



# Heizungstausch in Mehrfamilien- häusern mit Etagenheizungen und Einzelöfen

Wird eine Heizung erneuert, muss sie demnächst durch eine Heizung ersetzt werden, die zu einem Anteil von mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben wird. Diese Regelung gilt auch für Etagenheizungen und Einzelöfen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Dabei macht die steigende CO<sub>2</sub>-Bepreisung den Umstieg auf erneuerbare Energien wirtschaftlich. Zudem profitieren Verbraucherinnen und Verbraucher von Förderungen. Sowohl dezentrale als auch zentrale Heizungssysteme erfüllen die gesetzlichen Anforderungen. Bei Etagenheizungen und Einzelöfen gibt es Besonderheiten zu beachten – insbesondere in Wohnungseigentümergeinschaften.

## GEG-Stichtag

Die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist am 1. Januar 2024 in Kraft getreten und regelt den Austausch der Heizung. Zunächst sollte überprüft werden, ob das GEG bereits vollumfänglich wirksam ist (GEG-Stichtag):

- Kommunen > 100.000 Einwohnende: **30.06.2026**
- Kommunen ≤ 100.000 Einwohnende: **30.06.2028**
- Früher, falls in einem Gebiet ein rechtlich verbindlicher Beschluss durch den Gemeinderat existiert – ergänzend zur kommunalen Wärmeplanung.

## Was ist vor dem GEG-Stichtag zu beachten?

Wird eine Etagen- oder Einzelheizung vor dem GEG-Stichtag erneuert, kann die Eigentümerin oder der Eigentümer diese durch eine Heizung seiner Wahl ersetzen. Fällt die Wahl auf eine mit Öl oder Gas betriebene Heizung, ist es verpflichtend, vor dem Einbau ein Beratungsgespräch mit Fachleuten zu führen. Der Eigentümer muss sicherstellen, dass der Anteil der erneuerbaren Energien an der Wärmeerzeugung ab 2029 schrittweise ansteigt\*.

*\*Mindestanteil  
an erneuerbaren  
Energien:*

*2029: mind. 15 %  
2035: mind. 30 %  
2040: mind. 60 %  
2045: 100 %*

## Was ist nach dem GEG-Stichtag zu beachten?

Wird eine Etagen- oder Einzelheizung nach dem GEG-Stichtag erneuert, muss eine Entscheidung für das gesamte betroffene Gebäude gefällt werden. Im Fall einer defekten Heizung kann übergangsweise auf eine fossile Heizung (neu, gebraucht oder gemietet) zurückgegriffen werden oder umgehend eine Heizung mit dem gesetzlich geforderten 65-prozentigen Anteil an erneuerbaren Energien installiert werden. Befindet sich im Haus bereits eine Zentralheizung, kann die Wohnung daran angeschlossen werden, auch wenn diese noch fossil betrieben wird. Zudem beginnt eine Frist von fünf Jahren. In diesem Zeitraum muss die Wohnungseigentümergeinschaft oder der Gebäudeeigentümer entscheiden, ob das Haus künftig zentral mit Wärme versorgt wird oder weiterhin dezentral beheizt werden soll. Wird innerhalb dieser Frist keine Entscheidung getroffen, muss eine Zentralheizung eingebaut werden.

## Dezentrale Heizungen

Soll das Gebäude weiterhin dezentral beheizt werden, müssen alle Heizungen, die nach Ablauf der fünfjährigen Entscheidungsfrist ersetzt werden, unmittelbar die 65-Prozent-Anforderung erfüllen. Alle Eigentümer, deren Heizungen innerhalb der ersten fünf Jahre ausgetauscht wurden und die ihre Heizung nicht sogleich auf einen Anteil von 65 Prozent erneuerbarer Energien oder mehr umgestellt haben, bekommen ein weiteres Jahr Zeit, um der Anforderung nachzukommen. Es besteht jedoch kein Zwang, eine alte, funktionierende Heizung auszutauschen. Nur Zwischenlösungen müssen umgerüstet oder umgebaut werden.

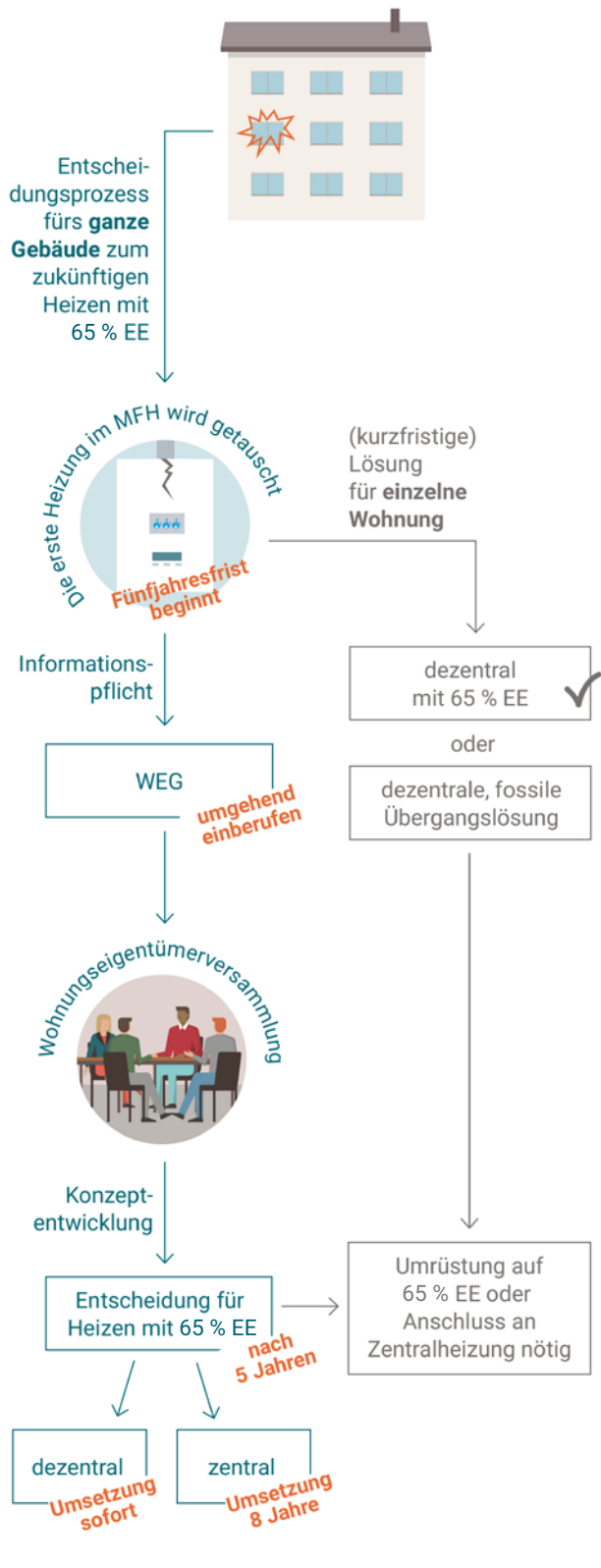
## Zentralheizung

Nach der Entscheidung für eine Zentralheizung bleiben für die Umsetzung weitere acht Jahre Zeit. Sie muss also spätestens 13 Jahre nach dem ersten Heizungstausch installiert sein. Wohnungen, in denen die dezentrale Heizung nach Fertigstellung der Zentralheizung kaputt

# Heizungstausch im Mehrfamilienhaus



## Heizungstausch nach dem GEG-Stichtag im Mehrfamilienhaus



geht, müssen direkt an diese angeschlossen werden. Alle Eigentümer, deren dezentrale Heizungen vor Fertigstellung der Zentralheizung kaputtgegangen sind und deren Heizungen nicht zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden, erhalten für den Anschluss an die Zentralheizung ein weiteres Jahr Zeit. Auch Mischformen zwischen zentralen und dezentralen Heizungen sind möglich. Somit gelten auch unterschiedliche Fristen für Wohnungen – je nachdem, ob sie dezentral beheizt oder an eine Zentralheizung angeschlossen werden.

### Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)

Hausverwaltungen sollten die Eigentümer über folgende Pflichten informieren: In WEG ist beim ersten Heizungsdefekt nach dem GEG-Stichtag die Gemeinschaft darüber in Kenntnis zu setzen. Der Verwalter muss unverzüglich eine Wohnungseigentümersammlung einberufen, um über das weitere Vorgehen zu beraten. Innerhalb der folgenden fünf Jahre ist ein Konzept zur Erfüllung der 65-Prozent-Anforderung zu erarbeiten und zu beschließen. Anschließend muss diese Planung schrittweise umgesetzt werden. Bis dahin muss die Gemeinschaft in der WEG-Versammlung jährlich über den aktuellen Stand der Umsetzung informiert werden. Zudem ist sie verpflichtet, unmittelbar im Anschluss den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu informieren. Für die Entscheidung, weiterhin dezentral zu heizen, sind eine Zwei-Drittel-Mehrheit sowie 50 Prozent aller Miteigentumsanteile erforderlich.

### So können WEG vorgehen

#### Einstiegsberatung

Informationen zu den Fristen und Pflichten des Gebäudeenergiegesetzes, technischen Möglichkeiten und Förderungen

#### Umsetzungskonzept

- **Individueller Sanierungsfahrplan / Energieberatung:** WEG beauftragt einen Energieberater (staatlich gefördert): Bewertung des Gebäudes, Vorschlag für schrittweise Sanierung, Informationen zu Fördermöglichkeiten
- **Planung der Heizung:** WEG beauftragt Fachplaner (TGA) oder Heizungsbauer: Bestandsaufnahme der Heizung inkl. Leitungsnetz, Möglichkeiten der Zentralisierung, raumweise Heizlastberechnung, Gegenüberstellung unterschiedlicher Möglichkeiten
- **Finanzierungskonzept:** WEG erstellt das Konzept, ggf. mit Unterstützung durch Hausverwaltung oder Bank (Rücklagen, Förderprogramme, Umlage)  
→ Die WEG beschließt ein Umsetzungskonzept für den Heizungstausch.

#### Umsetzung

Die WEG beauftragt Energieberater und Fachplaner, gegebenenfalls auch Architekten damit, Planung, Bauzeitenplan, Leistungsbeschreibung, Angebote und Beauftragung der Handwerker einschließlich Förderung und Überwachung der Umsetzung umzusetzen.

#### Nach der Umsetzung

Abnahme und Einweisung, Abschluss Wartungsvertrag, Abschluss Förderung

# Zentrale und dezentrale Heizungen



## Weitere Pflichten und Fristen für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) mit mindestens einer Etagenheizung oder Einzelöfen

### INFORMATIONEN ANFORDERN DURCH HAUSVERWALTUNG (GEG, § 71n) → bis 31.12.2024



#### Beim Bezirksschornsteinfeger

- Informationen aus dem Kkehrbuch, die für die Entscheidung zum zukünftigen Heizen und der Planung einer Zentralisierung der Heizung notwendig sind
- Art und Alter der Anlagen, Funktionstüchtigkeit und Nennwärmeleistung der Anlagen

**Datenübermittlung** durch Schornsteinfeger und Wohneigentümer an die WEG  
→ **spätestens sechs Monate nach Aufforderung**

Innerhalb weiterer drei Monate muss die WEG die Informationen den Wohnungseigentümern in konsolidierter Fassung zur Verfügung stellen.



#### Bei den Wohnungseigentümern

- Informationen zur Anlagentechnik (das sich in Sondereigentum befindet), um Handlungsbedarf einzuschätzen
- Informationen zum Zustand der Heizungsanlage und deren Bestandteilen (Leitungen, Heizkörper sowie sämtliche Modifikationen)
- Energetisch relevante Sanierungsmaßnahmen

**Datenübermittlung** der Wohnungseigentümer an die WEG  
→ **spätestens sechs Monate nach Aufforderung**

Bei späteren Änderungen an der Heizungsanlage oder an deren Bestandteilen muss die WEG unmittelbar informiert werden.

## Zentralheizung: Auf Dauer die bessere Lösung

Für zentrale Heizungsanlagen gibt es viele Varianten – der Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz, eine Wärmepumpe, eine Biomasse-Heizung oder als Zwischenlösung auch eine Hybridheizung. Bei größeren Mehrfamilienhäusern bietet eine Hybridlösung aus Wärmepumpe und beispielsweise einem vorhandenen Gas-Spitzenlastkessel zunächst Vorteile. Die Wärmepumpe muss nicht auf die niedrigsten Außentemperaturen ausgelegt werden, die nur an wenigen Tagen auftreten. An kalten Tagen, an denen die Wärmepumpe weniger effizient arbeitet, springt der Gaskessel ein. Zudem erhöht eine Hybridheizung die Ausfallsicherheit der Heizungsanlage.

### Was ist bei der Umstellung von dezentral auf zentral zu beachten:

Wohnungsstationen ersetzen die bisherigen Etagenheizungen. Zusätzlich muss das Verteilsystem bis in die Wohnungen sowie bei Einzelöfen auch innerhalb der Wohnung neu installiert werden. Doch trotz dieses Aufwands lohnt sich in den meisten Fällen ein Umstieg:

- Ein zentraler Wärmeerzeuger ist hinsichtlich der Wartung und des Unterhalts weniger aufwendig, Handwerker müssen dafür nicht die einzelnen Wohnungen betreten.
- Die Heizung verbraucht keinen Platz und teuren Wohnraum.
- Die Fassade wird in der Regel optisch nicht beeinträchtigt, weil keine Außengeräte, Lüftungs- oder Abgasrohre sichtbar sind.
- Ein späterer Anschluss an ein Wärmenetz ist einfacher möglich.

- Es ist zu klären, welche Bestandteile der neuen Zentralheizung ins Gemeinschaftseigentum übergehen. Eine Zentralheizung braucht einen Heizungsraum, meist im Keller. Der dafür notwendige Platz unterscheidet sich je nach Heizanlage. Schall- und Brandchutzanforderungen sind zu berücksichtigen. Die neuen Heizungsleitungen können in frei werdenden Schornsteinzügen, Schächten oder Treppenhäusern verlegt werden. Im Zuge einer Fassadendämmung können die Leitungen auch auf der Außenwand angebracht und mit der Dämmung überdeckt werden. Sind bislang nur Einzelöfen in den Räumen vorhanden, müssen in der Wohnung Heizkörper und Leitungen verlegt werden.

### Zentrale oder dezentrale Warmwasserbereitung?

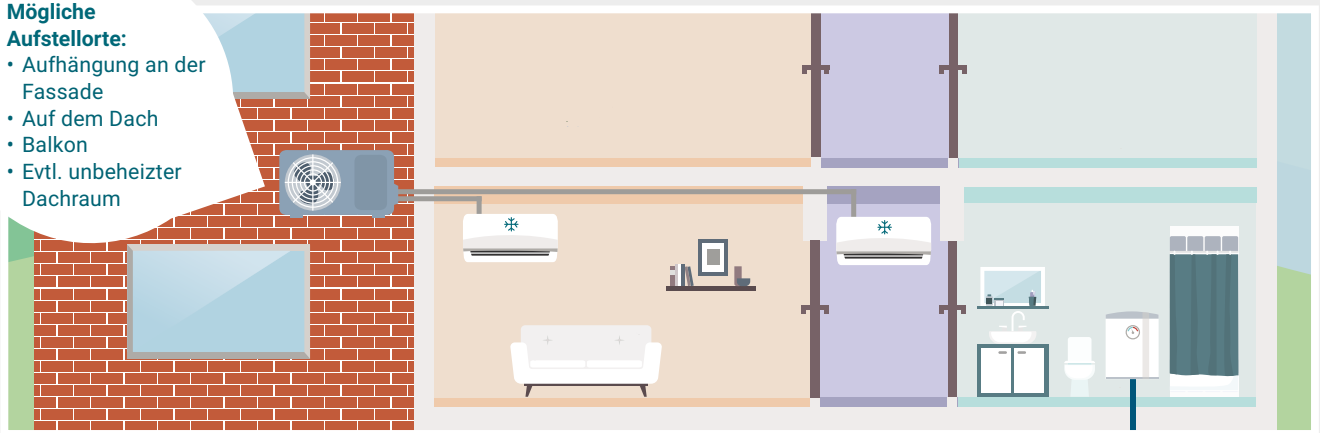
Das Trinkwarmwasser kann entweder zentral über die Heizungsanlage erwärmt werden oder weiterhin dezentral innerhalb der Wohneinheit. Beide Lösungen haben Vor- und Nachteile: Dank kurzer Leitungswege kommt die dezentrale Warmwasserbereitung ohne Zirkulationsleitung aus, auch die Legionellenprüfung entfällt. Die Heizanlage kann kleiner ausfallen und auf die niedrigen Vorlauftemperaturen des Heizbetriebes ausgelegt werden. Dies ist insbesondere bei Wärmepumpen von Vorteil. Eine zentrale Warmwasserbereitung hingegen reduziert die Anschaffungs- und Wartungskosten und benötigt keinen Platz in der Wohnung. Die Erzeugung ist effizient. Nachteilig sind die zusätzlich erforderlichen Wärmemengenzähler für die Verbrauchserfassung sowie die Speicher- und Verteilverluste. Diese können durch Trinkwasserstationen gemindert werden.

# Zentrale und dezentrale Heizungen

## Mögliche

### Aufstellorte:

- Aufhängung an der Fassade
- Auf dem Dach
- Balkon
- Evtl. unbeheizter Dachraum



Luft-Luft-Wärmepumpe: eine Außeneinheit und zwei Inneneinheiten

## Dezentrale Heizungen: Luft-Luft-Wärmepumpen

Als dezentrale Heizsysteme kommen vor allem Luft-Luft-Wärmepumpen in Frage, landläufig auch bekannt als Klimaanlage. Diese können die bestehende Etagenheizung ergänzen oder unter bestimmten Voraussetzungen als alleiniges Heizsystem eingesetzt werden. Sie können nicht nur kühlen, sondern auch heizen. Die Geräte nutzen die Außenluft als Wärmequelle und werden mit Strom betrieben. Anstatt Wasser für die Heizkörper zu erhitzen, saugt die Inneneinheit Raumluft an, erwärmt sie und gibt sie wieder an den Raum ab. Es findet also keine Wohnraumlüftung statt. Inneneinheiten benötigen einen elektrischen Anschluss und sind über dünne Kältemittelleitungen mit der Außeneinheit verbunden. Je nach Größe, Geometrie und Geräuschentwicklung können mehrere Außeneinheiten notwendig sein. In jedem beheizten Raum ist eine Inneneinheit erforderlich.

### Warmwasser

Die meisten Klimaanlage können kein Warmwasser erzeugen, weshalb die Warmwasserbereitung oft separat erfolgen muss. Hierfür kommen elektrische Boiler, Brauchwasser-Wärmepumpen oder elektrische Durchlauferhitzer in Frage. Eine Nachrüstung von Durchlauferhitzern ist nur möglich, wenn die elektrische Anschlussleistung des Gebäudes ausreicht.

### Vor- und Nachteile

Die Installation durch Fachleute ist vergleichsweise einfach und günstig. Die Wartung der Geräte ist allerdings aufwendig. Die gleichmäßige Wärmeverteilung muss so geplant sein, dass die Luftbewegung im Raum

nicht unangenehm wird oder die Strömungsgeräusche nicht zu laut werden. Insbesondere im unsanierten Altbau ist dies aufgrund des hohen Wärmebedarfs eine große Herausforderung, Luft-Luft-Wärmepumpen sollten in der Regel nicht als alleiniges Heizsystem eingesetzt werden. Zudem verändern die Außeneinheiten die Optik der Fassade. In der Praxis stellen Luft-Luft-Wärmepumpen oft nur eine Ergänzung zur Etagenheizung dar. Zudem dienen sie als Alternative, sollte eine Heizung ausfallen. Zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen ist eine gemeinsame Steuerung der Luft-Luft-Wärmepumpe und der Etagenheizung nötig. Zukünftig können auch vermehrt Luft-Wasser-Wärmepumpen in Frage kommen und die Etagenheizung ersetzen.

### Biogas und Stromdirektheizungen

Biomethan – landläufig Biogas genannt – in Gas-Brennwertgeräten ist zwar eine Erfüllungsoption für die 65-Prozent-Regelung, jedoch gibt es erhebliche wirtschaftliche Risiken. Eine Beratung im Vorfeld ist gesetzlich vorgeschrieben, um auf diese hinzuweisen:

- Biomethan wird voraussichtlich knapp und teuer.
- Preissteigernd wirkt sich auch die ansteigende CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf den Erdgasanteil sowie die höheren Netzentgelte durch weniger Anschlüsse aus.
- Ab 2045 ist in diesem Fall eine Umstellung auf 100 Prozent Biomethan erforderlich.

Für Mehrfamilienhäuser sind Stromdirektheizungen nur sehr selten in Verbindung mit einem sehr guten energetischen Gebäudestandard erlaubt.



Beratungstelefon  
08000 12 33 33

www.zukunftaltbau.de

GEFÖRDERT DURCH:



Baden-Württemberg  
Ministerium für Umwelt, Klima  
und Energiewirtschaft

ÜBERREICHT DURCH: