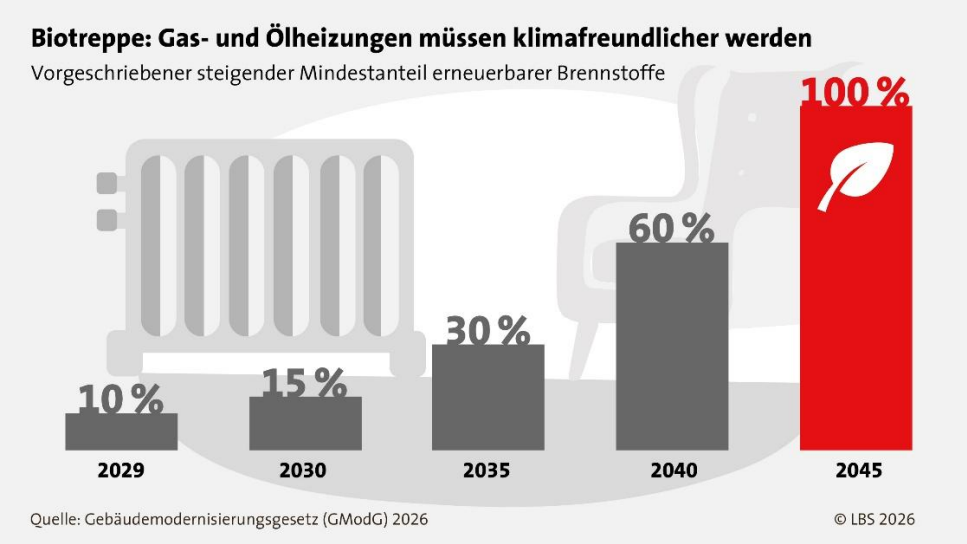
# Gebäudemodernisierungsgesetz: Mehr Eigenverantwortung beim Heizen

**Wer eine neue Heizung benötigt, hat wieder mehr Auswahl: Mit dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), das im Juli dieses Jahres in Kraft getreten ist, entfällt die bisherige Vorgabe, dass neu eingebaute Anlagen mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen müssen. Eigentümer können sich künftig zwischen Wärmepumpe, Fernwärme, einer kombinierten Hybridlösung oder einer reinen Gas- oder Ölheizung entscheiden. Wie schon das alte „Heizungsgesetz" betrifft die Regelung ausschließlich neu installierte Anlagen in Bestandsgebäuden. Bereits vorhandene Heizungen haben Bestandsschutz: Für sie gilt keine Beimischungsquote.**




Mehr Wahlfreiheit bedeutet allerdings nicht automatisch niedrigere Gesamtkosten, erläutert LBS-Immobilienexperte Harald Meyer: „Entscheidend ist nicht nur der Anschaffungspreis, sondern was das Heizen in zehn, fünfzehn oder zwanzig Jahren kostet." Wer nach dem Einbau einer neuen Anlage weiterhin mit Gas oder Öl heizen möchte, muss künftig schrittweise steigende Anteile klimaneutraler Brennstoffe einsetzen. Die sogenannte Bio-Treppe beginnt 2029 mit zehn Prozent Beimischung. Ab 2030 sind mindestens 15 Prozent vorgeschrieben, ab 2035 dann 30 Prozent und ab 2040 schließlich 60 Prozent. 2045 sollen die eingesetzten Brennstoffe vollständig klimaneutral sein. Herkunft und Verfügbarkeit solcher alternativen Brennstoffe sind allerdings noch unklar.

## Langfristige Betriebskosten einkalkulieren

Ob sich eine neue Gas- oder Ölheizung während ihrer gesamten Betriebszeit lohnt, hängt zudem von weiteren Faktoren ab. Die $CO_2$-Abgabe, derzeit auf 55 bis 65 Euro je Tonne $CO_2$ gesetzlich festgelegt, wird voraussichtlich ab 2028 vom EU-Markt bestimmt. Die Netzentgelte machen heute schon rund ein Fünftel des Gaspreises aus und werden dann noch weiter steigen. Harald Meyer: „Deshalb sollten Eigentümer und Eigentümerinnen vor einem Heizungstausch verschiedene Systeme über ihre gesamte Nutzungsdauer vergleichen. Am besten geht das mit einer unabhängigen Energieberatung."

→

## Ohne Sanierungspflicht leichter ins Eigenheim

Wer eine gebrauchte Immobilie kauft, muss sie nicht automatisch sofort energetisch sanieren. Die Austauschpflicht über 30 Jahre alter Öl- und Gasheizungen entfällt. „Das kann gerade jungen Familien den Einstieg ins Wohneigentum erleichtern“, ist Meyer überzeugt. Dennoch sollten Interessenten vor dem Kauf mögliche Modernisierungen in Erwägung ziehen, um auf Dauer die Betriebskosten zu senken. Erst die Summe aus Kaufpreis, notwendigen Sanierungen und langfristigen Energiekosten zeigt, wieviel Geld tatsächlich eingeplant werden sollte. Für die Finanzierung und Kaufpreisverhandlungen ist ein realistischer Modernisierungsplan daher eine wichtige Grundlage.

Auch Fördermittel sollten unbedingt in die Kalkulation einfließen. Die staatliche Förderung für klimafreundliche Heizungen und energetische Sanierungen bleibt mindestens bis Ende 2029 bestehen. Haushalte mit geringerem Einkommen werden dabei stärker unterstützt. Welche Zuschüsse möglich sind, hängt unter anderem vom Einkommen und der geplanten Maßnahme ab.

## Entscheidung abwägen

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz eröffnet Immobilienbesitzern mehr Spielraum. Das Ziel, in Deutschland bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen, bleibt jedoch bestehen. Zudem soll 2030 überprüft werden, ob die gesetzlichen Regelungen ausreichend zum Klimaschutz im Gebäudesektor beitragen, Anpassungen sind möglich. „Wer heute in eine neue Heizung investiert, sollte deshalb nicht allein auf möglichst niedrige Anschaffungskosten setzen, sondern die gesamte Laufzeit der Anlage im Blick behalten“, so die Empfehlung des LBS-Experten.

## Tipp

Einen Podcast zum Gebäudemodernisierungsgesetz gibt es unter presse.lbs.de/mediathek/podcasts.

**Belegexemplar bitte an:**
LBS Süd
Jägerstraße 36
70174 Stuttgart

**Verena Quast**
Telefon 06131 13-4052
Telefax 06131 13-434052
E-Mail: verena.quast@lbs-sued.de

**Unser Online-Service:**
https://presse.lbs.de/infodienste/lbs-bauen-und-finanzieren

Abdruck aller Bilder und Grafiken kostenfrei unter Angabe der Quelle (LBS). 