



Neue Regelungen 2026 zu Heizung, Energie, Nachhaltigkeit

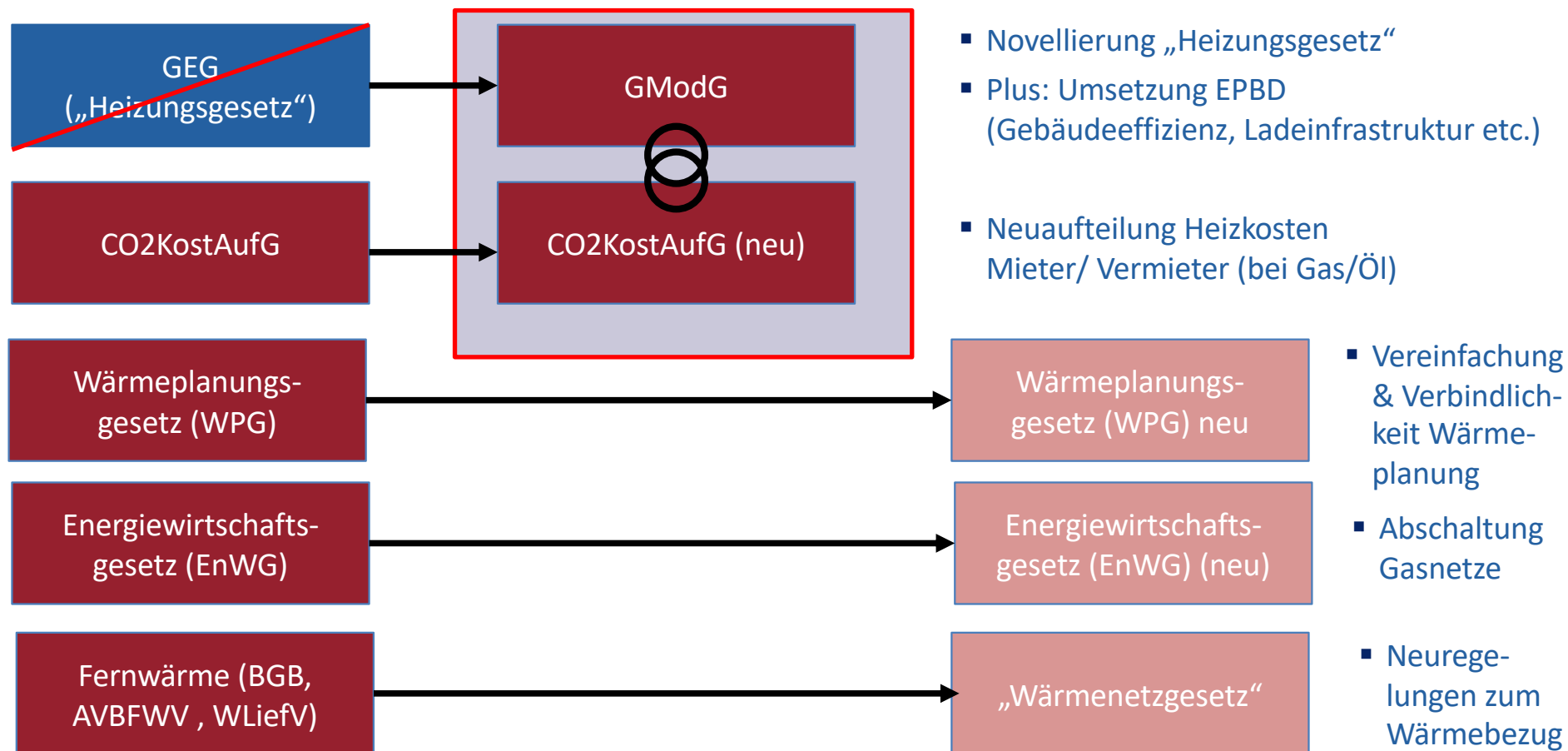
IVD Mitte-Ost, Herbst-Fachtagung

Leipzig, 22. September 2026

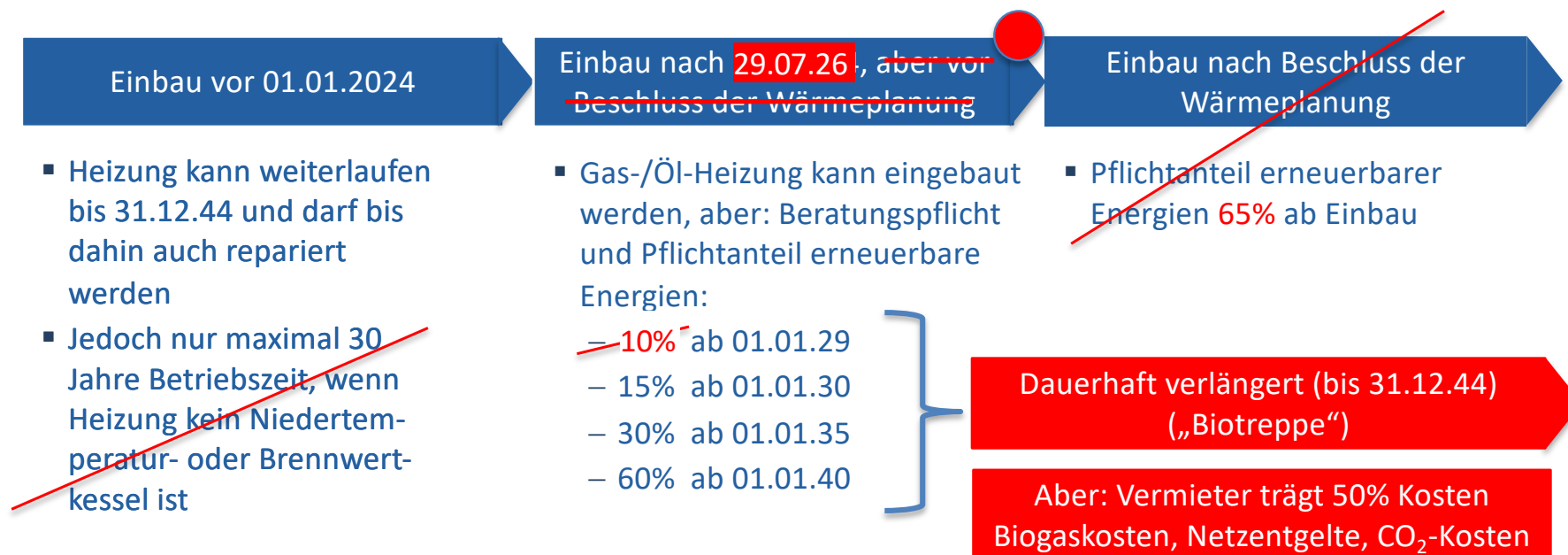
Die hier zusammengefassten Texte und Grafiken wurden im Rahmen einer mündlichen Präsentation eingesetzt; sie stellen keine vollständige Dokumentation der Veranstaltung dar. Alle dargestellten Vorschläge und Hinweise sind allgemein und unverbindlich. Sie stellen keine Investitionsempfehlung dar

Das GModG ist Teil eines ganzen Verbundes von gesetzlichen Regelungen

Relevante neue Gesetzgebung



Die Heizungsregelungen des GEG wurden im GModG in wesentlichen Punkten verändert



Wärmeplanung

Pflicht bis 30.06.26 (Großstädte)

bzw. 30.06.28 (alle anderen Kommunen)

Welches sind die wichtigsten Änderungen im neuen GModG betreffend Heizungen?

Übersicht wesentlicher Regelungen des GModG- Entwurfs in Bezug auf Heizungen

- Wegfall der 65%-Quote für erneuerbare Energien in neuen Heizungen
- Entfall des Betriebsverbots für alte Heizungen
- „Biotreppe“/ Beimischungsregelung für Gas- und Ölheizungen wird bis 2045 verlängert
- Evaluierung/ Revision des GModG 2030
- „Mieterschutz“ durch Kostenteilung bei Gas-/ Ölheizungen



- Neue fossile Heizungen (Gas/Öl) möglich
- Keine Heizung, die noch funktioniert, muss ausgetauscht werden
- Nachfrage nach Beimischungen steigt, Versorgung und Kostenentwicklung unsicher
- Eingebautes Verfalldatum → Unsicherheit
- Gas-/Ölheizung in vermieteten Gebäuden de facto keine Option mehr, kein Mieterschutz vor anderen hohen Kostensteigerungen

Was bedeutet die „Biotreppe“?

Stufen der Biotreppe

- 10% ab 01.01.2029
- 15% ab 01.01.2030
- 30% ab 01.01.2035
- 60% ab 01.01.2040
- 100% ab 01.01.2045

Erlaubte erneuerbare Brennstoffe

- Biogas, Bio-Öl, biogenes Flüssiggas
- Wasserstoff aus erneuerbaren Energien, aus Biomasse oder erzeugt mit Abscheidung des CO₂
- Synthetische Gase aus solchem Wasserstoff

Kostenanteil Vermieter

Der Vermieter trägt jeweils die Hälfte der Kosten

- der Gasnetzentgelte und der Kohlendioxidkosten ab dem **01.01.2028** und
- des Bioanteils im Brennstoff bis maximal 30% Bioanteil ab dem **01.01.2029**.

Alternative Erfüllung der Biotreppe

- Hybridheizung (Kombination aus Wärmepumpe und Gasheizung/ Ölheizung)
- Hybridheizung mit solarthermischer Anlage (entsprechend dimensioniert)
- Anlage, die im gesamten Gebäude Wärme aus der Raumlufte zurückgewinnt

Bezug der Brennstoffe

- Brennstofflieferanten bieten bereits heute Verträge für die Lieferung erneuerbarer Brennstoffanteile an
- Verträge sollten mit Vorlauf vor den Stichtagen abgeschlossen werden, da erneuerbare Brennstoffe knapp sind und knapper und teurer werden.

In der Realität erweitert das GModG die Heizungswahl ggü. dem „Heizungsgesetz“ in Summe kaum

Übersicht Konsequenzen für die Heizungswahl (Wohngebäude)

Für alle
Varianten:
Kostenrisiken

Alle	Biomasse (fest)		Debatte (UBA) ob zukünftig erlaubt
	Solarthermie		Technisch nicht stand-alone möglich
	~~Stromdirektheizung~~		Sehr hohe Effizienz gesetzlich gefordert, nur im Neubau realistisch
	Wärmepumpe		
	KWK-Anlage		Technisch nur f. größeren Verbrauch möglich
Vermietet	~~Wärmenetz-Anschluss~~		WärmeLV blockiert Ausbau Wärmenetze
	~~Gas-/Ölheizung~~		Kostenteilung Mieter/ Vermieter, hohe Kosten Biogas, tw. Abschaltung Gasnetze
	~~Gas-/Öl-Hybridheizung*~~		
Selbstnutzer	Gas-/Ölheizung		Hohe Kosten Biogas, tw. Abschaltung Gasnetze
	Gas-/Öl-Hybridheizung*		
	Wärmenetz-Anschluss		

* Erdgas plus Solarthermie, Wärmepumpe, Biomasse

Wie teuer wird CO₂-Kostensteigerung durch den ETS2 (ab 2028)?

Am Beispiel Gasheizung für typisches EFH bzw. typische Wohnung

CO ₂ -Preis in €/ t	EFH CO ₂ -Kosten in €/ Jahr	Wohnung CO ₂ -Kosten in €/ Jahr
55	220	99
65	260	117
80	320	144
100	400	180
160	640	288
200	800	360
250	1.000	450
260	1.040	468
	20.000 kWh/a	9.000 kWh/a

Heutiger CO₂-Preis nach BEHG

Zu Beginn des ETS2 **2028**: CO₂-Preise in der bisherigen Größenordnung

Realistische Prognosen für CO₂-Preis in 2030-2035

Einschätzungen CO₂-Preise für die 2040er Jahre

Wie teuer wird die verpflichtende Nutzung von Biomasse?

Erste Abschätzungen zum Kosteneffekt

Schätzung Eckpunktepapier Koalitionsfraktionen:

- Für **10%**-Anteil Biogas, EFH 23.000 kWh/a
 - 0,83 ct/ kWh Gas Mehrkosten
 - **192€ pro Jahr**
- Für **10%**-Anteil Grün-Öl, EFH 3.000 l/a
 - 9,2 ct/l Heizöl Mehrkosten
 - **276€ pro Jahr**

Marktpreise aktuell:

- Auf Preisvergleichsplattformen aktuell kaum Unterschiede zwischen konventionellen Tarifen und solchen mit Biogasanteil (auch weil CO₂-Abgabe für Biogas entfällt)
- Aber:
künftig erhöhte Nachfrage wird sich auf Preise deutlich auswirken

Annahmen Studie IW* zum Preis für Grüngas:

- Basis-Szenario: **+ 270%** teurer als Erdgas bis 2045
- Hohes Szenario: **+ 285%** teurer als Erdgas bis 2045

Gesetzentwurf GModG:

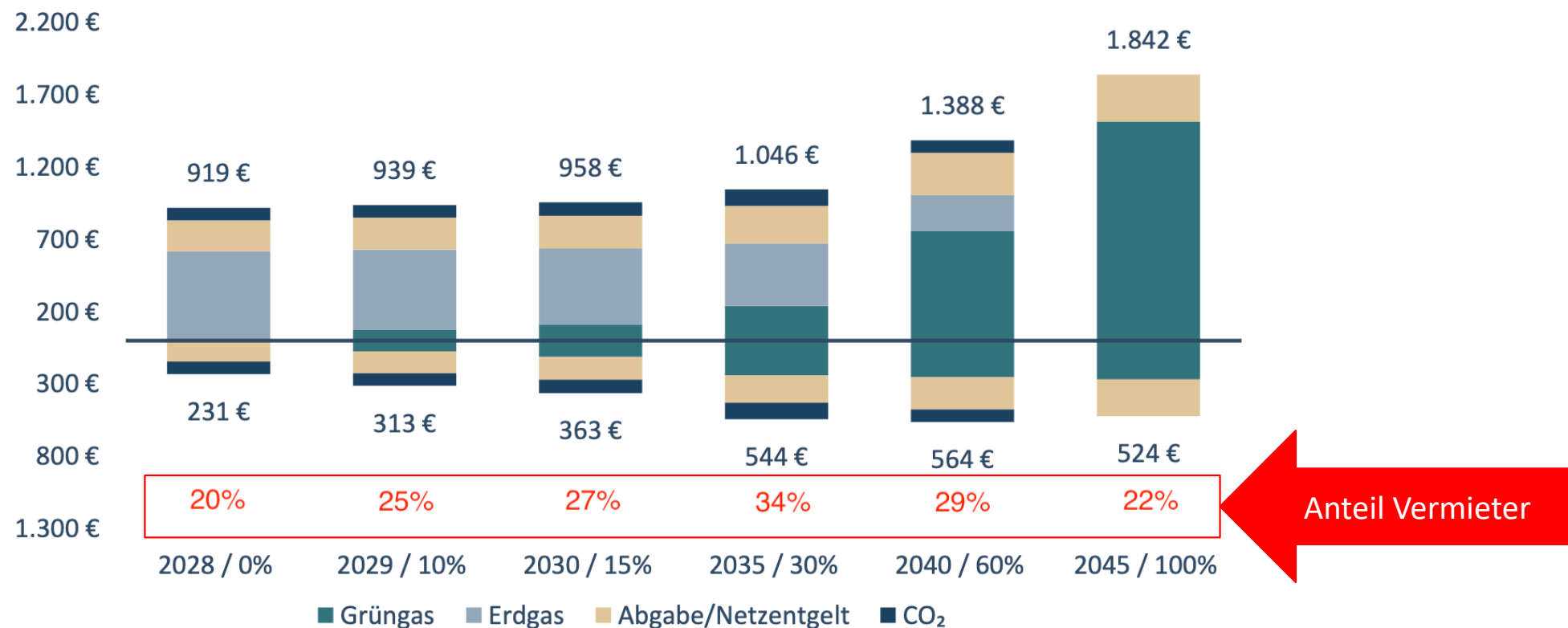
Der Gesetzentwurf enthält **keine** Abschätzung der Kosten („In welchem Umfang die Entlastungen gemindert werden, lässt sich aufgrund der Unsicherheiten mit Blick auf die Kosten biogener Brennstoffe aktuell nicht beziffern.“)

* IW - Report 36 /2026, 25.07.2026

Das IW hat den Anteil des Vermieters an den Heizkosten berechnet

Abbildung 4-3: Kostenaufteilung der jährlichen Heizkosten für Vermieter und Mieter in einer teilsanierten Altbauwohnung (MFH1)

Heizkosten in Euro pro Jahr für Mieter (oberhalb der Nulllinie) und Vermieter (unterhalb der Nulllinie), Basisszenario



Quelle: IW - Report 36 /2026, 25.07.2026, Wohnung: 75 m², Eff.klasse D, 10.000 kWh/Jahr

Das Energiewirtschaftsgesetz wird geändert, um den Rückbau der Gasnetze zu ermöglichen

Gasnetzrückbau im Energiewirtschaftsgesetz (ENTWURF), Kabinettsbeschluss 25.03.2026

Neue Regelungen

- Gasnetzbetreiber können Kunden kündigen, auch gegen deren Willen
 - 10 Jahre vor Stilllegungstermin
 - Wiederholung 2 Jahre, 2 Monate, 2 Wochen vor Stilllegungstermin
- Gasnetzbetreiber können Neuanschlüsse verweigern
- Stillgelegte Leitungen sind zu dulden, sie müssen nicht zurückgebaut werden
- Begrenzung Vertragslaufzeiten (2045) für fossiles Gas an Letztverbraucher - § 114 (2)

Verzahnung mit Wärmeplanungen

- Wärmeplanungen sind „zu berücksichtigen“ - § 16d
- „(Gas-)Verteilernetzentwicklungspläne“ sind aufzustellen, diese sind Basis der Kündigungen von Kunden
- Keine Kündigung von Kunden, wenn 2 Jahre vorher die empfohlene Versorgung laut Wärmeplanung (noch) nicht verfügbar ist - § 17I (6)
- Frühere Kündigung von Kunden möglich, wenn empfohlene Versorgung laut Wärmeplanung (Wärmenetz) verfügbar ist, mindestens aber 5 Jahre vorher - § 17I (1) 6.

In Gasheizungen darf wieder investiert werden, dabei sollte man aber vorher kritisch die Bedingungen prüfen

Hinweise zur künftigen Nutzung von Gas zum Heizen

- Die Abschaltung von Gasnetzen ist real und wird in vielen Gebieten erfolgen
- Die Bedeutung der Wärmeplanungen wird erhöht

- Wärmeplanungen verfolgen und prüfen
- Verlautbarungen der Gasversorger verfolgen (v.a. Verteilernetzentwicklungspläne)
- Geplante Investitionen in Gasheizungen überprüfen
 - Künftiges Vorhandensein der Gasnetze prüfen
 - Langfristige Umstellung auf Wasserstoff erkunden
- Kostenentwicklungen verfolgen
 - CO₂-Kosten
 - Biogas-/ Bio-Öl-Kosten

Eine veränderte Regulierung der Fernwärme wird gefordert

Begründung zum Handlungsbedarf bei der Fernwärmeregulierung

- Aufgrund des gewünschten starken Ausbaus der Wärmenetze und tw. extremer Preissteigerungen der Fernwärme in der Gaskrise wird eine stärkere Absicherung gegen die Ausnutzung der Monopolposition der Fernwärmeanbieter gefordert.

➔ Forderung nach stärkerer **Regulierung der Preisbildung** bei Fernwärme

- § 556c BGB und WärmeLV bremsen in vermieteten Gebäuden die Umstellung auf den Anschluss an ein Wärmenetz aus

Gesetzliche Vorgabe: Die Kosten der bestehenden (fossilen) Heizung dürfen durch neue (auch dekarbonisierte) Lieferungen aus Wärmenetzen nicht überschritten werden

➔ Anforderung meistens nicht erfüllbar ➔

Wärmenetze entfallen aktuell im vermieteten Bestand oft als realistische Option

Die Bundesregierung hat Eckpunkte zur Wärmenetzregulierung vorgelegt

Eckpunkte zur künftigen Wärmenetzregulierung (Stand: Beschluss Bundeskabinett 27.08.26)

-       
 - Preisgleitklauseln werden (etwas) transparenter, Ausrichtung an der tatsächlichen Kostenstruktur wird möglich
 - Überrechnung von Dekarbonisierungsinvestitionen in einseitige Preiserhöhungen wird möglich
 - Leistungsanpassung durch Kunden weiterhin möglich (aber nur mit Energieberatung und nur in den ersten 3 Jahren)
 - Neue branchenspezifische Verbraucherschlichtungsstelle im BMWF (fachliche Kompetenz)
 - Neue Preistransparenzplattform bei einer Bundesbehörde (nicht die bisherige des BdEW)
 - Ex-post-Preisaufsicht auf Bundesebene durch Bundesbehörde, Offenlegungspflichten der Anbieter ggü. der Behörde
 - Kostenbegrenzung bei Umstellung auf Wärmelieferung:
monatliche Mehrbelastung des Mieters in Höhe von maximal 50 ct/qm Wohnfläche

- ➔ In mehreren Punkten hat sich der Verbraucherschutz durchgesetzt
- ➔ Aber: Weniger Regulierung als von Verbänden und Monopolkommission vorgeschlagen
(keine Regulierung durch Behörde ex-ante, keine Benchmarkpreise)
- ➔ Aber: Renditegarantien für Fernwärmeanbieter statt preisbegrenzender Regulierung

Umsetzung von Regelungen der EPBD* zur Energieeffizienz im **Neubau**

Neubauten: Vorgaben für Niedrigstenergiegebäude und Nullemissionsgebäude

- Neubauten müssen klimaneutral sein („**Nullemissionsgebäude**“)
 - Ab 01.01.2028 für Gebäude von öffentlichen Einrichtungen,
 - **ab 01.01.2030** für alle neuen Gebäude.
- Bis dahin müssen alle neuen Gebäude mindestens „**Niedrigstenergiegebäude**“ sein

Ab 2030
 sind im Neubau keine fossilen
 Heizungen mehr zulässig!

Umsetzung der Regelungen der EPBD zur Energieeffizienz von **Bestandsgebäuden**

Wohngebäude: Einsparvorgaben im Durchschnitt

Vorgaben der EPBD:

- Bis 2030: im Durchschnitt **-16%** Primärenergieverbrauch*
- Bis 2035: im Durchschnitt **-20-22%** Primärenergieverbrauch*
- Bis 2040, 2045: Verbrauchsenkung weiter bis zu Nullemissionsgebäude 2050 (D: 2045)

→ entspräche ca. der Sanierung aller Gebäude der Effizienzklassen F,G,H auf E (16%- Ziel) bzw. D (20-22%-Ziel) (→ **ca. 8,8 Mio. Gebäude!**)

Bisher kein Regelungsansatz im GModG, wie das (bis 2030!) erreicht werden soll!

Nichtwohngebäude: Sanierungspflichten

Vorgaben der EPBD:

- Bis 2030 : Primärenergieverbrauch aller Nichtwohngebäude: besser als die **16%** schlechtesten*
- Bis 2035 Primärenergieverbrauch aller Nichtwohngebäude besser als die **26%** schlechtesten*
- Ziel 2050 (D: 2045): Sanierung auf Nullemissionsgebäude

Einfache Regeln im GModG:
 Erfüllt u.a. wenn Errichtung nach 1.1.96, Heizung mit Wärmepumpe/ Biomasse/ Fernwärme

Aus der EPBD* werden noch weitere Regelungen umgesetzt

Weitere umzusetzende Regelungen der EPBD (Auswahl)

Am Gebäude

- Solarpflichten
- Pflichten zur Installation von Ladesäulen
- Gebäudeautomationspflichten

Nicht für Wohngebäude im Bestand

Anspruchsvoller als im GEIG

Allgemeiner Rahmen

- Neue, deutlich umfangreichere Energieausweise
- Gebäudeeffizienzklassen überall definiert auf der Skala A+– G (aber nicht einheitlich)
- Lebenszyklusbetrachtung der Emissionen, „graue Energie“ (Berichtspflicht) im Neubau
- Nationale Gebäuderenovierungspläne (Ziele, Material, Finanzierung etc.)

In reinen Wohngebäuden Verbrauchsausweis erlaubt

Umgesetzt nur für Nichtwohngebäude

Anforderungen an Energieausweise ändern sich ab nächstem Jahr

Regelungen im GModG für neue Energieausweise ab 01.01.2027 (Auswahl) (bestehende Ausweise behalten ihre Gültigkeit)

- Energieausweise sind nun auch bei der Verlängerung bestehender Miet- und Pachtverträge vorzulegen.
- Der Verbrauchsausweis ist nur noch für reine Wohngebäude im Bestand zulässig,
- Auch für Baudenkmäler muss bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung ein Energieausweis vorgelegt werden.
- Die Angaben in den Energieausweisen werden deutlich umfangreicher. Unter anderem enthält er:
 - Angaben zur am Standort erzeugten erneuerbaren Energie
 - Angaben sowohl zu Primärenergie (Erzeugung) als auch zu Endenergie (Bezug) als auch zu Nutzenergie (erzeugte Wärme etc.)
 - Angaben zur Gebäudeautomation
 - Umfangreiche Modernisierungsempfehlungen
- Für Nichtwohngebäude werden die Energieeffizienzklassen auf einer Skala von A bis G neu definiert,
- Für Wohngebäude bleibt es bei der bisherigen Skala von A+ bis H.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen gelten trotz der gegebenen hohen Unsicherheit

- Auch wenn die Unsicherheit über zukünftige gesetzliche Entwicklungen dauerhaft bestehen bleibt:
 Unabhängig von den sich ändernden rechtlichen Regelungen bleiben weiterhin die zentralen Kriterien für die Wahl der energetischen Lösung die technische Machbarkeit und vor allem die Wirtschaftlichkeit.
- Entscheidungen über neue Heizungen sollten aufgrund neuer Gesetzesinitiativen weder vertagt werden, noch wegen gesetzlicher Stichtage kurzfristig übers Knie gebrochen werden.
- Die jeweils optimale Heizungslösung hängt vor allem von Gebäudezustand und Standort ab. Es gibt keine allgemeine optimale Lösung.
- Die wirtschaftliche Unsicherheit über zukünftige Kostenentwicklungen bleibt dauerhaft bestehen.

Erste mögliche Ansatzpunkte zum Vorgehen - Übersicht



Das „Gebäuderaster“ des IVD hilft dabei, die Ausgangslage des jeweiligen Gebäudes grob einzuordnen

IVD-Gebäuderaster (nur für Wohngebäude)

