



GUTACHTER
STEINBACH

Gratis
PDF
RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR EIGENTÜMER UND KÄUFER

Heizung tauschen: Was gilt jetzt?

Was das neue Gebäudemodernisierungsgesetz ändert, welche Förderung es noch gibt und was Sie vor dem Austausch an Ihrem Haus prüfen sollten.

- ✓ Die neuen Regeln seit Juli 2026
- ✓ Heizsysteme im Vergleich
- ✓ 6 Prüfpunkte vor dem Austausch
- ✓ Förderung, CO₂-Preis, Checkliste

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

★★★★★ 4,9 von 5
www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Die neue Heizung ist nur so gut wie das Haus, in dem sie steht.

Seit dem 29. Juli 2026 gilt das Gebäudemodernisierungsgesetz. Die umstrittene 65-Prozent-Regel ist gefallen, Eigentümer dürfen ihre Heizung wieder weitgehend frei wählen.

Mehr Freiheit heißt aber auch mehr Verantwortung bei der Entscheidung. Ob eine Wärmepumpe effizient läuft, ob eine neue Gasheizung in zehn Jahren noch günstig ist und ob sich der Austausch überhaupt lohnt, hängt stark vom Zustand des Gebäudes ab.

In meinen Begehungen sehe ich oft, dass zuerst die Heizung getauscht wird und erst danach Fragen zu Heizkörpern, Dämmung oder Warmwasser auftauchen. Dieser Ratgeber hilft Ihnen, die richtigen Fragen vorher zu stellen.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

Das hat sich 2026 geändert

65 %

Die Pflicht, beim Heizungstausch 65 Prozent erneuerbare Energie zu nutzen, ist entfallen.

30 Jahre

Die Austauschpflicht für alte Heizkessel ist gestrichen.

Bio-Treppe

Neue Öl- und Gasheizungen müssen ab 2029 schrittweise klimafreundliche Brennstoffe nutzen.

Förderung

Seit 21.07.2026 niedrigere Zuschüsse, Bonus sinkt bis Mitte 2028 auf null.

AUS DER PRAXIS

1



Die alte Heizung ehrlich bewerten

WAS ICH SEHE

Ölkessel und Speicher, die seit Jahrzehnten laufen. Das Typenschild verrät Baujahr und Leistung, häufig ist der Kessel deutlich zu groß für das Haus.

WAS DAS BEDEUTET

Eine Pflicht zum Austausch gibt es nicht mehr. Ein überdimensionierter, alter Kessel verbraucht aber spürbar mehr Brennstoff, und bei einem Ausfall im Winter fehlt die Zeit für eine gute Planung.

Tipp: Planen Sie den Austausch, solange die alte Anlage noch läuft. Für den Klimageschwindigkeitsbonus muss sie ohnehin noch funktionieren.

2



Heizkörper und Vorlauftemperatur

WAS ICH SEHE

Alte Rippenheizkörper unter dem Fenster, ausgelegt für 70 bis 90 °C Vorlauf. Für eine Wärmepumpe ist das zu viel.

WAS DAS BEDEUTET

Eine Wärmepumpe arbeitet effizient, wenn 55 °C Vorlauf oder weniger reichen. Oft genügt es, einzelne Heizkörper zu vergrößern.

Einfacher Test: In einer kalten Woche die Vorlauftemperatur auf etwa 55 °C senken. Werden alle Räume warm, ist das Haus meist für eine Wärmepumpe geeignet.

3



Verteilung und hydraulischer Abgleich

WAS ICH SEHE

Heizkreisverteiler einer Fußbodenheizung. Gut, wenn die Kreise beschriftet sind wie hier. Häufig fehlen Unterlagen zu Rohrlängen und Durchflüssen.

WAS DAS BEDEUTET

Ohne hydraulischen Abgleich werden manche Räume zu warm, andere bleiben kalt. Die Anlage läuft mit höherer Temperatur als nötig.

Wichtig: Für die Förderung ist ein hydraulischer Abgleich Voraussetzung. Lassen Sie sich das Berechnungsprotokoll aushändigen.

4



Warmwasser mitdenken

WAS ICH SEHE

Warmwasserspeicher, deren Größe nicht mehr zum Haushalt passt, ungedämmte Zirkulationsleitungen und fehlende Wartungsnachweise.

WAS DAS BEDEUTET

Warmwasser braucht höhere Temperaturen als die Raumheizung. Speichergröße, Hygiene und Zirkulation entscheiden mit über den Stromverbrauch einer Wärmepumpe.

Tipp: Den Speicher gemeinsam mit der Heizung planen. Zum Schutz vor Legionellen gibt das DVGW-Arbeitsblatt W 551 Temperaturen vor.

5



Öltank und Heizraum

WAS ICH SEHE

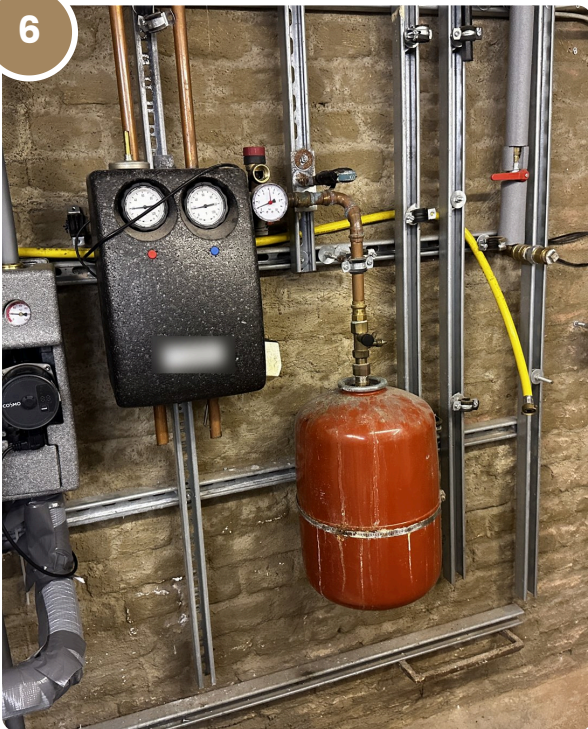
Batterietanks im Keller, oft mit Auffangwanne, manchmal mit Ölgeruch oder Spuren an der Wanne.

WAS DAS BEDEUTET

Beim Umstieg muss der Tank fachgerecht entleert, gereinigt und stillgelegt werden. Je nach Größe ist das der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der frei werdende Raum eignet sich oft für Speicher oder Pelletlager.

Tipp: Stilllegung nur durch einen Fachbetrieb und mit Bescheinigung. Den Nachweis brauchen Sie auch beim späteren Verkauf.

6



Pumpen, Rohre und Schornstein

WAS ICH SEHE

Pumpengruppen, Ausdehnungsgefäße und Leitungen im Keller, teilweise ungedämmt. Dazu ein Schornstein, der nach dem Tausch nicht mehr oder anders genutzt wird.

WAS DAS BEDEUTET

Ungedämmte Leitungen geben Wärme in den Keller ab. Ein ungenutzter Schornstein kann durchfeuchten, wenn er nicht fachgerecht stillgelegt oder neu genutzt wird.

Tipp: Den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger früh einbinden. Er nimmt neue Feuerstätten ab und berät zur Abgasführung.

DIE OPTIONEN

Welche Heizung passt?

SYSTEM	PASST GUT, WENN ...	ZU BEACHTEN
Luft-Wärmepumpe	niedrige Vorlauftemperaturen reichen, Platz für das Außengerät vorhanden	Schallschutz zum Nachbarn, Stromtarif, Heizkörper prüfen
Gas- oder Ölheizung	kurzfristiger Ersatz nötig ist, Gebäude schlecht gedämmt	keine Förderung, steigender CO ₂ -Preis, Bio-Treppe ab 2029
Hybridheizung	Wärmepumpe allein im Winter nicht reicht	zwei Systeme, höhere Wartungskosten
Pellets	Lagerraum vorhanden, etwa im alten Tankraum	Brennstofflager, Feinstaub, Schornstein nötig
Fernwärme	ein Netz in der Straße liegt oder geplant ist	Preisbindung an den Versorger, Anschlusskosten

Die Bio-Treppe für neue Öl- und Gasheizungen



Mindestanteil klimafreundlicher Brennstoffe wie Biomethan oder Bioöl. Gilt für Heizungen, die nach dem 29.07.2026 in Bestandsgebäude eingebaut werden.

GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Das GModG ist am 29.07.2026 in Kraft getreten und ersetzt das GEG. Die 65-Prozent-Pflicht und die Austauschpflicht für 30 Jahre alte Kessel (bisher § 72 GEG) sind entfallen. Wer eine neue Öl- oder Gasheizung einbaut, muss die Bio-Treppe einhalten oder sie mit Solarthermie oder einer Wärmepumpe kombinieren. Vermieter tragen bei neuen fossilen Heizungen ab 2028 einen größeren Teil der CO₂-Kosten. Gegen das Gesetz werden Verfassungsbeschwerden erwartet, Änderungen sind möglich.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine Rechts-, Energie- oder Förderberatung.

Förderung, CO₂-Preis, Steuer

KfW-Zuschuss

30 % Grundförderung für Heizungen mit mindestens 65 % erneuerbarer Energie. Förderfähig sind bis 28.000 € für die erste Wohnung.

Bonus für Selbstnutzer

Klimageschwindigkeitsbonus 16 %, ab 01.02.2027 12 %, ab 01.08.2027 8 %, ab 01.02.2028 4 %, danach entfällt er.

Einkommensbonus

Bis zu 40 % bei geringerem Einkommen. Insgesamt höchstens 70 %, bei niedrigen Einkommen bis 80 %.

Kein Zuschuss

für neue Öl- und Gasheizungen und Gas-Hybride. Der Effizienzbonus ist entfallen.

CO₂-Preis

2026 55 bis 65 € je Tonne. Für 2027 hat der Bundestag denselben Korridor beschlossen, ab 2028 gilt der EU-Emissionshandel ohne Preisdeckel.

Steuer statt Zuschuss

Alternativ 20 % der Kosten über drei Jahre nach § 35c EStG, bei selbstgenutzten Häusern älter als zehn Jahre. Nicht mit KfW kombinierbar.

ANTRAG UND VERTRAG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Den Förderantrag stellen Sie vor Beginn der Arbeiten. Der Vertrag mit dem Fachbetrieb sollte eine Bedingung enthalten, dass er nur bei Förderzusage gilt. Rechnungen oder Arbeiten vor dem Antrag schließen die Förderung aus. Beim CO₂-Preis entsprechen 55 bis 65 € je Tonne etwa 1,2 bis 1,4 Cent je Kilowattstunde Gas und 17,5 bis 21 Cent je Liter Heizöl, jeweils mit Mehrwertsteuer.

Förderbedingungen ändern sich häufig. Maßgeblich sind die aktuellen Richtlinien der KfW. Diese Einschätzung ersetzt keine Förder- oder Steuerberatung.

ZUM AUSDRUCKEN

Checkliste Heizungstausch

Diese Punkte sollten Sie vor dem Auftrag und während des Austauschs im Blick behalten.

Bestand prüfen

- ☐ Alter, Leistung und Verbrauch der alten Heizung
- ☐ Heizkörper, Vorlauftemperatur, Test bei 55 °C
- ☐ Dämmzustand, Fenster, Feuchte im Keller
- ☐ Platz für Außengerät, Speicher oder Lager

Planung

- ☐ Heizlastberechnung statt Schätzung
- ☐ Wärmeplanung der Gemeinde abfragen
- ☐ Mehrere Angebote mit gleicher Leistung
- ☐ Förderantrag vor Auftragsbeginn

Im Angebot

- ☐ Hydraulischer Abgleich mit Protokoll
- ☐ Warmwasser und Speicher enthalten
- ☐ Stilllegung Öltank, Schornstein geklärt
- ☐ Schallschutz des Außengeräts beachtet

Nach dem Einbau

- ☐ Einweisung und Unterlagen erhalten
- ☐ Abnahme durch den Schornsteinfeger
- ☐ Verbrauch im ersten Winter beobachten
- ☐ Rechnungen und Nachweise aufbewahren

Sie möchten vor dem Austausch wissen, wo Ihr Haus steht?

Ich prüfe Gebäude und Heizraum vor Ort.

Jetzt anfragen →

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Erst das Haus verstehen, dann die Heizung wählen.



Ich bin kein Heizungsbauer und verkaufe keine Anlagen. Als Bausachverständiger sehe ich mir Ihr Haus neutral an: Gebäudehülle, Feuchte, Heizraum, Schornstein und die Punkte, die über den Erfolg einer neuen Heizung entscheiden. So gehen Sie gut vorbereitet in die Gespräche mit Fachbetrieb und Energieberater.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie schildern mir Haus und Vorhaben. Ich sage Ihnen, worauf es ankommt.

2

Bestandsaufnahme vor Ort

Zustand vom Keller bis zum Dach mit Fotodokumentation.

3

Begleitung bis zur Abnahme

Auf Wunsch prüfe ich auch die Ausführung der Arbeiten.

Neutral, ohne Verkaufsinteresse.

Ein kurzes Gespräch klärt, was für Ihr Haus sinnvoll ist.

[Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →](#)[Anrufen: 0228 30402970](tel:022830402970)**Bonn**

0228 30402970

Essen

0201 56574868

Hamburg

040 228972049

Info@gutachtersteinbach.de | www.gutachtersteinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand Oktober 2026. Er ersetzt keine Untersuchung des konkreten Objekts, keine Energieberatung und keine Rechts-, Steuer- oder Förderberatung. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), in Kraft seit 29.07.2026; Bundesförderung für effiziente Gebäude, KfW-Programm 458, Stand 21.07.2026; Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) und Beschluss des Bundestags vom 15.10.2026; § 35c EStG; DIN EN 12831 (Heizlast); DVGW-Arbeitsblatt W 551; AwSV. Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.