RECHT UND PFLICHTEN · GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ

Heizungsgesetz einfach erklärt: Was seit dem GModG wirklich gilt

Stand 05.11.2026 · Geprüft von Alexander Klein, Energieeffizienz-Experte (dena)

Kurz beantwortet

Muss ich meine Gasheizung austauschen? Nein, solange Ihre Heizung läuft, besteht keine Austauschpflicht und keine Frist; das Betriebsverbot für alte Heizkessel ist mit dem GModG (seit 29.07.2026) weggefallen. Bestehende Heizungen sind von der Bio-Treppe nicht betroffen, die gilt nur für neu eingebaute Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen.

Kurz gesagt: Sie müssen Ihre Heizung nicht austauschen und dürfen frei wählen, womit Sie heizen. Seit dem 29. Juli 2026 gilt das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Es hat das bisherige Gebäudeenergiegesetz – das „Heizungsgesetz" von 2024 – neu geordnet und die umstrittensten Regeln gestrichen. Neu ist die sogenannte Bio-Treppe für Gas- und Ölheizungen, die ab jetzt eingebaut werden.

Dieser Text erklärt ohne Paragrafen-Deutsch, was heute gilt, was weggefallen ist und was noch kommt.

Sie müssen nichts tun, solange Ihre Heizung läuft

Wenn Ihre Heizung funktioniert, müssen Sie **nichts** unternehmen. Es gibt keine Frist, keinen Stichtag und keine Austauschpflicht – auch nicht, wenn Ihr Kessel 25 oder 30 Jahre alt ist. Das frühere Betriebsverbot für alte Heizkessel ist mit dem GModG weggefallen.

Was seit dem GEG 2024 weggefallen ist

REGEL AUS DEM HEIZUNGSGESETZ 2024	STAND HEUTE
Neue Heizungen müssen zu 65 Prozent mit erneuerbarer Energie laufen	entfallen
Kopplung des Heizungstauschs an die kommunale Wärmeplanung	entfallen
Pflichtberatung vor dem Einbau einer Gas- oder Ölheizung	entfallen
Betriebsverbot und Austauschpflicht für alte Heizkessel	entfallen
Festes Enddatum für fossile Heizungen Ende 2044	entfallen

Sie dürfen also wieder frei wählen: Wärmepumpe, Pellets, Fernwärme, Hybridheizung – und auch Gas oder Öl. Mehr zur alten Regel steht im Artikel Die 65-Prozent-Regel: seit 29.07.2026 abgeschafft.

Das Gesetz nennt in § 42 Abs. 2 GModG zehn Optionen für den Ersatz einer Heizung. Wenn wir von 14 Heizsystemen sprechen, ist das unsere eigene, feinere Vergleichssystematik (zum Beispiel getrennt nach Wärmequelle der Wärmepumpe) – keine gesetzliche Einteilung.

Was weiter gilt

Das Gesetz wurde nicht abgeschafft, sondern umbenannt und neu sortiert. Einige Pflichten bestehen weiter, teils unter neuen Paragrafennummern:

- **Energieausweis** bei Verkauf, Vermietung und Verpachtung.
- **Dämmung der obersten Geschossdecke** (oder des Dachs darüber), wenn sie den Mindestwärmeschutz nicht erfüllt. Bewohnen Sie in Ihrem Ein- oder Zweifamilienhaus selbst eine Wohnung, gilt die Pflicht für Sie nur, wenn Sie das Haus nicht schon am 1. Februar 2002 selbst bewohnt haben; sonst erst für den nächsten Eigentümer – mit zwei Jahren Frist nach dem Eigentümerwechsel (§ 35 Abs. 3 GModG).
- **Anforderungen bei Sanierung**: Wer mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche einer Bauteilgruppe (z. B. aller Fenster oder der ganzen Fassade) erneuert, muss die Vorgaben an den Wärmeschutz einhalten.
- **Bestandsschutz**: Eine funktionierende Heizung dürfen Sie weiter betreiben.

Wenn Sie in alten Unterlagen auf Paragrafen des GEG stoßen, prüfen Sie diese gegen die aktuelle Fassung – viele Nummern haben sich verschoben.

Die Bio-Treppe: was für neue Gas- und Ölheizungen gilt

Wer **nach dem 29. Juli 2026** in ein bestehendes Gebäude eine neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung einbaut, muss ab 2029 einen wachsenden Teil der Wärme aus klimaneutralen Brennstoffen beziehen – etwa Biomethan, Bioöl oder grünem Wasserstoff. Weil der Anteil stufenweise steigt, heißt das **Bio-Treppe**:

AB	MINDESTANTEIL KLIMANEUTRALER BRENNSTOFFE
1. Januar 2029	10 Prozent
1. Januar 2030	15 Prozent
1. Januar 2035	30 Prozent
1. Januar 2040	60 Prozent

Wer ist verpflichtet? Der Eigentümer des Gebäudes – oder der Betreiber der Heizung, wenn das jemand anderes ist.

Ihre bestehende Heizung ist von der Bio-Treppe **nicht** betroffen. Sie gilt nur für Anlagen, die nach dem Stichtag neu eingebaut werden.

Die Pflicht lässt sich auch anders erfüllen, zum Beispiel über eine ausreichend große Solarthermie-Anlage oder eine Hybridheizung mit Wärmepumpe. Fällt die alte Heizung irreparabel aus, greift die nächste Stufe der Bio-Treppe erst zwölf Monate nach dem Einbau.

Klimaneutrale Brennstoffe sind teurer als fossile. Was eine heute eingebaute Gasheizung dadurch über die Jahre kosten kann, steht im Artikel Die Bio-Treppe: Was Gas- und Ölheizungen ab 2029

kostet.

Die Grüngasquote: noch offen

Unabhängig von der Bio-Treppe sollen die **Anbieter** von Gas und Öl verpflichtet werden, schrittweise klimaneutrale Anteile beizumischen. Ziel ist, dass Brennstoffe bis 2045 klimaneutral sind. Die Einzelheiten soll ein eigenes Gesetz regeln, das die Bundesregierung bis zum 1. Dezember 2026 vorlegen soll.

Wie hoch diese Quote ausfällt und wie stark sie die Preise für alle Gas- und Ölkunden beeinflusst, steht noch nicht fest. Wer Ihnen dazu heute genaue Zahlen nennt, rechnet mit Annahmen.

Soll ich jetzt trotzdem tauschen?

Nicht automatisch. Es kommt auf Ihre Heizung an:

Ihre Heizung ist jünger als 15 Jahre und läuft gut? Dann lassen Sie sie. Ein Austausch lohnt sich meist erst, wenn ohnehin eine größere Reparatur ansteht.

Ihre Heizung ist älter als 20 Jahre? Dann lohnt sich eine Rechnung – nicht wegen einer Pflicht, sondern weil sich ein Wechsel durch Förderung und niedrigere Betriebskosten oft trägt.

Ihre Heizung ist kaputt? Dann haben Sie freie Wahl. Rechnen Sie bei einer neuen Gas- oder Ölheizung aber die Bio-Treppe mit ein. Was im Notfall zu beachten ist, steht unter Heizung kaputt – was gilt jetzt beim Austausch?

Was der Staat dazugibt

Für den Umstieg auf eine Wärmepumpe, Biomasseheizung oder einen Wärmenetzanschluss gibt es bei der KfW Zuschüsse von bis zu **70 Prozent** der förderfähigen Kosten, bei niedrigem Haushaltseinkommen bis zu **80 Prozent**. Wichtig: Schließen Sie den Vertrag mit dem Fachbetrieb mit einer Förderklausel (aufschiebende oder auflösende Bedingung) ab und stellen Sie den KfW-Antrag, bevor die Arbeiten beginnen. Die aktuellen Sätze stehen im Artikel KfW 458: Fördersätze und Boni.

Klassische Gas- und Ölheizungen werden nicht gefördert.

Was ab 2027 und 2030 noch kommt

Die folgenden Regeln sind beschlossen (BGBl. 2026 I Nr. 226), treten aber erst später in Kraft:

Energieausweis ab 2027 – beschlossen, tritt am 1. Januar 2027 in Kraft. Die Vorschriften zum Energieausweis werden geändert; für Nichtwohngebäude kommen eigene Energieeffizienzklassen hinzu.

Neubauten – beschlossen, tritt später in Kraft. Neue Nichtwohngebäude, die der öffentlichen Hand gehören und von Behörden genutzt werden, müssen ab dem 1. Januar 2028 als Nullemissionsgebäude errichtet werden, alle übrigen Neubauten ab dem 1. Januar 2030. Für Ihr bestehendes Haus ändert das nichts.

Das Wichtigste in drei Sätzen

Sie müssen Ihre Heizung nicht austauschen. Sie dürfen frei wählen, womit Sie heizen. Wer ab jetzt eine neue Gas- oder Ölheizung einbaut, muss ab 2029 die Bio-Treppe einplanen – und die Förderung gibt es nur für erneuerbare Heizungen.

Dieser Artikel gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Beratung im Einzelfall. Stand: Gebäudemodernisierungsgesetz in der seit 29.07.2026 geltenden Fassung, geprüft am 05.11.2026.

Häufige Fragen

Muss ich meine Gasheizung austauschen?

Nein, solange Ihre Heizung läuft, besteht keine Austauschpflicht und keine Frist; das Betriebsverbot für alte Heizkessel ist mit dem GModG (seit 29.07.2026) weggefallen. Bestehende Heizungen sind von der Bio-Treppe nicht betroffen, die gilt nur für neu eingebaute Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen.

Muss ich meine alte Heizung austauschen?

Nein. Seit dem 29.07.2026 gibt es keine Austauschpflicht mehr, auch nicht für Heizkessel, die 30 Jahre oder älter sind. Solange die Anlage funktioniert, dürfen Sie sie weiter betreiben.

Darf ich noch eine Gasheizung einbauen?

Ja. Die 65-Prozent-Regel ist entfallen. Für eine neue Gas- oder Ölheizung gilt aber ab 2029 die Bio-Treppe: Ein wachsender Teil der Wärme muss aus klimaneutralen Brennstoffen kommen.

Gilt die Bio-Treppe auch für meine bestehende Heizung?

Nein. Sie gilt nur für Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen, die nach dem 29.07.2026 in ein bestehendes Gebäude eingebaut werden. Verpflichtet ist der Eigentümer des Gebäudes – oder der Betreiber der Heizung, wenn das jemand anderes ist.

Was ist der Unterschied zwischen Bio-Treppe und Grüngasquote?

Die Bio-Treppe betrifft neu eingebaute Heizungen und ihre Eigentümer. Die Grüngas- und Grünheizölquote soll die Anbieter von Gas und Öl verpflichten; ihre Höhe regelt ein eigenes Gesetz, das bis zum 01.12.2026 vorgelegt werden soll.

Spielt die Wärmeplanung meiner Gemeinde noch eine Rolle?

Rechtlich ist sie nicht mehr an den Heizungstausch gekoppelt. Als Information bleibt sie nützlich: Sie zeigt, ob in Ihrer Straße ein Wärmenetz geplant ist.

Erst einmal kostenlos: Der Heizungsfinder zeigt mit vier Angaben, welches System bei Ihrem Haus vorne liegt. Die vollständige Rechnung liefert der Heizungsfinder Pro.

eb-klein-service.de/heizungsfinder/

Quelle: Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), BGBl. 2026 I Nr. 226, §§ 35, 36, 42, 42a, 43 – in Kraft seit 29.07.2026; spätere Stufen 01.01.2027/2028/2030 (Art. 9). Angaben ohne Gewähr, Stand 05.11.2026
Online und immer aktuell: https://www.eb-klein-service.de/wissen/heizungsgesetz-einfach-erklaert-was-gilt-jetzt/