

ENERGETISCHE SANIERUNG & GEG

Der Sanierungs- Ratgeber

Heizungstausch, Förderung und die neue Rechtslage – Stand Juli 2026

Ein Gesetz im Umbruch

Kaum ein Gesetz hat Eigentümer:innen in den letzten Jahren so beschäftigt wie das Heizungsgesetz – und kaum eines hat sich zuletzt so schnell verändert. Am 10. Juli 2026 haben Bundestag und Bundesrat das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) beschlossen, das die bisherigen Regeln grundlegend ablöst.

Dieser Guide ordnet den aktuellen Stand ein: was weiterhin gilt, was sich ändert – und was ihr vor einer Sanierungsentscheidung wissen solltet.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir halten unsere Eigentümer:innen bei genau solchen Themen auf dem Laufenden.

IN DIESEM GUIDE

- 01 Die große Wende: Vom Heizungsgesetz zum GModG**
- 02 Was für Bestandsheizungen weiterhin gilt**
- 03 Die neue „Bio-Treppe“ für Öl- und Gasheizungen**
- 04 Übergangsfristen für Bestandsgebäude**
- 05 Förderung: Was die BEG aktuell zahlt**
- 06 Energieausweis & Sanierungsfahrplan**
- 07 Dämmung & Nachrüstpflichten**
- 08 Nullemissionsgebäude: Der neue Neubau-Standard**
- 09 Was das für Vermieter:innen bedeutet**
- 10 Checkliste: Vor der Entscheidung**
- 11 Häufige Fragen**
- 12 Über uns**

Die große Wende

Vom Heizungsgesetz zum Gebäudemodernisierungsgesetz

1.1.2024

Das bisherige „Heizungsgesetz“ (GEG-Novelle) tritt in Kraft – 65-%-Pflicht für erneuerbare Energien bei neuen Heizungen

23.2.2026

Die Bundesregierung kündigt Eckpunkte für eine grundlegende Reform an

13.5.2026

Das Bundeskabinett beschließt den Entwurf für das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

10.7.2026

Bundestag und Bundesrat verabschieden das GModG – die 65-%-Pflicht wird gestrichen

WICHTIG: BESCHLOSSEN IST NOCH NICHT IN KRAFT

Nach der Verabschiedung braucht es noch die Unterschrift des Bundespräsidenten und die Verkündung im Bundesgesetzblatt. Die Heizungsregelungen sollen unmittelbar danach gelten – erwartet wird dies für Ende Juli oder August 2026. Einzelne Umweltverbände prüfen zudem weitere rechtliche Schritte. Prüft vor größeren Entscheidungen den tagesaktuellen Stand.

Bestandsheizungen

Was sich für bestehende Anlagen nicht ändert

KEIN ZWANGSAUSTAUSCH

Funktionierende Heizungen dürfen weiter betrieben und bei Bedarf auch repariert werden – weder das bisherige GEG noch das neue GModG zwingen zu einem Austausch auf Vorrat.

Relevant werden die neuen Regeln erst beim Neueinbau oder vollständigen Austausch einer Heizung. Welche Vorgaben dann gelten, zeigt das nächste Kapitel zur „Bio-Treppe“.

ENTFALLEN: BERATUNGSPFLICHTEN & BETRIEBSVERBOTE

Mit dem GModG entfallen die bisherigen GEG-Vorschriften zu speziellen Beratungspflichten und Betriebsverboten für bestimmte Heizungsarten – ein zentrales Anliegen der Reform war es, hier mehr Technologieoffenheit zu schaffen.

Die „Bio-Treppe“

Neue Vorgaben für Öl- und Gasheizungen

Statt einer starren 65-%-Quote gilt künftig ein steigender Anteil CO₂-neutraler bzw. erneuerbarer Brennstoffe für neu eingebaute Öl- und Gasheizungen:

ab 2029

10 %

ab 2040

60 %

HYBRIDHEIZUNGEN ALS BRÜCKE

Hybridheizungen – etwa eine Kombination aus fossiler Heizung mit Wärmepumpe oder Solarthermie – erfüllen die Vorgaben bis 2035 automatisch. Danach ist ein gesonderter Nachweis über den erneuerbaren Anteil erforderlich.

Übergangsfristen

Kommunale Wärmeplanung und was von ihr übrig bleibt

Die ursprüngliche 65-%-Pflicht war an die kommunale Wärmeplanung gekoppelt – mit gestaffelten Fristen je nach Gemeindegröße:

Gemeinden > 100.000 Einwohner

ursprünglich 30.6.2026, zuletzt verschoben auf 1.11.2026

Gemeinden < 100.000 Einwohner

30.6.2028

MIT DEM GModG WEITGEHEND GEGENSTANDSLOS

Da die 65-%-Pflicht mit dem GModG entfällt, verliert die an sie gekoppelte Fristenlogik ihre praktische Bedeutung für den Heizungstausch. Die kommunale Wärmeplanung bleibt aber als Orientierung wichtig – etwa für die Frage, ob in eurer Straße ein Fernwärmeanschluss geplant ist.

Förderung

Was die BEG aktuell zahlt (Stand: 21. Juli 2026)

30 %

Grundförderung für den Einbau einer förderfähigen Heizung auf Basis erneuerbarer Energien

70 – 80 %

Gesamtförderung mit allen Boni – gedeckelt auf 70 % (Einkommen über 30.000 €) bzw. 80 % (Einkommen bis 30.000 €)

28.000 €

maximal förderfähige Kosten pro Wohneinheit – sinkt halbjährlich um 750 €

ANTRAGSTELLUNG

Die Beantragung läuft über das KfW-Kundenportal. Vom 9. bis 20. Juli 2026 gab es eine technische Umstellungsphase; seit dem 21. Juli 2026 gelten die neuen Konditionen. Bereits bewilligte Anträge genießen Vertrauensschutz und laufen zu den bisherigen Bedingungen weiter. Ein zusätzlicher, zinsverbilligter Ergänzungskredit (bis 120.000 € pro Wohneinheit) steht selbstnutzenden Eigentümer:innen mit einem Haushaltseinkommen bis 90.000 € zur Verfügung.

Energieausweis & Sanierungsfahrplan

Nachweise, die sich doppelt auszahlen

ENERGIEAUSWEIS: DIE PFLICHT BLEIBT

Bei Verkauf und Vermietung weiterhin Pflicht (§ 80 GEG), 10 Jahre gültig, Pflichtangaben in jeder Anzeige – Details dazu in unserem Düsseldorf-Immobilien-Guide.

INDIVIDUELLER SANIERUNGSFAHRPLAN (ISFP)

Eine Energieberatung erstellt einen Schritt-für-Schritt-Plan für eure Sanierung. Ist eine Maßnahme Teil eines iSFP, gibt es dafür einen zusätzlichen Förderbonus obendrauf – unabhängig davon, ob ihr die Schritte sofort oder über Jahre verteilt umsetzt.

Praxistipp: Ein iSFP lohnt sich besonders, wenn ihr mehrere Maßnahmen (Dämmung, Fenster, Heizung) über einen längeren Zeitraum plant – er bündelt Förderung und Reihenfolge sinnvoll.

Dämmung & Nachrüstpflichten

Was beim Eigentümerwechsel zu beachten ist

Nachrüstpflichten nach GEG

Dazu zählen u. a. die Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Dachs sowie die Dämmung zugänglicher Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen

Frist beim Eigentümerwechsel

Wer eine Immobilie kauft oder erbt, muss offene Nachrüstpflichten in der Regel innerhalb von 2 Jahren nach dem Eigentumsübergang erfüllen

Bestandsschutz

Selbst von Eigentümer:innen bewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser sind teils ausgenommen – dieser Schutz endet aber spätestens mit einem Eigentümerwechsel

Nullemissionsgebäude

Der neue Standard für Neubauten

AB 2030

Das „Nullemissionsgebäude“ wird zum verbindlichen Standard für Neubauten – Gebäude dürfen an ihrem Standort keine Kohlendioxidemissionen aus fossilen Brennstoffen mehr verursachen.

„WORST-FIRST“ BEI NICHTWOHNGEBÄUDEN

Zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) gilt für Nichtwohngebäude eine gestaffelte Modernisierungspflicht bis 2030: Die energetisch schwächsten Gebäude eines Bestands müssen zuerst saniert werden. Für private Wohnimmobilien betrifft das in erster Linie größere Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte.

Für Vermieter:innen

Zwei Punkte, die euch direkt betreffen

Neue Betriebskostenaufteilung

Bei neu eingebauten Gas- oder Ölheizungen werden die laufenden Betriebskosten künftig zwischen Vermieter:in und Mieter:in aufgeteilt – Details regelt die Anpassung des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes

Modernisierungsumlage bleibt Instrument

Ein Heizungstausch bleibt über § 559 BGB umlagefähig – für den Heizungstausch gilt zusätzlich die Sonder-Kappungsgrenze von 0,50 €/m² in 6 Jahren (siehe unseren Vermieter-Guide für die Details zur Modernisierungsumlage)

Checkliste: Vor der Entscheidung

Was ihr vor einer Sanierung prüfen solltet

- ☐ Aktuellen Stand des GModG prüfen (beschlossen, Verkündung abwarten)
- ☐ Individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellen lassen
- ☐ Aktuelle BEG-Förderkonditionen beim KfW-Portal prüfen
- ☐ Kommunale Wärmeplanung der eigenen Gemeinde einsehen
- ☐ Bestehende Nachrüstpflichten prüfen (v. a. bei geplantem Eigentümerwechsel)
- ☐ Energieausweis auf Gültigkeit und Vollständigkeit prüfen
- ☐ Bei Vermietung: geplante Kostenaufteilung mit Mieter:innen frühzeitig klären

Häufige Fragen

Kurz beantwortet

F Muss ich meine funktionierende Heizung austauschen?

Nein – weder das bisherige GEG noch das neue GModG erzwingen den Austausch einer funktionierenden Heizung.

F Darf ich noch eine neue Gasheizung einbauen?

Ja, grundsätzlich schon – allerdings greift ab 2029 die neue „Bio-Treppe“ mit einem steigenden Anteil erneuerbarer Brennstoffe.

F Gilt die 65%-Pflicht jetzt noch?

Mit Inkrafttreten des GModG entfällt sie – bis zur offiziellen Verkündung lohnt sich aber eine Prüfung des tagesaktuellen Stands.

F Wie viel Förderung bekomme ich für eine Wärmepumpe?

Aktuell 30 % Grundförderung, mit Boni bis zu 70–80 % der förderfähigen Kosten, gedeckelt nach Haushaltseinkommen.

F Was passiert mit meinem bereits gestellten Förderantrag?

Bereits bewilligte Anträge genießen Vertrauensschutz und laufen zu den bisherigen Konditionen weiter.

Warum Deussen Immobilien

Immer auf dem neuesten Stand

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Wir beraten Eigentümer:innen zu Sanierung, Förderung und den Auswirkungen auf
den Immobilienwert – aktuell und praxisnah.

Lasst uns sprechen

Ob Sanierungsplanung, Förderfragen oder die Auswirkung auf den Wert eurer Immobilie: Wir beraten euch unverbindlich und immer auf dem aktuellen Stand.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder sonstige individuelle Fachberatung dar. Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Bei Fragen zum konkreten Einzelfall wenden Sie sich bitte an entsprechend qualifizierte Fachberater.