gibt es für Einfamilienhäuser zusätzliche Unterstützung, etwa für das Dämmen von Außenwänden. Es lohnt sich, genau hinzuschauen. Einen Überblick über die Fördermittel liefern die Webseiten [Kfw.de](https://www.kfw.de) und [Energiewechsel.de](https://www.energiewechsel.de). Auf letzter lässt sich auch nach Energieberatern suchen.

Hinweis: Dieses Merkblatt gibt eine verständliche Hilfestellung. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernommen werden.