

Heizungstausch wird zur komplexen Herausforderung

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist seit 2020 in Kraft. Umgangssprachlich als „Heizungsgesetz“ bezeichnet, fasst es das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Gesetz zusammen. Im April 2023 beschloss die Bundesregierung die Novelle des GEG, am 8. September wurde es vom Bundestag verabschiedet und tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.

Essenz des Gesetzes ist die Verpflichtung zur künftigen Verwendung von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien. Doch das Gesetz mit seinen 114 Paragraphen betrifft nicht

nur die Heizungsanlage. Im §2, wo der Anwendungsbereich definiert ist, liest man, dass es „Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie die Warmwasserversorgung“ umfasst.

Geltungsbereich

Das neue GEG gilt für alle neuen und bestehenden Gebäude, auch Pflegeeinrichtungen, aber natürlich wieder mit Ausnahmen. Dazu gehören unter anderem:

- Gebäude, die religiösen Zwecken gewidmet sind
- Gebäude zur Haltung von Tieren



DOWNLOAD
Mitglieder des CARE INVEST CIRCLE finden Analysen und Whitepaper zur Situation der Pflegewirtschaft exklusiv unter careinvest-online.net/care-invest-circle

- Betriebsgebäude die großflächig und lange offengehalten werden
- unterirdische Bauten
- Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren.

Fristen

Bei den zum Gesetz gehörenden Fristen gibt es ebenfalls Ausnahmen:

- Die Verpflichtung für neue Heizungen mit Betrieb von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie (EE) greift für alle Bauanträge von Neubauten ab 1. Januar 2024 (außer Bauten in Baulücken)
- Für bestehende Gebäude und Neubauten in Baulücken gibt es län-

Immobilien

► **IN ERFSTADT** bei Köln öffnet eine exklusive Service-Wohnen-Anlage ihre Pforten. Betreiber ist die Schönes Leben Gruppe, die dort ihre drittes und größtes Projekt in diesem Segment realisiert hat. Zu dem Objekt an den Jahnshöfen gehören insgesamt 161 barrierefreie Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, ein Restaurant und ein Café mit Außenterrasse sowie Wellness-, Beauty- und Fitness-Bereiche.

► **IN WUPPERTAL** hat die Schönes Leben Gruppe ein neues Quartiersprojekt vorgestellt. Die Eröffnung der Schönes Leben Wuppertal Villa Amalia ist für das späte Frühjahr 2024 geplant. Es integriert die denkmalgeschützte Villa Amalia als Herzstück der Anlage. In drei neu gebauten Nebengebäuden sind 67 barrierefreie Wohnungen mit einer Wohnfläche von 54 bis 111 Quadratmetern sowie neun Appartements im Penthouse-Stil mit Dachterrasse untergebracht

► **IN HAMBURG** entsteht im Hospital zum Heiligen Geist ein innovativer Sinnesgarten für Menschen mit demenziellen Erkrankungen. Das neue Areal auf dem 80.000 Quadratmeter großen Gelände am Alsterlauf



Foto: Schönes Leben Gruppe

Schönes Leben Erftstadt an den Jahnshöfen bietet 161 barrierefreie Wohnungen.

wird barrierefrei gestaltet und bietet Nutzern neben der hohen Aufenthaltsqualität weitere Möglichkeiten der sozialen Teilhabe. Ermöglicht wird der Sinnesgarten durch Gelder der Deutschen Fernsehlotterie, die unter anderem eine Anschubfinanzierung und die Anstellung einer Gartentherapeutin ermöglichten.



MEHR IMMOBILIEN-NEWS
careinvest-online.net

gere Übergangsfristen. In Städten über 100.000 Einwohner wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent EE ab dem 30. Juni 2026 verbindlich, in Städten unter 100.000 Einwohner ab dem 30. Juni 2028. Spätestens aber mit Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung

- Öl-/Gasheizungen, die älter als 30 Jahre sind, müssen getauscht werden, ausgenommen sind Niedrigtemperatur- und Brennwertkessel.

Das Gesetz sieht weitere Ausnahmen vor, nach denen Eigentümer mehr Zeit zur Umsetzung der 65 Prozent-EE-Vorgabe erhalten oder davon befreit werden. Dies betrifft zum Beispiel sogenannte Heizungshavarien. Wenn eine Reparatur nicht mehr möglich ist, ist der Einbau einer neuen oder gebrauchten fossilen Anlage möglich, wenn binnen fünf Jahren planmäßig auf eine Heizung nach EE-Vorgabe umgestellt wird. Die Ausnahmen betreffen auch einen geplanten, aber nicht unmittelbar möglichen Anschluss an ein Wärmenetz oder den Austausch von Etagenheizungen und Einzelöfen.

Förderung

Anlass für die Förderung und politischer Wille war, niemanden beim Umstieg auf das Heizen mit erneuerbaren Energien zu überfordern. Deshalb gelten auch beim Einbau von nachhaltigen Heizsystemen die Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Vernünftigerweise wurde die Novelle des GEG in die Förderrichtlinien der BEG mit aufgenommen und diese treten ebenfalls am 1. Januar 2024 in Kraft. Für Pflegeheime treffen darin folgende Punkte zu:

- Eine Grundförderung von 30 Prozent für alle Wohn- und Nichtwohngebäude, die wie bisher allen Eigentümern offensteht
- Die maximal förderfähigen Investitionskosten für den Heizungstausch werden auf 30.000 Euro für ein Einfamilienhaus oder die erste Wohneinheit in einem Mehr-



„Mit dem GEG wird die Planung von Neubauten und die Sanierung von Pflegeeinrichtungen zur iterativen Aufgabe.“

Kurt Dorn, Soleo

parteienhaus angepasst. Der maximale Investitionskostenzuschuss für den Heizungstausch beträgt bei einem Fördersatz von 70 Prozent also 21.000 Euro

- Zusätzlich zur Förderung des Heizungstauschs können Zuschüsse für weitere Effizienzmaßnahmen beantragt werden wie z.B. Dämmung und Anlagentechnik.

GASTAUTOR dieses Beitrags ist Kurt Dorn, Geschäftsführender Gesellschafter der Soleo GmbH.

Bis zum Inkrafttreten der Förderrichtlinie gelten die aktuellen Bedingungen der Förderrichtlinie „BEG-Einzelmaßnahmen“. Ebenso gelten die Förderrichtlinien BEG-Wohngebäude und BEG-Nichtwohngebäude

unverändert weiter. Im Text der Förderrichtlinien wird häufig von Vermietern und von Wohnungen gesprochen. Analog zu den Richtlinien der KfW-Förderung würde dies demnach auch stationäre Pflegeeinrichtungen betreffen. Im konkreten Fall sollte dies allerdings nochmals überprüft werden. Mit dem GEG wird eine Lücke zur Energieeffizienz geschlossen und der Weg zur Klimaneutralität fortgesetzt. Durch das GEG wird die Erneuerung der Wärmeerzeugung zur gesetzlichen Forderung und müsste ähnlich wie Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes, refinanzierbar sein. Dadurch würden allerdings die Investitionskosten und damit auch die Kosten für die Bewohner steigen. Der andere Weg wäre zu warten, bis die kommunale Wärmeplanung erstellt und als Fernwärme umgesetzt wurde, so dass mit dem Fernwärmeanschluss im Bedarfsfall im Contracting-Modell, eine wirtschaftliche Lösung gefunden wurde.

Mit dem GEG wird die Planung von Neubauten und die Modernisierung von Pflegeeinrichtungen zu einer iterativen Aufgabe. Es muss dabei gelingen, die Belange der Architektur, die Behaglichkeit für die Bewohner, die Gebäudetechnik, die Bauphysik, und die Wirtschaftlichkeit in einem ganzheitlichen integralen Prozess zu einem optimalen Ergebnis zu führen. ┘

Daten & Fakten

Das GEG im Überblick

Geltungsbereich: Alle neuen und bestehenden Gebäude

Inkrafttreten: 1. Januar 2024

Fristen Neubau: Heizungen mit 65 Prozent EE ab 1. Januar 2024 (außer Baulücken)

Fristen Bestand: Städte ab 100.000 Einwohner Heizungen mit 65 Prozent EE ab 30. Juni 2024 verbindlich. Städte unter 100.000 Einwohner ab 30. Juni 2028, spätestens ab der Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung. Gas-/Ölheizungen, die älter als 30 Jahre sind, müssen ausgetauscht werden (außer Niedrigtemperatur-/Brennwertkessel).

Ausnahmen: Heizungshavarien, geplanter nicht unmittelbar möglicher Anschluss an ein Wärmenetz, Austausch von Etagenheizungen/Einzelöfen sowie Härtefälle.

Förderung: BEG tritt zeitgleich in Kraft, Grundförderung von 30 Prozent für alle Wohn-/Nichtwohngebäude. Wie bisher Zuschüsse für Energieeinsparungs-Maßnahmen. ┘