

# Ihr Ansprechpartner für energetische Gebäudesanierungen

## *Persönliche Beratung, Planung & Begleitung*

- Vor-Ort Beratung (iSFP)
- Fördermittelanträge
- Effizienzhaus-Nachweise
- Heizlastberechnungen, hydr. Abgleich, Bauteilnachweise uvm.
- Baubegleitungen

## *IT-gestützte Energieberatung*

- Datenbasierte Erstberatung
- Immobilien-Portfolioanalysen



## Kontakt

Dr.-Ing. Christoph Ebbing  
*Geschäftsführender Gesellschafter*

ESTATIKA GmbH  
Hafenweg 16  
48155 Münster

Kontaktaufnahme:  
[ebbing@estatika.de](mailto:ebbing@estatika.de)

Termin vereinbaren:  
[www.estatika.de/meeting](http://www.estatika.de/meeting)



# Gasetagenheizungen im Mehrfamilienhaus

- Gesetzliche Grundlagen (GEG)
- Technische Möglichkeiten bis 2044



# Gesetzliche Grundlagen (GEG)

## ■ § 71 GEG

Die Anforderungen an eine Heizungsanlage wurden 2024 neu definiert. Alle neu eingebauten Heizungsanlagen müssen zukünftig mit 65 % erneuerbare Energien betrieben werden. Ausgewählte Anlagen (u. a. Wärmepumpen) erfüllen diese Anforderung pauschal. Eigene Anlagenkonzepte (z. B. Hybridsysteme mit Solarthermie) sind rechnerisch nachzuweisen. Bis zur Veröffentlichung der kommunalen Wärmeplanung (2026 oder 2028; je nach Kommune) müssen sich Eigentümer noch nicht voll an die 65 % EE-Pflicht halten. Wer in dem Zeitraum eine Gas-/Ölheizung einbaut, muss beispielsweise steigende Anteile Biogas bzw. Bioöl als Energieträger einkaufen.

## ■ § 71n GEG

Für Wohneigentümergeinschaften gelten besondere Regelungen bei Etagenheizungen. Vorab sind bis Ende 2024 alle Informationen über das bestehende Heizsystem zusammenzutragen. Die Informationen hat die Gemeinschaft bei Schornsteinfegern und Eigentümern einzuholen. Bei Ausfall der ersten Etagenheizung sind die weiteren Eigentümer zu informieren und eine Versammlung einzuberufen. Die Anforderungen gemäß §71l sind zu beachten. Bei Abstimmung über das zukünftige Heizkonzept gelten vorgegebene Mehrheitsrechte und Regelungen zur Kostenverteilung.

## ■ § 71i GEG

Für vorhandene Etagenheizungen gelten gesonderte Übergangsfristen. Bei Ausfall der ersten Etagenheizung innerhalb eines Wohngebäudes haben die Eigentümer fünf Jahre Zeit, die 65 % EE-Pflicht zu erfüllen. Beim Umstieg auf eine Zentralheizung wird eine Frist von weiteren acht Jahren gewährt (insgesamt 13 Jahre nach Ausfall der ersten Etagenheizung). Entweder nach fünf Jahren oder dreizehn Jahren müssen dann alle Heizungsanlagen die 65 % EE-Pflicht erfüllen. Wird innerhalb der ersten fünf Jahre keine Entscheidung getroffen, besteht eine Zentralisierungspflicht (Umsetzung innerhalb von acht Jahren).

## ■ § 72 GEG

Der Betrieb von alten Gas- & Ölheizungen wird zeitlich begrenzt. Heizkessel - unabhängig von der verwendeten Technik (Niedertemperatur, Brennwert) – dürfen nur noch bis ins Jahr 2044 betrieben werden. Eine Erneuerung des Heizkessels ist – wie gehabt – nach 30 Jahren mindestens auf Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel umzustellen. Die Anforderungen aus §71 sind auch hier zu beachten.



# Fazit



Das Gebäudeenergiegesetz macht es Etagenheizungen nicht leicht. Die Vorzeichen stehen auf Zentralisierung (oder Fernwärme), wenngleich Gasetagenheizungen theoretisch bis 2044 neu eingebaut werden können. Empfehlenswert? Spätestens nach Veröffentlichung der kommunalen Wärmeplanung ist ein Neueinbau von Gasetagenheizungen nicht mehr empfehlenswert (Grund: 65 % EE-Pflicht).

Gasetagenheizungen durch Wärmepumpen oder vergleichbaren Technologien bereits heute eins zu eins zu ersetzen kann technisch funktionieren. Einschränkungen entstehen bei der Ästhetik (sichtbare Außeneinheiten an Fassade und Balkonen erforderlich), geringfügig beim Lärm und ggf. geringerer Behaglichkeit (z. B. unangenehme Luftströme bei Luft/Luft Wärmepumpen). Geringere Energiekosten sind möglich, aber vom energetischen Gesamtzustand abhängig. Diese Variante ist tendenziell nur im sozialen Wohnungsbau zu empfehlen.

Reparaturen von Gasetagenheizungen sind weiterhin möglich. Es entstehen keine Einschränkungen bei der Wahl des Energieversorgers (Biogas/Bioöl-Pflicht). Sinnvoll? Es ist ein Risikospiegel; Reparaturkosten sowie Gas-/CO2 Preise können sich unterschiedlich entwickeln und es darf keine Etagenheizungen ausfallen.

Eine Herausforderung ist der Umstieg dennoch: Bei unterschiedlich alten Heizungsanlagen Einigkeit über das zukünftige Heizkonzept in einer WEG zu erzielen. Mischlösungen mit dezentraler und zentraler Heizung (Parallelbetrieb) ist möglich. Eigentümer mit alten Gasetagenheizungen können in ein zukunftsfähiges, zentrales Heizsystem investieren, jüngere Anlagen werden weiter betrieben und später integriert. Ein angemessener Kostenausgleich ist zu vereinbaren.

Im schlechtesten Fall kommen Eigentümer zu dem Entschluss, ihre Wohnung zu veräußern. Die Herausforderungen werden an die Käufer übertragen. Am Markt ist mit allerdings Preisabschlägen zu rechnen. Wie hoch? Das hängt auch vom energetischen Gebäudezustand ab. Ein guter Indikator dafür ist der Energiebedarfsausweis.

# Technische Möglichkeiten bis 2044

## ■ Wärmepumpe-Technologie

Eine Umstellung auf die Wärmepumpentechnologie ist auf unterschiedliche Art und Weise möglich:

- Eine Wärmepumpe pro Wohneinheit (Etagenheizung)
- Eine Wärmepumpe pro Gebäude (Zentralheizung)
- Wärmepumpe inklusive Wohnungsübergabestation (Mischsystem)



Erhält jede Wohneinheit eine eigene Wärmepumpe, entstehen insgesamt hohe Investitionskosten. Zudem besitzt jede Wärmepumpe eine Außeneinheit, die irgendwo platziert werden muss (architektonische und schalltechnische Einschränkungen).

Erfolgt eine Zentralisierung der Heizungsanlage, entstehen Kosten für die Wärmepumpe, einem Warmwasser- und Pufferspeicher, zwei neue wassergeführte Leitungssysteme inklusive Pumpen (Heizwasser, Warmwasser) und laufende Kosten für Legionellenprüfungen.

Bei einem Mischsystem entstehen Kosten für die zentrale Wärmepumpe, einem Pufferspeicher, einem neuen Leitungssystem (Heizwasser), eine Wohnungsübergabestation und keine laufenden Kosten für Legionellenprüfungen.

In allen Fällen können Kosten für den Austausch von Heizkörpern und Ventilen entstehen (hydraulischer Abgleich). Insgesamt wird das Mischsystem in Mehrfamilienhäusern mit Etagenheizungen technisch am häufigsten als vorteilhaft bewertet (hohe Effizienz, keine Legionellenprobleme).

## ■ Gasheizung bis 2044

Bis zum Betriebsverbot im Jahr 2044 gibt es folgende Varianten:

- Dauerhafte Reparaturen der bestehenden Etagenheizungen
- Austausch der Gasetagenheizung gegen eine Neue
- Umstellung auf eine zentrale Gasheizung

Die dauerhafte Reparatur bestehender Etagenheizungen führt dazu, dass keine hohen Investitionskosten auftreten. Allerdings ist mit hohen Reparatur- und Energiekosten zu rechnen. Bei dieser Variante darf keine Etagenheizung im Gebäude ausgetauscht werden.

Wenn mindestens eine Etagenheizung ausgetauscht wird, müssen alle weiteren Etagenheizungen im Gebäude spätestens nach fünf Jahren 65 % erneuerbare Energien nachweisen. Hier ist bei 65 % Biogas-Anteil mit extrem hohen Energiepreisen für das Gasgemisch zu rechnen. Bei Umsetzung vor 2026 bzw. 2028 ist eine Staffelung mit geringeren Bio-Gasanteilen gesetzlich vorgesehen. Bei Investitionen in neue Gasheizungen gilt zu beachten, dass ab 2044 kein Betrieb mehr erlaubt ist (auch nicht mit 65 % Biogas).

Bei Umstellung auf eine zentrale Gasheizung fallen hohe Investitionskosten für die Umstellung und gestiegene Energiekosten an. Diese Variante kann gewählt werden, wenn die Zentralisierung vorgezogen und eine Umstellung auf die Wärmepumpentechnologie erst in 2044 erfolgen soll.



## ■ Weitere Lösungen

Weitere Lösungen zur Erfüllung der 65 % EE-Pflicht sind beispielhaft:

- Pellet-/Hackschnitzel Brennwertheizung  
Heizungen, bei denen Biomasse (z. B. Holz) verbrannt wird, sind meist Zentralheizungen. Ausreichend Platz für Lagerung sowie Beschickungsanlagen sind zu beachten. Abgesehen von der Heizungsanlage entstehen Kosten für die Zentralisierung. Die Effizienz ist vergleichbar mit Gasbrennwertheizungen. Der Marktanteil von Pellet-/Hackschnitzel Heizungen ist vergleichsweise gering.

- Anschluss an ein Nah-/Fernwärmenetz  
Der Anschluss an ein Nah-/Fernwärmenetz ist nicht überall verfügbar. Neben einer Zentralisierung (Leitungssysteme im Haus) wird alternativ zur Heizungsanlage eine Übergabestation installiert. Es entsteht eine Preisabhängigkeit vom Fernwärmenetzbetreiber. Ein Wechsel zu einem anderen Anbieter ist nicht ohne Installation einer eigenen Heizungsanlage möglich.



- Hybridsysteme  
Hybridsysteme bestehen beispielsweise aus Gasheizungen und Wärmepumpen. Kombinationen mit Solarthermie-Anlagen sind auch möglich. Erfahrungsgemäß sind die 65 % EE-Pflichten mit Solarthermie-Anlagen nur mit sehr viel Aufwand erreichbar. Hybridsysteme sind Übergangslösungen, bei denen heute schon Wärmepumpen installiert und spätestens 2044 die Gasheizung entfernt werden kann. Kosten für Energiemanagementsysteme sind zu beachten.