

Eckpunkte zum neuen „Heizungsgesetz“

In der letzten Sitzung vor der Sommerpause hat der Deutsche Bundestag das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), den Nachfolger des umstrittenen Gebäudeenergiegesetzes, final beschlossen. Auch der Bundesrat, der noch kürzlich 66 Einwendungen dagegen erhoben hatte stimmte noch am selben Tag zu, sodass die neuen Regelungen nach Verkündung in Kraft treten können.

Die Kernpunkte sind:

- Bestehende Heizungen dürfen weiterbetrieben werden.
- Für neu eingebaute Öl- und Gasheizungen ist ab 2029 eine verbindliche Beimischung von Bioanteilen (sog. Biotreppe) vorgeschrieben. Der dafür vorausgesetzte Hochlauf von Biomethan, biogenem Flüssiggas, Bioöl und Wasserstoff dürfte eher ein Wunschgedanke bleiben. Wärmepumpen-, Solarthermie- und Biomasse-Hybridheizungen (mit Gas/Öl/Flüssiggas) erfüllen bis 2035 unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls die Anforderungen der Biotreppe.
- Für Vermieter entstehen neue Belastungen durch die Beteiligung an den Kosten für Biobrennstoffe, Gasnetzentgelte und CO₂-Abgaben als Folge einer Ergänzung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes.
- § 71 des bisherigen Gebäudeenergiegesetzes ("Anforderungen an eine Heizungsanlage") mit dem verpflichtenden Einsatz von 65 % erneuerbarer Energien wurde gestrichen. Ebenso die Beratungspflicht beim Einbau von Öl- und Gasheizungen und das Betriebsverbot für Heizkessel und Ölheizungen.

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit in Karlsruhe landen; dabei würde es nicht überraschen, wenn das Bundesverfassungsgericht Verschärfungen zur Herstellung von Klimaneutralität fordern würde. Vermieter sollten die neuen "Freiheiten" für den Heizungskeller also nicht zum Anlass nehmen, sich zurückzulehnen. Bedauerlicherweise hat die Regierung das neue Gesetz zum Anlass einer drastischen Absenkung der förderfähigen Kosten für energetische Einzelmaßnahmen in Mehrfamilienhäusern genommen und die förderfähige Kostenbasis um über die Hälfte reduziert.

Quelle: Das Grundeigentum Heft 14/2026

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!