

Alles wieder gut? Die brisanten Nebenwirkungen des neuen Heizungsgesetzes



Von **Michael Fabricius**
Leitender Redakteur Immobilien

Stand: 17:11 Uhr | Lesedauer: 7 Minuten



Quelle: Daniel Reinhardt/dpa

Gas- und Ölheizungen sind wieder erlaubt, die Regierung lobt sich für die neue „Klarheit“. Doch auf den zweiten Blick offenbart das neue Gebäudemodernisierungsgesetz einige Untiefen, die für manche Eigentümer alarmierend sein dürften.

Artikel anhören



-9:55

1.0x

Es schien fast so, als sei einigen Kabinettsmitgliedern ein Stein vom Herzen gefallen, als sie am Mittwoch die [Einigung über ein neues Heizungsgesetz](https://www.welt.de/wirtschaft/article6a043ebe35916b2930edcoae/bundeskabinett-beschliesst-neues-heizungsgesetz.html) (<https://www.welt.de/wirtschaft/article6a043ebe35916b2930edcoae/bundeskabinett-beschliesst-neues-heizungsgesetz.html>) verkünden konnten. Während die schwarz-rote Koalition die großen Reformen noch vor sich herschiebt, trat eine gut gelaunte Bauministerin Verena Hubertz (SPD) vor die Kameras und sagte: „Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz holen wir das zurück, was lange gefehlt hat. Klarheit, Verlässlichkeit und Vertrauen.“

Das nur zwei Jahre alte Heizungsgesetz aus der Ära des Wirtschaftsministers Robert Habeck (Grüne) hat man offenbar mit Erleichterung hinter sich gelassen. „Die starre 65-Prozent-erneuerbaren-Quote entfällt“, sagte Habecks Nachfolgerin Katherina Reiche (CDU). „Die Zwangsberatung entfällt. Der erzwungene Heizungsaustausch oder ein Verbot entfällt.“

Das neue Gesetz mit der Abkürzung GModG beinhaltet zwar nicht mehr den berühmten Heizungsparagrafen 72 mit seiner Quasi-Wärmepumpenpflicht. Der wurde komplett gestrichen. Dafür aber gibt es viele neue Vorschriften. Und die könnten wiederum in den Kellern der Hauseigentümer oder auf deren Bankkonten unbeabsichtigte Folgen haben. WELT hat einen genaueren Blick auf die neuen Untiefen im Heizungsgesetz geworfen.

1. Die Biotreppen-freie Heizung

Die wichtigsten Grundregeln: Die für Hausbesitzer und Verbraucher wesentlichen Neuerungen

(<https://www.welt.de/finanzen/plus69fa2d59c513b419ddbd032c/heizungsgesetz-heizung-jetzt-tauschen-oder-warten-das-muessen-eigentuemer-jetzt-wissen.html>) stehen jetzt in den Paragrafen 42 und 43. In dem einen finden sich Vorgaben für die zu installierenden Wärmeerzeuger, im zweiten sind steigende Anteile von Biokraftstoffen bei Verbrennerheizungen festgelegt, die sogenannte „Biotreppe“ (<https://www.welt.de/finanzen/plus699dfceocfca786c686c9aac/heizungsgesetz-bio-treppe-wieso-oel-und-gas-doch-noch-zukunft-haben.html>) .

Grundsätzlich haben Hausbesitzer und Unternehmen wieder freie Heizungswahl. Wer allerdings eine Gas- oder Ölheizung einbaut, muss ab dem 1. Januar 2029 einen steigenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe wie Biogas oder Wasserstoff nachweisen können. Dieser biogene Anteil steigt von zehn Prozent ab 2029, über 15 Prozent ab 2030, auf 30 Prozent ab 2035 und auf 60 Prozent im Jahr 2040. Parallel müssen Versorger einen steigenden Anteil grüner Brennstoffe im Netz bereitstellen.

Diese Biotreppe gilt allerdings nur für Wärmeerzeuger, die ab dem ersten Geltungstag des neuen GModG eingebaut werden – das jedenfalls ist der derzeitige Stand im Gesetz. Wer es nun darauf anlegt, eine Biotreppen-freie Gasheizung auch über 2030 hinaus betreiben zu können, dem bietet sich noch ein kurzes Zeitfenster. Sofern es im parlamentarischen Verfahren hier keine weiteren Änderungen geben sollte, würde diese Biotreppe für alle bis zuletzt eingebauten Heizungen nicht gelten.

2. Der doppelte Kostenvorteil für Mieter

Vermieter werden auf den zweiten Blick noch schlechter gestellt als bisher oft vermutet.

In einem neuen Paragraphen 5a wird eine Kostenbremse für Mieter

(<https://www.welt.de/politik/deutschland/article69f2d6ba622ae392e46e37f2/heizungsgesetz-koalition-vereinbart-kostenbremse-fuer-mieter-das-kommt-auf-mieter-zu.html>)

beschrieben – dem Vernehmen nach war das der politische Preis, den die SPD verlangt hatte, um allem anderen zuzustimmen. „Wenn Vermieter sich für eine neue fossile Heizung entscheiden, werden sie sich an den laufenden Heizkosten beteiligen müssen“, betonte Justizministerin Stefanie Hubig (SPD). „Denn Heizen darf nicht zur Kostenfalle für Mieterinnen und Mieter werden.“

Die Kostenbremse hat mehrere Bausteine. Erstens: Künftig wird der CO₂-Preis für fossile Brennstoffe hälftig zwischen Vermietern und Mietern aufgeteilt. Bisher richten sich die Kostenanteile nach dem energetischen Zustand eines Gebäudes – je besser, desto höher der Mieter-Anteil. Dieser liegt nach Beobachtung des Deutschen Mieterbunds (DMB) heute im Durchschnitt bei 70 Prozent. Also wird er für Vermieter in der neuen GModG-Welt teurer. Das steht jetzt schon fest, auch wenn weder Gaspreis noch CO₂-Preis gleich hoch bleiben oder sogar sinken sollten.

”

„FÜR DIE MEHRHEIT DER MIETERINNEN UND MIETER
EINE VERBESSERUNG GEGENÜBER DER AKTUELLEN
SITUATION.“

DEUTSCHER MIETERBUND

Immerhin: Der CO₂-Preis soll nach einem Beschluss des Koalitionsausschusses bei 55 bis 65 Euro stabil gehalten werden. Es werde eine Finanzierung im Klima- und Transformationsfonds (KTF) sichergestellt, hieß es dazu aus Teilnehmerkreisen.

Auch an den Mehrkosten für grüne Brennstoffe werden Vermieter zur Hälfte beteiligt. Gemeint ist damit die Differenz etwa zwischen Standardgas und Biogas, die die Anbieter künftig getrennt ausweisen müssen. Und von den Gasnetzentgelten sollen Vermieter künftig ebenfalls 50 Prozent übernehmen.

Angenommen, der Gaspreis bleibt in den kommenden Jahren stabil, könnte sich der Einbau einer neuen Gasheizung für Mieter somit als deutlich kostengünstiger entpuppen: Wegen der zu erwartenden besseren Verbrauchseffizienz eines neuen Geräts kommt es ohnehin zu einer Ersparnis, die Monatsrechnung fällt kleiner aus.

Und an den Nebenkosten tragen Vermieter einen höheren Anteil. In einer Mitteilung gibt der Mieterbund selbst zu: „Die geplante pauschale 50/50-Aufteilung des CO₂-Preises zwischen den Mietvertragsparteien bei neu eingebauten fossilen Heizungsanlagen bedeutet für die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation.“

Nicht zuletzt sind die Einbaukosten einer neuen Gasheizung geringer als bei einer Wärmepumpe und können auch nur bei einer wesentlichen Verbesserung auf die Miete umgelegt werden. Ein einfacher Austausch gilt im Zweifel nur als Instandhaltung. Die Wärmepumpeninstallation dagegen führt über die Modernisierungsumlage zu einer Kaltmietenerhöhung.

3. Der Hybrid-Trick mit der neuen Gasheizung

Vor allem in Mehrfamilienhäusern werden zurzeit häufig Hybrid-Systeme eingebaut: Die alte Gasheizung wird durch eine neue ersetzt, ergänzt um eine Wärmepumpe. Der Vorteil: Wenn an einem sehr frostigen Wintertag die Anforderungen hoch sind, übernimmt die Gasheizung einen steigenden Anteil der Wärmeproduktion.

Ansonsten reicht die Leistung der Wärmepumpe. Gerade wenn gelegentlich hohe Vorlauftemperaturen gefordert sind, kann das Sinn ergeben, da andernfalls eine zu groß dimensionierte Wärmepumpe eingebaut werden müsste, die dann wiederum zu häufig falsch taktet und unnötig viel Strom verbraucht.

Wer es allerdings drauf anlegt, könnte nach dem neuen Gesetz auch eine Mini-Wärmepumpe einbauen und das Verhältnis einfach umdrehen, moniert der Bundesverband Wärmepumpe (BWP). So heißt es im Gesetzestext: „Wird eine Wärmepumpen-Hybridheizung, bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasfeuerung, eingebaut, wird die Pflicht nach Absatz 1 erfüllt, wenn der Betrieb der Wärmepumpen-Hybridheizung für Raumwärme und Warmwasser bivalent parallel mit Vorrang für die Wärmepumpe erfolgt.“

Was heißt nun „bivalent“? Der Verband sieht es so: „Die Regelung bietet ein Schlupfloch, die Anforderungen aus Abs. 1 für Mindestanteile erneuerbarer Energien (Biotreppe) durch Installation einer Wärmepumpe zu umgehen, da es keine Vorgaben zu einer äquivalenten Dimensionierung des Wärmepumpenteils gibt.“

Anders gesagt: Will man unbedingt die Biotreppen-Vorschriften vermeiden, kann man einfach irgendeine Wärmepumpe einbauen. Und als solche gelten auch Luft-Luft-Wärmepumpen, vulgo: Klimaanlage. „Die Vorgabe zum Betriebsmodus bedeutet im Kern lediglich, dass eine Wärmepumpe während der Heizperiode dauerhaft im Betrieb ist. In der Praxis wäre es damit möglich, sehr kleine Wärmepumpen zu installieren, die nur einen marginalen Beitrag zur Wärmeversorgung leisten“, schreibt der Wärmepumpen-Verband.



W+ NEWSLETTER

FRAGE DER LAGE

Der Immobilien-Newsletter rund ums Wohnen und Investieren – für alle Eigentümer, Mieter, Käufer und Hausbauer. Alle zwei Wochen neu.

ABONNIEREN

[ZUR NEWSLETTERVERWALTUNG](#)

4. Fernwärme nur noch dritte Option

Weil nun wieder Gas- und Ölheizungen erlaubt sind, geraten die Netzbetreiber vor Ort in ein Dilemma: Sie müssten das Stromnetz ausbauen, wegen steigender Nachfrage von Wärmepumpenbetreibern. Sie müssen aber auch das Gasnetz länger instand halten als vielleicht ursprünglich geplant.

Darunter leiden könnte der Ausbau der Fernwärmeleitungen, der nur noch als drittplatzierte Variante erscheint. Dem Vernehmen nach halten sich einige Stadtwerke auch schon mit weiteren Planungen und Bauvorhaben zurück. Sie sind schließlich darauf angewiesen, dass sich genügend Eigentümer einfinden, die die teuren Anschlüsse nutzen. Das ließe sich nur mit einem Anschlusszwang gewährleisten.

5. Das Gebäude als CO₂-Baukasten

Neben Heizungsregeln und einem neuen Energieausweis könnten in Zukunft weitere Vorschriften auf Hausbesitzer zukommen. Geplant ist eine „Lebenszyklus-Analyse“ aller bestehenden Gebäude. Daran hält auch die neue Bundesregierung fest.

„Wir werden zukünftig den CO₂-Lebenszyklus in Angriff nehmen und als Kennzahl in den Raum stellen“, sagt Bauministerin Hubertz. „In Zukunft wird es das Null-Emissions-Gebäude geben, ab 2030. Und wir gucken uns hier den gesamten Lebenszyklus an, also nicht nur den Betrieb, sondern auch den Bau und den Rückbau, damit am Ende des Tages bei einem Gebäude nicht mehr der Abriss stehen muss, sondern auch die Wiederverwendung, ganz im Sinne einer Kreislaufwirtschaft.“

Diese Analyse soll sich in einem Gebäudepass wiederfinden. Und der dürfte auch für Bestandsgebäude zur Pflicht werden, jedenfalls wenn es nach EU-Regeln geht.

Dieser Artikel wurde für das Wirtschaftskompetenzzentrum von WELT und Business Insider (<https://www.businessinsider.de/>)  erstellt.

Michael Fabricius (<https://www.welt.de/autor/michael-fabricius/>) beschäftigt sich im Wirtschaftskompetenzzentrum von WELT und „Business Insider Deutschland“ mit Immobilienthemen und schreibt über alles, was Eigentümer, Mieter und Investoren betrifft. Gemeinsam mit Michael Höfling ist er für den Immobilien-Newsletter „Frage der Lage“ verantwortlich, den Sie [hier abonnieren können](https://www.welt.de/newsletter/article241105337/Frage-der-Lage-Der-Immobilien-Newsletter-fuer-alle-die-sanieren-und-kaufen.html) (<https://www.welt.de/newsletter/article241105337/Frage-der-Lage-Der-Immobilien-Newsletter-fuer-alle-die-sanieren-und-kaufen.html>) .