

Was das Heizungsgesetz für Betriebe bedeutet

EINE SOFORTIGE AUSTAUSCHPFLICHT FÜR FUNKTIONIERENDE HEIZUNGEN –
WIE VIELFACH SUGGERIERT – ENTHÄLT DAS HEIZUNGSGESETZ NICHT.
EIN EXPERTE ERKLÄRT DEN INHALT.



Das Gesetz bringt eine Reihe Neuerungen, die viele Unternehmen betreffen. Aber die Aufregung, die zum Teil geherrscht hat, ist unbegründet,« erklärt Stefan Reichert, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei Ecovis. Der Anwalt hat die Debatte der vergangenen Monate genau beobachtet und sagt: »Eine sofortige Austauschpflicht für funktionierende Heizungen – wie vielfach suggeriert – enthält das Gesetz nicht.«



Kern des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – so der offizielle Titel – ist vielmehr, dass Heizungen künftig mit einem Anteil von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden müssen. Damit will der Gesetzgeber den Klimaschutz im Gebäudesektor stärken. Das Gesetz gilt ab 2024 zunächst nur für Neubauten. Viele weitere im Gesetz beschlossene Regelungen für Bestandsbauten greifen erst in den Folgejahren.

Wer für eine neue Immobilie eine Heizung braucht, kann künftig aus einer Reihe von Heizungsarten frei wählen – sofern sie die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Neben Wärmepumpen und dem Anschluss an das Fernwärmenetz können das auch Pellet- und Holzheizungen, Stromdirektheizungen, solarthermische Heizungen oder Hybridheizungen sein. In Bestandsgebäuden dürfen Eigentümer außerdem neue Gasheizungen verbauen, wenn sie sich mit erneuerbaren Gasen, beispielsweise Wasserstoff, betreiben lassen. Und auch moderne Ölheizungen, die 65 Prozent erneuerbare Kraftstoffe beimischen, dürfen im Bestand weiter eingebaut werden.

STÄDTE MÜSSEN PLANUNG VORLEGEN

Nicht mehr erlaubt sind künftig alte Heizkessel, die vor 1991 eingebaut wurden, mit einer Nennleistung zwischen vier und 400 Kilowatt (kW), wenn sie mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden. »Die Austauschpflicht für sehr alte Heizungen von über 30 Jahren ist aber nicht neu und wird regelmäßig von Schornsteinfegern oder Heizungsinstallateuren überprüft«, stellt Rechtsanwalt Reichert klar. »Was funktioniert, darf also in der Regel auch vorerst weiterlaufen.«

Aber nicht für immer: Sobald die konkreten Wärmeplanungen der Kommunen vorliegen, soll die 65-Prozent-Regelung dann ebenfalls für Bestandsgebäude gelten. Auch dafür hat der Bundestag ein entsprechendes Wärmeplanungsgesetz beschlossen. Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen diese Pläne bis Mitte des Jahres 2026 vorlegen, kleinere Gemeinden haben dafür bis 2028 Zeit. Wenn diese Pläne vorliegen und klar ist, ob etwa

eine klimafreundliche Fernwärmeversorgung möglich ist, können Hausbesitzer entscheiden, wie sie weiter vorgehen wollen. »Vieles wird also von der konkreten Planung der Kommunen abhängen«, bestätigt Christian Fiedler, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei Ecovis, »und sicherlich auch von der Verfügbarkeit der notwendigen Anlagen und Fachkräfte.« Denn noch immer herrschen in vielen Bereichen Material- und Lieferkettenengpässe.



Vermieter dürfen nur zehn Prozent der Modernisierungskosten umlegen, wenn sie eine staatliche Förderung erhalten.

AUSNAHMEN UND FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Ausnahmeregelungen und Übergangsfristen gibt es ebenfalls, beispielsweise wenn eine Heizungsanlage im Bestand irreparabel defekt ist. »Immobilienbesitzer sollten sich jedoch überlegen, ob es sinnvoll ist, davon Gebrauch zu machen. Denn der Wechsel zu einer modernen Heizungsanlage lohnt sich in der Regel auf lange Sicht auch finanziell«, ergänzt Rechtsanwalt Fiedler.

Zunächst aber kommen auf alle Eigentümer von Immobilien zum Teil erhebliche Ausgaben zu. Um diese Investitionskosten zumindest abzufedern, sieht das Gesetz zahlreiche Fördermöglichkeiten vor – von der Grundförderung hin zu verschiedenen Varianten eines Klimabonus. Darüber hinaus soll es zinsgünstige Förderkredite für den Heizungstausch geben. »Hier raten wir allen Eigentümern, sich rechtzeitig zu informieren«, sagt Fiedler und verweist dabei auch auf die verpflichtende Beratung, wenn Betroffene neue Heizungen einbauen wollen, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden. »Sprechen Sie außerdem immer mit Ihrem Steuerberater, um auch Abschreibungsmöglichkeiten geschickt zu nutzen.«

Unternehmer, die eigene Immobilien besitzen und diese vermieten, müssen außerdem beachten, dass sie die Kosten für den Heizungstausch nicht einfach so auf ihre Mieter umlegen dürfen. Das GEG regelt, dass Vermieter nur zehn Prozent der Modernisierungskosten umlegen dürfen, wenn sie eine staatliche Förderung in Anspruch nehmen. Darüber hinaus wird die monatliche Mieterhöhung bei 50 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche gedeckelt.

»Was funktioniert, darf in der Regel auch vorerst weiterlaufen.«

Stefan Reichert, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

AKI