

## **Heizungsgesetz: Welche Neuerungen gelten für Sie als Eigentümer einer Bestandsimmobilie ab 2024?**

Sehr geehrte Mandantin,  
sehr geehrter Mandant,

die Wärmewende im Wohngebäudebereich spielt eine große Rolle bei der Reduktion klimaschädlicher Emissionen. Deshalb will die Bundesregierung durch die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes - zumeist als Heizungsgesetz bekannt - den Austausch von Heizsystemen mit fossilen Energieträgern (insbesondere Gas und Öl) beschleunigen. Dazu sollen Heizungen ab dem 01.01.2024 mit mind. 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden. Alternativ soll der Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich sein.

Solange Ihre Öl- oder Gasheizung noch tadellos funktioniert, müssen Sie allerdings vorerst nichts unternehmen. Denn diese Heizkessel dürfen bis Ende 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Geht Ihre Heizung kaputt, darf sie repariert werden, wobei jedoch die Höchstnutzungsdauer von 30 Jahren zu beachten ist. Erst bei einem Totalausfall müssen Sie das alte Heizsystem gegen ein neues, klimafreundliches austauschen. Aber selbst dann gelten je nach Heizungsart noch großzügige Übergangsfristen. Und die Umrüstung von fossilen auf klimafreundliche Systeme wird staatlich gefördert: Unter bestimmten Voraussetzungen werden sogar bis zu 70 % Ihrer Investitionskosten übernommen.



Unsere **Infografik auf der nächsten Seite** gibt Ihnen einen Überblick über Ihre Optionen als Eigentümer einer Bestandsimmobilie sowie über die neue staatliche Förderung. Ergänzende Informationen zu steuerlichen Abzugsmöglichkeiten beim Heizungstausch finden Sie zudem in den Infografiken „Energetische Gebäudesanierung“ und „Immobilien - Vermietung“.

Mit freundlichen Grüßen

# Heizungsgesetz: Welche Neuerungen gelten für Sie als Eigentümer einer Bestandsimmobilie ab 2024?

2045 kommt das endgültige Aus für fossile Heizungen. Bis dahin haben Sie aber noch viele Möglichkeiten!

In Ihrer Bestandsimmobilie wird ab dem 01.01.2024 noch eine Öl- oder Gasheizung verwendet. Funktioniert diese einwandfrei?

Ja

Nein

✓ Solange die Heizung funktioniert, müssen Sie zunächst nichts unternehmen.

Im Fall eines Defekts: Kann die Heizung repariert werden?

Ja

Nein

✓ Sie müssen die Heizung nicht austauschen, sondern können sie reparieren lassen. Dabei sollten Sie aber die Höchstlaufzeit für fossile Heizungen bis zum 31.12.2044 beachten.

Außerdem gilt grundsätzlich, dass eine Heizung mit fossilen Brennstoffen 30 Jahre nach Inbetriebnahme ausgetauscht werden muss. Hier kann es aber Sonderregelungen und Übergangsfristen geben (z.B. für Nieder-temperatur- und Brennwertkessel mit einem besonders hohen Wirkungsgrad).

⚠ Erst beim Totalausfall müssen Sie die Heizung gegen eine neue, zu mind. 65 % mit erneuerbaren Energien betriebene austauschen. Und selbst dann gelten noch großzügige Übergangsfristen:

- Für fünf Jahre dürfen Sie noch eine (gebrauchte oder gemietete) fossile Heizung einbauen lassen.
- Bei absehbarem Anschluss an ein Fernwärmenetz beträgt die Übergangsfrist bis zu zehn Jahre.
- Bei einer Gasetagenheizung haben Sie bis zu 13 Jahre Zeit für den Austausch.

**Ausnahme:** Wenn der Heizungstausch eine unzumutbare Härte für Sie bedeuten würde, dann können Sie sich im Einzelfall durch einen Antrag von der Pflicht zum Heizen mit erneuerbaren Energien befreien lassen (z.B. bei Unwirtschaftlichkeit oder besonderen persönlichen, baulichen oder sonstigen Umständen wie Finanzierungsschwierigkeiten oder Pflegebedürftigkeit).

## Folgende staatliche Fördermöglichkeiten gibt es für den Austausch:

- Die **Grundförderung** beträgt 30 % der Investitionskosten für den Austausch einer alten fossilen gegen eine neue klimafreundliche Heizung.
- **Einkommensabhängiger Bonus:** Haushalte im selbstgenutzten Wohneigentum mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von bis zu 40.000 € erhalten 30 % Förderung zusätzlich.
- Einen **Geschwindigkeitsbonus** von zunächst 20 % gibt es außerdem für den frühzeitigen Austausch mind. 20 Jahre alter fossiler Heizungen. Ab 2029 wird der Fördersatz alle zwei Jahre um drei Prozentpunkte gesenkt.

**Grundförderung und Boni können Sie kumulieren bis zu einem Höchstfördersatz von 70 % der Kosten der Neuanschaffung.** Förderfähig sind max. 30.000 €. Bei einem Fördersatz von 70 % werden somit max. 21.000 € als Zuschuss gewährt. Bei Mehrfamilienhäusern sind die förderfähigen Kosten gestaffelt (zwischen 30.000 € für die erste und je 3.000 € ab der siebten Einheit).

## Folgende Heizmethoden entsprechen den neuen Anforderungen:

- Anschluss an ein Wärmenetz
- Einbau einer elektrischen Wärmepumpe
- Hybridheizung (Erneuerbare-Energien-Heizung mit fossilem Spitzenlastkessel, wobei der klimaneutrale Anteil 65 % betragen muss)
- Stromdirektheizung
- Solarthermie
- Biomasse- oder Gasheizung, die nachweislich zu 65 % erneuerbare Gase nutzt (z.B. Biomethan)

## Gut zu wissen

Sobald eine **kommunale Wärmeplanung** vorliegt (bei Gemeinden mit über 100.000 Einwohnern ab Mitte 2026, bei kleineren ab Mitte 2028), müssen alle neu eingebauten Heizsysteme deren Vorgaben entsprechen. Im Grundsatz müssen sie zu mind. 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Der Anschluss an ein Wärmenetz entspricht automatisch den Anforderungen.

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung

Bei individuellen Fragen zum Heizungsgesetz sowie zu steuerlichen Abzugsmöglichkeiten bei der energetischen Gebäudesanierung beraten wir Sie gern persönlich.