



Vom Heizungsfrust zur Planungssicherheit

Leitfaden zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) 2026

(gültig seit 01. Juli 2026)



Herausgegeben von: Enrico Ambros / Ambros Immobilien – Makler mit ❤️

Ein herzliches Vorwort

Willkommen zu Ihrer neuen Planungssicherheit!

In den vergangenen Jahren war das Thema Immobilien-Beheizung für viele Eigentümer und Kaufinteressenten mit großer Unsicherheit verbunden. Das im Volksmund oft als „Heizungsgesetz“ bezeichnete Gebäudeenergiegesetz (GEG) sorgte mit starren Quoten und drohenden Austauschpflichten für spürbare Verunsicherung auf dem Immobilienmarkt. Mit dem am 01. Juli 2026 offiziell in Kraft getretenen **Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)** hat der Gesetzgeber nun eine grundlegende Kehrtwende vollzogen. Ziel der neuen Regelungen ist es, den Klimaschutz im Gebäudesektor mit wirtschaftlicher Vernunft und echter Planungssicherheit für Sie als Eigentümer zu verknüpfen.

Als Ihr verlässlicher Immobilienpartner im Landkreis Celle möchte ich Ihnen mit dieser kleinen Informationsbroschüre die wichtigsten Änderungen aufzeigen. Sie werden sehen, dass sich die Lage für Bestandsimmobilien deutlich entspannt hat und der Kauf oder Erhalt eines Hauses wieder mit ruhigem Gewissen und klarem Blick geplant werden kann.

Ein Wort zur Sorgfalt – Wichtig für Sie!

Bitte beachten Sie, dass dieser Ratgeber als erste Orientierungshilfe gedacht ist. Er kann die individuelle Beratung durch einen qualifizierten Energieberater vor Ort nicht ersetzen. Jedes Haus ist einzigartig, daher ist eine fachmännische Analyse der spezifischen Gegebenheiten unerlässlich, um die richtige Lösung für Ihr Zuhause zu finden.

Zur Veranschaulichung wurden KI-generierte Illustrationen verwendet.



Viel Freude beim Lesen und Planen! Ihr Enrico Ambros

Inhalt

Die wichtigsten Änderungen im direkten Vergleich	4
Die Vorteile für Sie: Freiheit und Investitionsschutz	5
Kein Sanierungszwang beim Kauf:	5
Wirtschaftlicher Spielraum:	5
Erhalt des Immobilienwertes:.....	5
Beachtenswerte Punkte: Die gesetzliche „Bio-Treppe“ ab 2029	6
Der kluge Weg: Schrittweise Modernisieren mit Verstand	7
Ihr Partner für Ihr Immobilienvorhaben im Landkreis Celle und Umgebung... 7	
Kontakt	8

Die wichtigsten Änderungen im direkten Vergleich

Um die Verbesserungen des neuen Gesetzes zu verstehen, hilft ein direkter Blick auf den Unterschied zwischen der alten Gesetzgebung (GEG) und dem jetzt gültigen Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG):

Thema	Altes Gebäudeenergiegesetz (GEG)	Neues Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)
65% erneuerbare Quote	Jede neu eingebaute Heizung musste strikt zu mindestens 65% mit erneuerbaren Energien betrieben werden.	Ersatzlos gestrichen! Keine prozentuale Pflicht beim Einbau einer neuen Anlage mehr.
Technologieoffenheit	Starke Bevorzugung von Wärmepumpen. Gas und Ölheizungen waren nur noch unter strengen Auflagen erlaubt.	Volle Technologieoffenheit. Gas und Ölheizungen sind wieder gleichberechtigt zugelassen.
Eigentümerwechsel	Gefahr von zweijährigen Nachrüst- und Austauschpflichten für Käufer bei älteren, Systemen.	Keine Austauschpflicht bei Eigentümerwechsel für funktionierende Niedertemperatur- oder Brennwertkessel.
Kommunale Wärmeplanung	Heizungsentscheidungen waren eng an das Inkrafttreten lokaler Wärmepläne gekoppelt.	Entkoppelt – im Landkreis Celle kommt kein flächendeckendes Fernwärmenetz. Eigentümer können selbstständig planen.

Die Vorteile für Sie: Freiheit und Investitionsschutz

Die Einführung des GModG bringt handfeste Erleichterungen für Ihren Immobilienalltag, die sich unmittelbar positiv auf den Wert und die Attraktivität von Häusern auswirken:

Kein Sanierungszwang beim Kauf:

Wenn Sie heute eine Bestandsimmobilie erwerben, in der beispielsweise ein voll funktionsfähiger Gas-Brennwertkessel aus dem Jahr 2018 oder 2023 arbeitet, dürfen Sie diesen uneingeschränkt weiterbetreiben. Das Risiko, nach dem Kauf direkt eine teure Großinvestition in die Heiztechnik tätigen zu müssen, ist vom Tisch.

Wirtschaftlicher Spielraum:

Da die starre Kopplung an teure Systeme entfällt, können Sie Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle (wie Fenster oder Dämmung) und der Anlagentechnik exakt auf Ihr persönliches Budget und den tatsächlichen Bedarf des Hauses abstimmen.

Erhalt des Immobilienwertes:

Häuser mit soliden Gas- oder Öl-Brennwertheizungen sind auf dem Markt wieder voll handlungsfähig. Sie werden nicht mehr pauschal als „Kostenfalle“ abgestempelt, was Verkäufern faire Preise und Käufern eine solide Basis sichert.

Ein Wort zur Ehrlichkeit: Auch wenn die Gesetzeslage spürbar gelockert wurde, bleibt der langfristige Trend zur CO₂-Reduzierung bestehen. Eine rein fossile Heizung ist zwar rechtlich wieder uneingeschränkt erlaubt, wird jedoch über die steigende nationale CO₂-Steuer in den kommenden Jahrzehnten schrittweise teurer im Unterhalt werden.

Beachtenswerte Punkte: Die gesetzliche „Bio-Treppe“ ab 2029

Um maximale Rechtssicherheit zu genießen, müssen Eigentümer eine wichtige gesetzliche Regelung kennen, die der Gesetzgeber als sanften Übergang in die Energiewende verankert hat: die sogenannte **Bio-Treppe**. Wer weiterhin mit Gas oder Öl heizt, muss dem Brennstoff ab dem Jahr 2029 stufenweise einen biologischen Anteil beimischen lassen.

Dies ist für Sie als Verbraucher unkompliziert geregelt, da die Beimischung direkt über Ihren Gaseinkauf beim Energieversorger stattfindet. Sie müssen also nicht selbst aktiv werden oder die Heizung umbauen – moderne Brennwertkessel (wie beispielsweise von Viessmann oder Buderus ab den Baujahren der 2010er/2020er) sind technisch problemlos in der Lage, diese Mischungen zu verarbeiten. Sie müssen lediglich darauf achten, einen entsprechenden Tarif zu wählen.

Die Stufen der Bio-Treppe im Überblick:

Ab 1. Januar 2029: Mindestens **10 %** biogener Brennstoffanteil (z. B. Biomethan)

Ab 1. Januar 2030: Mindestens **15 %** biogener Brennstoffanteil

Die Folgejahre: Der Anteil wird in moderaten Schritten angehoben, um das nationale Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu unterstützen

Der kluge Weg: Schrittweise Modernisieren mit Verstand

Durch die neue Gesetzeslage ist die energetische Sanierung von einer „lästigen Pflicht“ zu einer freiwilligen, wirtschaftlich kalkulierbaren Wertsteigerung geworden. Der beste Weg für Ihr Zuhause sieht heute wie folgt aus:

Bestandsaufnahme: Nutzen Sie vorhandene Heizwerte und den Energieausweis, um zu sehen, wie viel Energie das Haus aktuell wirklich verbraucht.

Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP): Lassen Sie sich von einem zertifizierten Energieberater einen Fahrplan erstellen. Dieser zeigt Ihnen, welche kleinen Schritte (z. B. eine kostengünstige Einblasdämmung im zweischaligen Mauerwerk unseres Landkreises) die größte Wirkung erzielen.

Fördertöpfe nutzen: Der Staat beteiligt sich weiterhin mit attraktiven Zuschüssen über das BAFA oder zinsgünstigen Krediten über die KfW an Modernisierungen. Mit einem iSFP sichern Sie sich oft sogar einen zusätzlichen Förderbonus.

7

Ihr Partner für Ihr Immobilienvorhaben im Landkreis Celle und Umgebung

Ganz gleich, ob Sie den Verkauf Ihrer eigenen Immobilie planen oder auf der Suche nach Ihrem neuen Zuhause in Wathlingen, Celle oder Umgebung sind – Sie müssen diesen Weg nicht alleine gehen. Als Ihr „Makler mit Herz“ stehe ich Ihnen bei allen organisatorischen Fragen rund um den Immobilienwechsel verlässlich und mit fundierter Marktkennntnis zur Seite.

Da mir Ihre Sicherheit und der langfristige Wert Ihres Zuhauses am Herzen liegen, empfehle ich bei energetischen Fragen im Vorfeld oder direkt beim Besichtigungstermin stets die frühzeitige Einbindung von qualifizierten Energieberatern und Fachhandwerkern. Gerne stelle ich für Sie den Kontakt zu meinem bewährten regionalen Netzwerk her, damit Ihre Pläne von Anfang an auf einem rechtssicheren und fachmännischen Fundament stehen.

Rufen Sie mich gerne an oder schreiben Sie mir eine E-Mail für ein unverbindliches Erstgespräch zu Ihrem Immobilienvorhaben.



Kontakt

Ansprechpartner

PLZ Ort

Straße

Telefon

Handy

E-Mail

Internet

Maklerhund

Enrico Ambros

29339 Wathlingen

Auf der Heide 48 A

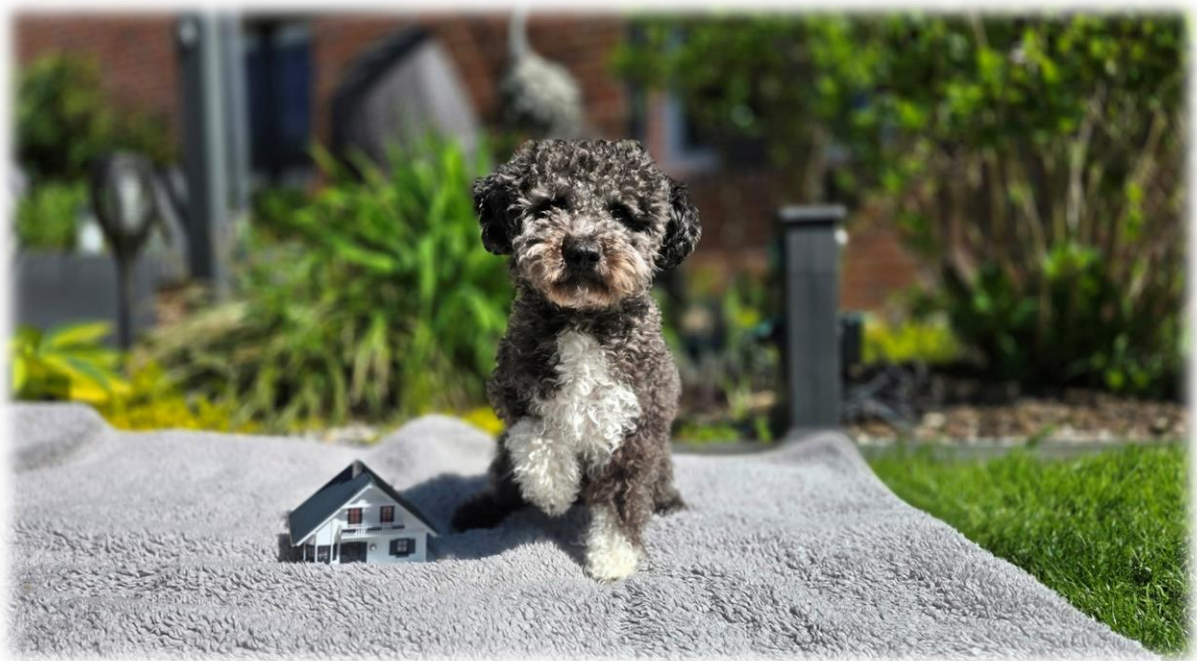
05144 69 88 550

0152 01 95 50 69

e.ambros@ambros-maklermitherz.de

www.ambros-maklermitherz.de

Woody



Hinweise zu Datenschutz: Ambros Immobilien arbeitet beim Umgang mit personenbezogenen Daten nach den Richtlinien der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).