

Sanierung: Das ändert sich beim Heizungstausch

Mit dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) hat die Bundesregierung die rechtlichen Vorgaben für den Gebäudesektor grundlegend neu geordnet. Ziel ist es, die Klimaschutzziele voranzubringen und gleichzeitig einen neuen gesetzlichen Rahmen für Modernisierungen und den Heizungstausch zu schaffen.

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz übernimmt wesentliche Anforderungen der europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) in deutsches Recht. Dem Beschluss waren monatelange politische Debatten vorausgegangen. Am Ende verlief das Gesetzgebungsverfahren jedoch überraschend zügig. Nachdem der Bundestag das Gesetz beschlossen hatte, stimmte auch der Bundesrat noch am selben Tag zu.

Mit dem GModG bekräftigt die Bundesregierung ihren Anspruch, den Gebäudebestand klimafreundlicher zu gestalten. Gleichzeitig sorgt die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin fossile Heizsysteme einzusetzen, für kontroverse Diskussionen.

Entsprechend unterschiedlich fallen die Reaktionen aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft aus. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) begrüßt die Neuregelung grundsätzlich, warnt jedoch davor, dass höhere gesetzliche Anforderungen ohne langfristig verlässliche Förderprogramme dringend benötigte Investitionen ausbremsen könnten. Die Umsetzung der EPBD-Vorgaben zu Mindestenergieeffizienzstandards, Ladeinfrastruktur und Energieausweisen erfolgt praxisnah.

Auch der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen sieht zwar Fortschritte, bemängelt jedoch weiterhin fehlende Planungssicherheit für Eigentümer und Investoren. „Die zentrale Schwäche des Gesetzes besteht darin, dass es bestimmte Handlungsoptionen vorgibt, ohne dass ihre tatsächliche Verfügbarkeit und Wirtschaftlichkeit bereits belastbar eingeschätzt werden können“, erklärt Franco Höfling, Justiziar des BFW.

Positiv bewertet dagegen der VDIV Deutschland die neuen Regelungen. Aus Sicht des Verbandes schaffen sie endlich mehr Orientierung für Wohnungseigentümergeinschaften, Immobilienverwaltungen und Fachbetriebe. Eigentümer können künftig zwischen unterschiedlichen Heizungsoptionen wählen. Für neu eingebaute Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen gilt ab 2029 die sogenannte Bio-Treppe: Der vorgeschriebene Anteil klimafreundlicher Brennstoffe steigt von zunächst zehn Prozent über 15 und 30 Prozent auf 60 Prozent im Jahr 2040.

Deutlich schärfer fällt die Kritik der Deutschen Umwelthilfe aus, die das Gesetz ablehnt und eine Verfassungsklage vorbereitet. Auch die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) kritisiert die kurzfristigen Änderungen bei der staatlichen Förderung und fordert verlässliche Rahmenbedingungen für energetische Sanierungen.

Neben den gesetzlichen Vorgaben ändern sich auch die Förderbedingungen. Seit dem 21. Juli 2026 gelten neue Regelungen für die Heizungsförderung sowie für die energetische Sanierung von Wohngebäuden. Besonders betroffen sind Mehrfamilienhäuser. Während für die erste Wohneinheit künftig noch 28.000 Euro förderfähige Kosten angesetzt werden können, sinkt der Betrag für die zweite bis sechste Wohneinheit auf jeweils 15.000 Euro. Ab der siebten Wohneinheit werden lediglich noch 8.000 Euro berücksichtigt. Damit verliert die Förderung insbesondere bei umfangreichen Sanierungsprojekten deutlich an Attraktivität.

Eigentümer größerer Wohnanlagen müssen ihre Investitions- und Finanzierungsplanung deshalb künftig noch sorgfältiger kalkulieren.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Ihr Immobilieneigentum auf den neuesten energetischen Stand bringen können?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.

Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: [Energiefragen beschäftigen Gegenwart und Zukunft](#)