

Wenn der Staat die Heizung überwacht – damit müssen Hausbesitzer jetzt rechnen

Welt, 06.03.2023, Michael Fabricius

https://www.welt.de/finanzen/immobilien/plus244023959/Heizen-Wenn-der-Staat-die-Heizung-ueberwacht-Damit-muessen-Hausbesitzer-rechnen.html?sc_src=email_3930304&sc_lid=397529969&sc_uid=9b9AoAfTYB&sc_lid=6284&sc_cid=3930304&cid=email.crm.redaktion.newsletter.finanzen&sc_eh=94c824e22aa172ca1

Ab 2024 sollen nur noch Heizungen neu eingebaut werden, die auf Erneuerbare setzen. So steht es jetzt im Gesetzentwurf. Doch auch Besitzer von funktionierenden Gas- oder Ölanlagen können sich nicht sicher fühlen. Zumal der Staat künftig einen tiefen Einblick in den Heizungskeller hat.

Die Heizungskeller in Deutschland werden in den kommenden Jahren ein zentraler Schauplatz der Energiewende. Schon ab Anfang 2024 könnte eine Vorschrift gelten, wonach jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden soll. Das geht aus einem Entwurf für Änderungen im Gebäude Energie Gesetz (GEG) hervor.

Noch im Koalitionsvertrag der Ampel-Regierung war vorgesehen, dass die 65-Prozent-Regel erst ab 2025 gelten soll. Russlands Krieg gegen die Ukraine, hohe Energiepreise und eine miserable CO₂-Bilanz im Gebäudesektor sorgen nun für größere Eile. Kommt alles wie in dem Entwurf vorgesehen, werden Deutschlands Wohnungsunternehmen und Hauseigentümer künftig Jahr für Jahr Milliardenbeträge investieren müssen.

Denn zusätzlich soll es auch Betriebsverbote für Heizungen geben, die noch funktionieren und deren Austausch noch nicht geplant war. Geplant sind außerdem Überprüfungen der Effizienz jeder einzelnen Heizung, in jedem einzelnen Wohnraum in Deutschland.

Die Art und Weise, wie der Energieverbrauch gemessen wird, soll ebenfalls genauer kontrolliert werden, außerdem weitere Einzelheiten wie die Isolierung von Wasserrohren. Der Gesetzgeber wird tief in den Betrieb jedes einzelnen Gebäudes eingreifen, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern.

„Die mit diesem Gesetz forcierte Beschleunigung der Wärmewende ist nicht nur klimapolitisch, sondern auch in Anbetracht der aktuellen Krise geopolitisch und ökonomisch geboten“, heißt es zur Begründung im Entwurf. Die derzeit hohen Preise für Erdgas und andere fossile Energieträger zeigten zudem, dass der Umbau „nicht nur aus klimapolitischen Gründen, sondern auch aus sozialpolitischen Gründen dringend notwendig ist“, argumentieren die beiden zuständigen Ressorts, das Wirtschaftsministerium unter Robert Habeck (Grüne) und das Bauministerium unter Klara Geywitz (SPD).

Noch ist das Papier nicht abgestimmt. Viele Verbände haben bereits Protest eingelegt, und auch die an der Regierung beteiligte FDP erklärte sich nicht einverstanden: „Der Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes schießt weit über die

Vereinbarungen der Koalition hinaus. Die FDP wird einem solchen Entwurf nicht zustimmen“, sagte Daniel Föst, wohnungsbaupolitischer Sprecher der Fraktion.

Klimaschutz sei zwar geboten, doch dieser müsse technologieoffen erfolgen. Womit Hausbesitzer rechnen müssten, wenn das Gesetz in Kraft treten sollte:

Was bedeutet die 65-Prozent-Regel?

Mit einer reinen Gas- oder Ölheizung ist der schon ab 2024 geforderte Anteil von 65 Prozent erneuerbarer Energien nicht erreichbar. Im Gesetzentwurf wird genau aufgezählt, welche Technik stattdessen erlaubt sein wird: Fernwärme, Wärmepumpen, Biomasseheizungen (in der Regel Holzpellets), oder Wärmepumpen-Hybridheizungen, bei denen in Spitzenverbrauchszeiten ein Gasbrenner hinzugeschaltet wird.

Reine Gasbrennwertthermen sind nur noch erlaubt, wenn sie Wasserstoff verbrennen können – dessen Nutzung „der Betreiber sicherstellen muss“, wie es im Entwurf heißt. Nur das Schild „H2 ready“ genügt also nicht.

Weil es bisher kaum Wasserstoff für den privaten Gebrauch gibt, scheidet diese Variante daher so gut wie aus. Die Gasindustrie pocht noch auf längere Übergangsfristen, sodass Wasserstoff noch eine Chance hat. Spätestens bis 2045 muss die Nutzung von fossilen Energieträgern ohnehin beendet werden.

In der Wohnungswirtschaft befürchtet man Chaos. „Es gibt schon jetzt viel zu wenige Handwerker, die Wärmepumpen installieren können“, sagt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW).

Auch die Lieferung von Wärmepumpen dauere „mindestens mehrere Monate“. Das habe zu steigenden Preisen geführt, die am Ende auch bei den Mietern landeten. In energetisch schlechteren Gebäuden verbrauchten Wärmepumpen zudem viel teuren Strom.

Laut Entwurf sollen Eigentümer allerdings vor „Härtefällen“ und Mieter vor zu hohen Stromkosten bei ineffizienten Wärmepumpen geschützt werden. Wie genau das funktionieren soll, ist noch offen.

Gibt es auch ein Betriebsverbot für funktionierende Heizungen?

Schrittweise müssen Hausbesitzer sogar solche Heizungen ausbauen, die noch funktionieren. Ein plötzliches Betriebsverbot ab 2026 ist zwar nicht geplant. Doch es gelten bestimmte Fristen.

Generell erlischt für Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, nach 30 Jahren die Betriebserlaubnis. Diese Frist soll künftig auch für moderne Brennwertthermen gelten.

Ab 1999 eingebaute Geräte müssen spätestens ab Ende 2030 ersetzt worden sein. Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern haben im Schnitt zwei Jahre mehr Zeit für den Austausch.

Nach einem Eigentümerwechsel ist allerdings Schluss: Neue Eigentümer müssen veraltete Kessel nach spätestens zwei Jahren ausgetauscht haben. Das gilt auch für Erbschaften.

Beim Verband Haus & Grund sorgt das für Empörung: „Jene, die sich vor zwei Jahren einen neuen Brennwertkessel angeschafft haben, müssten diesen bis Ende 2033 wieder rausnehmen – auch wenn dieser noch einwandfrei funktionieren sollte“, sagt Verbandspräsident Kai Warnecke. „Das ist einzelwirtschaftlicher Irrsinn und nicht nachhaltig.“

Die Austauschpflicht zwei Jahre nach einem Kauf würde für viele Bürger den „Traum vom Eigenheim platzen“ lassen, zumal in vielen Fällen erst noch die gesamte Effizienz mit modernen Heizkörpern und Dämmung erzielt werden müsste.

Schätzungen der Wohnungswirtschaft zufolge würden ab 2026 jedes Jahr mehr als eine Million Heizungen in deutschen Wohnhäusern die Betriebserlaubnis verlieren. Zusätzlich zu den jedes Jahr durch Neubau oder Sanierung eingebauten rund 900.000 Geräten müsste das Heizungshandwerk also etwa zwei Millionen neue Geräte installieren – größtenteils Wärmepumpen, deren Einbau um ein Vielfaches aufwendiger ist als die Installation einer Standard-Gastherme.

Was ist, wenn die Heizung kaputtgeht?

Im Falle einer Havarie besteht die Gefahr, dass wegen fehlender Geräte und mangelnder Handwerkskapazitäten ein Haus monatelang unbeheizt bleibt. Deshalb soll es laut GEG-Entwurf eine Übergangszeit von drei Jahren geben. Für diesen Zeitraum dürfe man demzufolge eine gebrauchte oder auch neue Heizung mit fossilem Brennstoff verwenden, was allerdings zusätzliche Kosten bedeutet.

Auch wenn absehbar ist, dass innerhalb dieser drei Jahre der Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich ist, darf man vorübergehend noch mit Gas oder Öl heizen.

Auch in den eigenen Reihen der Ampel-Parteien gibt es Zweifel. Timon Gremmels, Berichterstatter der SPD zum Gebäudeenergiegesetz, deutet an, dass das letzte Wort noch nicht gesprochen sein dürfte: „Wir können nicht Menschen dazu verpflichten, ihre sehr effizienten Brennwertkessel auszubauen und hinterher sieht die Wärmeplanung vor Ort ein dekarbonisiertes Wärme-, Gas- oder Wasserstoffnetz vor. Dann müsste in meinen Augen die Austauschpflicht entfallen.“

Wie soll der laufende Betrieb überwacht werden?

Der Staat hat künftig einen tiefen Einblick in den Heizungskeller. „Nach dem 1. Januar 2025 eingebaute Heizungen müssen zwingend mit einer Messausstattung zur Erfassung des Energieverbrauchs und der erzeugten Wärmemenge sowie mit einer Energieverbrauchs- und Effizienzanzeige“ ausgerüstet sein, heißt es im Gesetz.

Neu eingebaute Wärmepumpen müssen nach zwei Jahren überprüft und hydraulisch abgeglichen werden. Für diesen Abgleich ist die aufwendige Variante „B“ vorgesehen, bei denen Heizungsexperten jeden einzelnen Heizkörper in jedem Raum einstellen müssen.

Kann man nicht einfach mit Strom heizen? Die in den vergangenen Monaten populär gewordenen Infrarot-Heizungen sind gestattet – schließlich gilt der dafür verwendete

Strom, wie bei Wärmepumpen, als erneuerbare Energiequelle, auch wenn er größtenteils aus Kohlekraftwerken stammt.

Doch weil Infrarot-Heizungen eine schlechtere Effizienz als Wärmepumpen aufweisen, müssen Hausbesitzer einen anderen Nachweis erbringen: Ihre Häuser müssen die baulichen Wärmeschutzvorschriften um mindestens 45 Prozent unterschreiten.

Was kostet das alles?

Üblicherweise wird in Gesetzentwürfen auch eine Kostenschätzung für Behörden und Bürger mitgeliefert. Diese fehlt im vorliegenden Entwurf jedoch: Das Feld „Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger“ wurde einfach leer gelassen.