

ENERGIEWENDE

Gasetagenheizung kaputt – was nun?

Die Gasetagenheizung ist im Gebäudebestand von Mehrfamilienhäusern weit verbreitet. Sie ist bei Vermietern deshalb beliebt, weil sie keine Nebenkostenabrechnung verursacht: Der Mieter bezahlt seinen Gasverbrauch für Heizung und Warmwasser direkt beim Gasversorgungsunternehmen.

Die Lebensdauer einer solchen Gaskombitherme für Heizung und Warmwasser oder einer Umlaufheizungstherme nur für die Heizung liegt bei 25 bis 30 Jahren bei regelmäßiger Wartung. Diese Art der Wohnungsbeheizung ist jedoch ein Auslaufmodell, da das politische Ziel der sogenannten Klimaneutralität bis 2040 im Gebäudeenergiegesetz festgelegt ist. Es darf dann kein Erdöl oder Erdgas mehr für die Wärmeerzeugung eingesetzt werden. Darüber hinaus sind Kommunen verpflichtet, eine kommunale Wärmeplanung vorzulegen. Für Frankfurt gilt, dass diese bis Juni 2026 vorliegen muss. Leider bewegt sich weder in der kommunalpolitisch noch auf Bundesebene etwas in der Sache, nachdem sich die Aufregung um das Heizungsgesetz gelegt hat. Aber die klassische Gasheizung mit fossilem Brennstoff ist ab 2045 nicht mehr zugelassen und die Mainova als Gasversorger in Frankfurt wird dann kein Erdgas mehr liefern. So will es der Gesetzgeber und diese Gesetze sind gültig.

Es stellt sich daher sowohl für Eigentümer wie für WEG die Frage, ob es im Falle einer defekten Heizung sinnvoll ist, 2025 noch eine Gasetagenheizung einzubauen, die bereits nach 4 Jahren für die betreffende Wohnung einen regenerativen Nachweis erbringen muss. Die Antwort aus Sicht des Bestandhalters mit mehreren Mietern unterscheidet sich von denen einer Eigentümergemeinschaft.

ZENTRALHEIZUNG EINBAUEN?

Aus dem Schaubild für Hauseigentümer (unten) ist zu ersehen, dass der Umbau auf eine Zentralheizung sinnvoll sein könnte. Es

sind jedoch dann alle Wohnungen betroffen, so dass es sich um eine große finanzielle Investition handelt.

Für Wohnungseigentümergeinschaften (siehe Grafik rechts) muss bis Ende dieses Jahres eine Entscheidung getroffen werden, wie mit defekten Gasetagenheizungen als Gemeinschaft umzugehen ist. Geklärt werden soll die Entscheidungsfindung durch die Hausverwaltung. Hier geht es darum, eine Zukunftsstrategie festzulegen, damit nicht die Investition für eine neue Etagenheizung durch einen Eigentümer zum persönlichen Nachteil für diesen wird, da die Gemeinschaft dann eine Zentralheizung beschließt und die Investition des Einzelnen sinnlos war.

INFORMATIONSPFLICHT

Der Heizungsbauer, der eine vorhandene Gastherme austauscht, ist verpflichtet, den Hauseigentümer oder auch den Wohnungseigentümer über die Folgen des Einbaus einer mit Erdgas betriebenen Heizung zu informieren und sich durch Unterschrift bestätigen zu lassen, dass die neue Heizung ab 2029 stufenweise jedes Jahr einen Anteil an regenerativer Wärmeerzeugung nachweisen muss. Außerdem wird in den Informationen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz deutlich, dass auf Erdgas eine jährliche Erhöhung der CO₂-Steuer zu Buche schlägt, die diesen Energieträger verteuert.

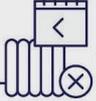
Ein Nachweis regenerativer Wärmeerzeugung könnte dann erfolgen, wenn ausreichend Wasserstoff ins Erdgas beigemischt wird

KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN:

DAS GILT FÜR EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER

VON MEHRFAMILIENHÄUSERN MIT GASETAGENHEIZUNGEN





DEFEKTE GASETAGENHEIZUNG
VOR MITTE 2026/2028*

Geht eine Gasetagenheizung vor **Mitte 2026 bzw. 2028** irreparabel kaputt, kann sie durch eine neue oder gebrauchte Heizung ersetzt werden.

- » Die Heizung muss ab 2029 schrittweise steigende **Erneuerbaren-Anteile** nutzen – und spätestens 2045 auf 100 % Erneuerbare umgestellt sein.



DEFEKTE GASETAGENHEIZUNG
NACH MITTE 2026/2028*

Geht eine Gasetagenheizung **nach Mitte 2026 bzw. 2028** irreparabel kaputt, muss die Eigentümerin oder der Eigentümer innerhalb **von fünf Jahren** über die künftige Wärmeversorgung entscheiden.

- » **Entscheidung für Etagenheizungen**
Jede neue Heizung muss mind. 65 % Erneuerbare nutzen. **ODER**
- » **Entscheidung für Zentralheizung**
Nach Ende der fünfjährigen Entscheidungsfrist hat die Eigentümerin oder der Eigentümer **acht Jahre Zeit**, die Zentralheizung mit mind. 65 % Erneuerbaren Energien zu installieren.

* Bis Mitte 2026 läuft die Frist für die kommunale Wärmeplanung für große Kommunen (> 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner), bis Mitte 2028 für die kleineren (< 100.000). Die Kommunale Wärmeplanung informiert darüber, welche Wärmeversorgung für ein Gebäude im jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebiet zukünftig möglich ist.

DAS GILT FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER- GEMEINSCHAFTEN (WEG) MIT GASETAGENHEIZUNGEN



BESTANDSAUFNAHME BIS ENDE 2024

Bis **31. Dezember 2024** müssen WEG mit Gasetagenheizungen alle Informationen zu den Heizungen im Gebäude vom Bezirksschornsteinfeger einholen.

- » Die Informationen bilden die **Grundlage für eine Entscheidung** zur zukünftigen Wärmeversorgung des Gebäudes und sollen der WEG bei der Vorbereitung helfen.



DEFEKTE GASETAGENHEIZUNG VOR MITTE 2026/2028*

Geht eine Gasetagenheizung **vor Mitte 2026 bzw. 2028** irreparabel kaputt, kann sie durch eine neue oder gebrauchte Heizung ersetzt werden.

- » Die Heizung muss ab 2029 schrittweise steigende **Erneuerbaren-Anteile** nutzen – und spätestens 2045 auf 100 % Erneuerbare umgestellt sein.



DEFEKTE GASETAGENHEIZUNG NACH MITTE 2026/2028*

Geht eine Gasetagenheizung **nach Mitte 2026 bzw. 2028** irreparabel kaputt, muss die WEG innerhalb **von fünf Jahren** ein Umsetzungskonzept zur künftigen Wärmeversorgung beschließen.

- » **Entscheidung für Etagenheizungen**
Jede neue Heizung muss mind. 65 % Erneuerbare nutzen. **ODER**
- » **Entscheidung für Zentralheizung**
Nach Ende der fünfjährigen Entscheidungsfrist hat die WEG **acht Jahre Zeit**, die **Zentralheizung** mit mind. 65 % Erneuerbaren Energien zu installieren.

* Bis Mitte 2026 läuft die Frist für die kommunale Wärmeplanung für große Kommunen (> 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner), bis Mitte 2028 für die kleineren (< 100.000). Die Kommunale Wärmeplanung informiert darüber, welche Wärmeversorgung für ein Gebäude im jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebiet zukünftig möglich ist.

Quelle: BMWK – Stand 04/2024

oder sogar komplett wasserstoffversorgte Erschließungen vorgenommen würden.

Der Anschluss an Fernwärme als Allheilmittel trifft für über 50 % der Wohnungen in Frankfurt bis 2045 nach Auskunft der Mainova nicht zu. In den Gebieten mit Gasetagenheizungen gilt, dass für einen noch viel höheren Prozentsatz die Hoffnung auf Fernwärme derzeit unrealistisch ist. Es bleibt dann – so sieht es derzeit aus – nur die Wärmepumpe, deren Strombedarf zu 60 % bereits jetzt schon aus regenerativen Quellen kommt.

WAS IST WIRTSCHAFTLICH UND TECHNISCH SINNVOLL?

Auf Wohnungseigentümer und Hauseigentümer mit Etagenheizungen kommen erhebliche Kosten zu. Denn allein die technisch mögliche Umrüstung von Etagenheizungen auf eine Zentralheizung kostet pro Wohnung etwa genauso viel wie die neue Gasetagenheizung selbst, nämlich 7.000 bis 9.000 €. Aber hier ist noch nicht die zusätzlich zu erstellende zentrale Wärmeerzeugung berücksichtigt, die dann entweder aus 100 % Wärmepumpe oder aus einer Hybridanlage, die sich aus Wärmepumpe und Gaszentralbrennwertkessel zusammensetzt, besteht. Bei 10 Wohnungen kommen dann nochmal 6.000 € pro Wohnung, also 60.000 €, dazu, sodass pro Wohnung im Endeffekt 15.000 € investiert werden müssen. Dann ist allerdings nur die Wärmeerzeugung selbst umgestellt, nicht jedoch die Heizkörper in der Wohnung selbst. Der Zusatzbetrag von 6.000 € pro Wohnung geht davon aus, dass eine Kombination aus Wärme-

pumpe und Gasheizung erfolgt, da der Gebäudebestand in der Regel nicht wärmedämmend ist. Hinzu kommen je nach Lage und örtlicher Situation Erschließungskosten für die Stromversorgung insbesondere dann, wenn eventuell noch Ladestationen für E-Autos in der Gemeinschaft oder im Hof des Miethauses betrieben werden.

Hinzu kommen außerdem noch Malerarbeiten, da die neuen Übergabestationen aus der Heizungszentrale Versorgungsleitungen benötigen, die in den nicht mehr erforderlichen Kamin-schächten verlaufen und diese aufgestemmt und wieder verschlossen werden müssen.

FAZIT:

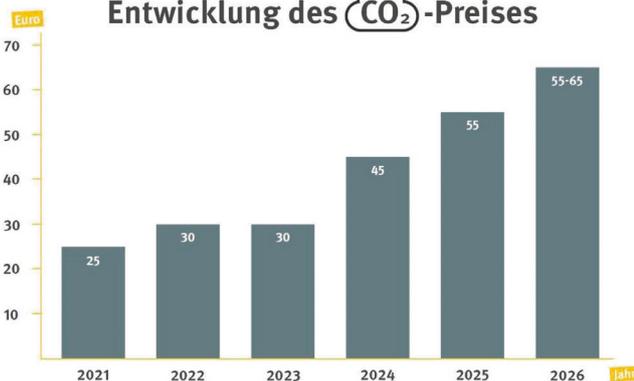
So oder so läuft alles auf eine hohe Zwangsinvestition in ein neues Heizungssystem hinaus. Zuverlässige Auskunft durch die Kommunen gibt es in den meisten Fällen nicht. Ob Fernwärme in eng besiedelten Stadtteilen oder die Erneuerung der Gasnetze mit Wasserstoff oder die erforderlichen Stromtrassen, die die Wärmepumpen ausreichend versorgen können, kommen, weiß derzeit niemand. Dennoch: Wenn man die Möglichkeit zur Zentralisierung hat, ist das ein erster richtiger Schritt. Denn bei einer zentralen Hybridanlage aus Gasbrennwertkessel und Wärmepumpe werden bei richtiger Planung und Ausführung 65 % regenerative Wärmeerzeugung erreicht und somit werden die energetischen Anforderungen bis nach 2045 erfüllt. Der Umbau auf eine zentrale Wärmeversorgung des Gebäudes ist auch im Hinblick auf einen späteren Anschluss an das Fernwärmenetz bereits jetzt schon der entscheidende und richtige Schritt in die Zukunft. //

PETER PAUL THOMA |



DIPLOM-INGENIEUR VDI
Ingenieur- & Sachverständigenbüro
Öffentlich bestellt und vereidigt für Sanitär-,
Heizungs- und Lüftungstechnik und die
Zusatzgebiete Raumluft- und Trinkwasserhygiene
Bornheimer Landwehr 39 | 60385 Frankfurt
Tel.: (069) 2 69 12 80 40
peter.thoma@ppt-energieberatung.de
www.ppt-energieberatung.de

Entwicklung des CO₂-Preises



© Verbraucherzentrale NRW