

## Presseinformation 05/2025

Stuttgart, 10. Februar 2025

### Etagenheizung kaputt? Diese Regeln und Fristen gelten künftig beim Einbau einer neuen Heizung

### Neues Merkblatt zum Heizungstausch in Mehrfamilienhäusern mit Etagenheizungen erschienen

**Zukunft Altbau informiert über den Einbau neuer Heizungen in Mehrfamilienhäusern mit Etagenheizungen und Einzelöfen.**

Bei einem Heizungstausch sind spätestens ab Mitte 2028 nur noch Heizungen erlaubt, die zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Das sieht das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Großzügige Übergangsfristen ermöglichen es Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, den Tausch sorgfältig zu planen. Welche Regelungen und Pflichten für Mehrfamilienhäuser mit Etagenheizungen und Einzelöfen gelten, erklärt nun ein neues Merkblatt. Erstellt hat es Zukunft Altbau, das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm. Grundsätzlich gilt: Fällt eine Etagenheizung aus, müssen der Gebäudeeigentümer oder die Wohnungseigentümer entscheiden, ob weiterhin dezentral oder künftig zentral geheizt wird. Bleibt es bei dezentralen Heizungen, kann für fünf Jahre übergangsweise eine fossil betriebene Etagenheizung eingebaut werden. Fällt die Entscheidung für eine Zentralheizung, verlängert sich die Frist auf insgesamt 13 Jahre. Das kostenfreie Merkblatt umfasst vier Seiten und ist barrierefrei gestaltet. Auf [www.zukunftaltbau.de/material](http://www.zukunftaltbau.de/material) kann es heruntergeladen oder bestellt werden.

Weitere Fragen beantwortet das Team von Zukunft Altbau kostenfrei am Beratungstelefon unter 08000 12 33 33 (Montag bis Freitag von 9 bis 13 Uhr) oder per E-Mail an [beratungstelefon@zukunftaltbau.de](mailto:beratungstelefon@zukunftaltbau.de).

In Deutschland gibt es rund 3,3 Millionen Mehrfamilienhäuser mit im Schnitt sieben Wohneinheiten. Häufig beheizen Gasetagenheizungen und nicht Zentralheizungen die Wohnungen. Fällt eine von mehreren Gasetagenheizungen in einem Mehrfamilienhaus aus, müssen die Immobilieneigentümer oder die Wohneigentümergeinschaft (WEG) entscheiden, ob sie weiterhin dezentral heizen oder in Zukunft auf eine Zentralheizung umsteigen möchten.

Was es bei dieser Entscheidung zu beachten gilt, welche Pflichten und Fristen aus dem GEG greifen und wie ein Heizungstausch in einem Mehrfamilienhaus umgesetzt werden kann, erklärt das Merkblatt „Heizungstausch in Mehrfamilienhäusern mit Etagenheizung und Einzelöfen“ von Zukunft Altbau. Dort wird verständlich darauf eingegangen, worauf

PROJEKTTÄGERIN ZUKUNFT ALTBAU:

KEA Klimaschutz- und Energieagentur  
Baden-Württemberg GmbH  
Rotebühlstraße 81 · 70178 Stuttgart

Tel: 0711 489825-0  
Fax: 0711 489825-20  
E-Mail: [info@kea-bw.de](mailto:info@kea-bw.de)

Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
Ministerialdirigent Dominik Bernauer  
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Volker Kienzlen  
(Sprecher), Prof. Dr.-Ing. Martina Hofmann

Registergericht:  
Amtsgericht Mannheim  
Reg.-Nr.: Abt. B 107275  
St.-Nr.: 35006/81133  
Ust.-IdNr.: DE168303058

GEFÖRDERT DURCH:



**Baden-Württemberg**  
Ministerium für Umwelt, Klima  
und Energiewirtschaft

Hauseigentümerinnen und -eigentümer oder WEGs mit Etagenheizungen und Einzelöfen achten sollten.

### **GEG bestimmt das Vorgehen**

Bis zum sogenannten GEG-Stichtag dürfen weiterhin fossil betriebene Heizungen eingebaut werden. In diesem Fall ist jedoch vor dem Einbau ein Beratungsgespräch mit Fachleuten Pflicht. In dem Gespräch wird auf die anstehenden Preisrisiken hingewiesen. Außerdem muss gewährleistet sein, dass der Anteil an erneuerbaren Energien im Brennstoff ab 2029 schrittweise ansteigt. 2035 muss er 30 Prozent betragen, 2045 schließlich 100 Prozent.

Spätestens Mitte 2028 gelten die 65 Prozent bei einem Heizungstausch dann für alle verbindlich. Der GEG-Stichtag für Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist bereits der 30. Juni 2026, für Kommunen mit weniger als 100.000 Bürgerinnen und Bürgern gilt der 30. Juni 2028.

### **Entscheidung zwischen dezentraler oder zentraler Heizung**

Wird eine Etagen- oder Einzelheizung nach diesem Stichtag erneuert, kann sie übergangsweise durch eine fossil betriebene Etagen- oder Einzelheizung oder gleich durch eine Heizung mit dem gesetzlich geforderten 65-Prozent-Anteil an erneuerbaren Energien ersetzt werden. Befindet sich im Haus bereits eine Zentralheizung, kann die Wohnung auch an diese angeschlossen werden, selbst dann, wenn die Zentralheizung noch fossil betrieben wird. Mit dem Heizungstausch beginnt eine Frist von fünf Jahren, in der die Hauseigentümer oder die WEG entscheiden müssen, ob sie zukünftig weiterhin dezentral oder zentral heizen wollen. Verstreicht diese Frist, ist der Umbau auf eine Zentralheizung verpflichtend.

Fällt die Entscheidung für dezentrale Heizungen, müssen alle Heizungen, die nach Ablauf der fünf Jahre kaputt gehen, durch eine Heizung ersetzt werden, die zu mindestens 65 Prozent mit Erneuerbaren betrieben wird. Fällt die Entscheidung für eine Zentralheizung, haben die Hauseigentümer oder die WEG nach den fünf Jahren weitere acht Jahre, also insgesamt 13 Jahre Zeit, diese einzubauen. Wohnungseigentümer, deren Heizung anschließend erneuert werden muss, sind verpflichtet, anschließend die Zentralheizung zu nutzen.

### **Was Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zusätzlich beachten sollten**

Um in einer WEG eine Entscheidung treffen zu können, benötigt sie alle relevanten Informationen. Die Hausverwaltungen sind verpflichtet, diese bei den einzelnen Wohnungseigentümern und beim Bezirksschornsteinfeger anzufragen und im Anschluss gesammelt der Gemeinschaft zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird die neue Beheizungsstruktur geplant und nach dem WEG-Beschluss umgesetzt.

Im Detail: Soll in einer WEG eine Heizung nach dem GEG-Stichtag erneuert werden, muss dies der Hausverwaltung mitgeteilt werden. Die Verwaltung muss dann umgehend eine Wohnungseigentümersammlung einberufen. Dort wird über das weitere Vorgehen beraten. Die WEG ist verpflichtet, innerhalb von fünf Jahren ein Konzept zur Erfüllung und Umsetzung der 65-Prozent-Anforderung zu erarbeiten und zu beschließen.

Als Grundlage für die Entscheidung und das Umsetzungskonzept dienen Informationen zu den einzelnen Etagenheizungen, die von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt werden und im Vorfeld von den Wohnungseigentümern und dem Bezirksschornsteinfeger eingesammelt wurden. Danach wird der Plan schrittweise umgesetzt. Die Hausverwaltung muss zudem den Bezirksschornsteinfeger über das Konzept informieren – und die Gemeinschaft jährlich über den aktuellen Stand der Umsetzung. Auch wie WEG bei einem Gasheizungstausch sinnvoll vorgehen können, erklärt das Merkblatt – von der Einstiegsberatung über den Sanierungsfahrplan bis hin zum Finanzierungskonzept und der Umsetzung.

### **Zentralheizung: Vor- und Nachteile**

Die Expertinnen und Experten von Zukunft Altbau klären in dem Merkblatt außerdem über die Vor- und Nachteile von Zentralheizungen auf. Für zentrale Heizungsanlagen kommen ein Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz, eine Wärmepumpe, eine Biomasse-Heizung oder als Zwischenlösung eine Hybridheizung (Wärmepumpe und fossiler Spitzenlastkessel) in Frage. Das Merkblatt bietet zudem Informationen zur in Deutschland noch wenig bekannten dezentralen Beheizung mit Luft-Luft-Wärmepumpen (Klimaanlagen).

Aktuelle Informationen zur energetischen Sanierung von Wohnhäusern gibt es auch auf [www.zukunftaltbau.de](http://www.zukunftaltbau.de).

Zukunft Altbau informiert Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnhäusern und Gebäuden neutral über den Nutzen einer energetischen Sanierung und wirbt dabei für eine qualifizierte und ganzheitliche Gebäudeenergieberatung. Das vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm berät gewerkeneutral, fachübergreifend und kostenfrei. Zukunft Altbau hat seinen Sitz in Stuttgart und wird von der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg umgesetzt.

### **Ansprechpartner Pressearbeit**

Axel Vartmann, PR-Agentur Solar Consulting GmbH,  
Emmy-Noether-Straße 2, 79110 Freiburg,  
+49 761 38 09 68-23, [vartmann@solar-consulting.de](mailto:vartmann@solar-consulting.de),  
[www.solar-consulting.de](http://www.solar-consulting.de)

### **Ansprechpartnerin Presse Zukunft Altbau**

Marie Schächtele, Zukunft Altbau,  
Rotebühlstraße 81, 70178 Stuttgart,  
+49 711 48982518, [marie.schaechtele@zukunftaltbau.de](mailto:marie.schaechtele@zukunftaltbau.de),  
[www.zukunftaltbau.de](http://www.zukunftaltbau.de)

**ZUKUNFT  
ALTBAU**

Merkmale **Heizungstausch im MFH**

[www.zukunftaltbau.de](http://www.zukunftaltbau.de)

## Heizungstausch in Mehrfamilienhäusern mit Etagenheizungen und Einzelöfen

Wird eine Heizung erneuert, muss sie demnach durch eine Heizung ersetzt werden, die zu einem Anteil von mindestens 80 Prozent aus erneuerbaren Energien besteht. Diese Regelung gilt auch für Etagenheizungen und Einzelöfen in Mehrfamilienhäusern (MFH). Dabei macht die steigende CO<sub>2</sub>-Bepreisung des Stroms auf erneuerbare Energien wirtschaftlich. Zudem profitieren Verbrauchern und Verbrauchern von Förderungen. Sowohl dezentrale als auch zentrale Heizungsanlagen erfüllen die gesetzlichen Anforderungen. Bei Etagenheizungen und Einzelöfen gibt es Besonderheiten zu beachten – insbesondere in Wohnungseigentümerversammlungen.

**GGU-Stiftung**  
Die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist am 1. Januar 2024 in Kraft getreten und regelt den Austausch der Heizung. Lärmschutz sollte abgefragt werden, ob das GEG bereits umsetzungsfähig ist (GGU-Stiftung).

- Kommunen: 100.000 Euro bis Ende 2024
- Kommunen: 100.000 Euro bis Ende 2025

- Folgt, falls in einem Gebäude ein rechtlich verbindlicher Beschluss durch die Eigentümerversammlung zur beschleunigten Erneuerung.

**Was ist vor dem GGU-Stiftung zu beachten?**  
Wird eine Etagen- oder Einzelheizung vor dem GGU-Stiftung erneuert, kann die Eigentümerversammlung die Eigentümer dazu durch eine Heizung ersetzt. Falls die Wahl auf eine Wärmepumpe oder eine Solarthermieheizung, ist es empfehlenswert, mit dem Eigentümergespräch mit Fachleuten zu klären. Die Eigentümer müssen entscheiden, ob der Anteil der erneuerbaren Energien an der Wärmeerzeugung ab 2025 sicherstellen können.

**Mindestanteil an erneuerbaren Energien**

2025 (nach 1.1.2024)	80 %
2028 (nach 2024)	80 %
2045 (nach 2024)	100 %

**Was ist nach dem GGU-Stiftung zu beachten?**  
Wird eine Etagen- oder Einzelheizung nach dem GGU-Stiftung erneuert, muss eine Entscheidung für das gesamte Mehrfamilienhaus getroffen werden. Die Fall einer Heizung kann Übergangsweise auf eine Einzelheizung (z.B. Gasheizung) oder gasfrei (z.B. Wärmepumpe) oder umgekehrt eine Heizung mit einer gasfrei (z.B. Gasheizung) bis zum 31.12.2025. Ein einzelnes Eigentümern ist nicht möglich. Sollte sich ein Hausbesitzer eine Entscheidung, kann die Wohnung damit angeschlossen werden, auch wenn diese noch nicht betrieben wird. Zudem beginnt eine Frist nach dem GGU-Stiftung. In diesem Zeitraum muss die Wohnungseigentümerversammlung oder die Gebäudeenergiegesetz entscheiden, ob die Haus Heizung ersetzt oder erneuert wird oder weiterhin (überwiegend) bestehen werden soll. Wird innerhalb dieser Frist keine Entscheidung getroffen, muss eine Entscheidung ergriffen werden.

**Dezentrale Heizungen**  
Soll das Gebäude weiterhin dezentral beheizt werden, müssen alle Heizungen, die nach Ablauf der fünfjährigen Entscheidungsfrist ersetzt werden, mindestens die 80 Prozent Anforderung erfüllen. Alle Eigentümer, deren Heizungen innerhalb der ersten fünf Jahre ausgetauscht werden und die ihre Heizung nicht zugleich auf einen Anteil von 80 Prozent erneuerbare Energien oder mehr umgestellt haben, bekommen vier weitere Jahre Zeit, um die Anforderung nachzukommen. Es besteht jedoch kein Zwang, eine alte, konventionelle Heizung auszutauschen. Nur Zuschuldungen können umgangen oder umgekehrt werden.

**Zentrale Heizungen**  
Nach der Entscheidung für eine Zentrale Heizungsanlage für die Erneuerung werden vier Jahre Zeit für einen abschließenden Beschluss über einen Heizungstausch besteht. Dies bedeutet, dass die dezentrale Heizung nach Fertigstellung der Zentrale Heizungsanlage

1/4

Wie ein Heizungstausch in Mehrparteienhäusern geregelt ist und umgesetzt werden kann, darüber klärt das neue barrierefreie Merkblatt von Zukunft Altbau auf.

Foto: Zukunft Altbau

Das Bildmaterial erhalten Sie von Solar Consulting oder über <https://energie.themendesk.net/zukunft-altbau/>