

Neue Gasheizung – oder besser etwas anderes?

Eine sachliche Unterlage für Eigentümer und Verwaltungen – von der econeo Energy GmbH

GILT FÜR	Wohnungseigentümergeinschaften und vermietete Mehrfamilienhäuser
BEISPIEL	Mehrfamilienhaus, rund 100 Wohnungen, 780.000 kWh Gas im Jahr (Heizung + Warmwasser)
STAND	30. September 2026 · Erstellt von der econeo Energy GmbH

DAS WICHTIGSTE VORWEG

- Die **alte** Gasheizung darf bleiben. Für sie ändert sich nichts. Die neuen Regeln gelten nur für eine Heizung, die **neu eingebaut** wird.
- Eine **neue Gasheizung** bringt zwei neue Pflichten und vier Kostenrisiken mit: bis 2030 **rund ein Viertel höhere Wärmekosten**, bei steigendem Gaspreis mehr als ein Drittel. Sie läuft 20 bis 25 Jahre – bis etwa 2050.
- Es gibt eine Lösung **ohne eigene Investition**: Ein Dienstleister baut und betreibt eine Wärmepumpe, die Eigentümer kaufen nur die fertige Wärme.

01 WAS SICH 2026 GEÄNDERT HAT

Seit Ende Juli 2026 gelten neue Regeln. Entscheidend ist das Einbaudatum: Die vorhandene Gasheizung darf weiterlaufen und repariert werden. Wer aber eine **neue** Gasheizung einbaut, übernimmt zwei Pflichten:

- **Ein Teil des Gases muss klimafreundlich sein** – 10 % ab 2029, 15 % ab 2030, 30 % ab 2035, 60 % ab 2040. Dieses Bio-Gas kostet fast das Doppelte von Erdgas, und einkaufen muss es der Betreiber der Anlage selbst.
- **Wer vermietet, zahlt mehr selbst**. Ab 2028 die Hälfte von CO₂-Preis und Gasnetz-Gebühr, ab 2029 auch die Hälfte der Bio-Kosten (bis 30 % des Brennstoffs) – **nicht auf die Miete umlegbar**, 2030 rund 320 € je Wohnung.

02 WAS EINE NEUE GASHEIZUNG KOSTEN WÜRD

Beispiel: ein Mehrfamilienhaus mit rund 100 Wohnungen, Heizung und Warmwasser über eine zentrale Gasanlage. Die Rechnung besteht aus vier Teilen – verhandeln lässt sich nur der erste.

BESTANDTEIL DER GASRECHNUNG	HEUTE	2030	2030
	2026	Gaspreis bleibt	Gaspreis steigt mit
Erdgas und Energiesteuer	57.500 €	57.500 €	62.200 €
Gebühr für das Gasnetz	20.300 €	27.600 €	27.600 €
CO ₂ -Preis	12.200 €	20.600 €	25.400 €
Pflichtanteil Bio-Gas (Aufpreis)	–	7.500 €	7.500 €
Summe für das ganze Haus	rund 90.000 €	rund 113.200 €	rund 122.700 €
Mehrkosten gegenüber heute	–	+ 23.200 €	+ 32.700 €
je Wohnung und Jahr	rund 900 €	rund 1.130 €	rund 1.225 €
Mehrkosten je Wohnung und Jahr	–	+ 230 €	+ 325 €

Die orangen Zeilen sind der Punkt: Ohne Gaspreiserhöhung zahlt jede Wohnung **230 € mehr** im Jahr (26 %), mit 2 % Anstieg pro Jahr **325 €** (36 %). Für Ihr Objekt rechnen wir das gern durch.

03 WARUM DIE KOSTEN STEIGEN

- **Die Gasnetz-Gebühr** – die Miete für die Leitung. Allein 2025 und 2026 um 39 % gestiegen, weil die festen Netzkosten auf immer weniger Gaskunden entfallen. Jedes Haus, das umsteigt, verstärkt das.
- **Der CO₂-Preis** – heute vom Staat festgelegt, ab 2028 am europäischen Markt gebildet. Erwartet werden 100 bis 160 € je Tonne statt heute 55 bis 65 €, ohne Obergrenze.
- **Das Bio-Gas** – knapp und viel teurer als Erdgas. Allein die 15 % ab 2030 kosten im Beispiel rund 7.500 € Aufpreis.
- **Der Gaspreis selbst** – seit 2020 um 102 % gestiegen. Ein heute günstiger Vertrag gilt zwei oder drei Jahre, nicht die 20 Jahre einer neuen Heizung. Schon 2 % Anstieg pro Jahr ergeben die rechte Spalte oben.

04 ZWEI PUNKTE, DIE LEICHT ÜBERSEHEN WERDEN

Der Wert der Wohnungen. Energieklasse G oder H kostet bis zu 30 % gegenüber der besten Klasse, und manche Banken finanzieren solche Objekte nur noch mit Aufschlag oder gar nicht mehr. Eine Wärmepumpe hebt die Klasse, Gas hält sie 20 Jahre fest.

Was der Wärmeplan Ihrer Kommune sagt. Jede Kommune muss einen Wärmeplan aufstellen – Städte über 100.000 Einwohner bis Mitte 2026, alle übrigen bis 2028. Er weist für jede Adresse aus, ob dort ein **Wärmenetz** geplant ist oder die Versorgung im Haus selbst erfolgen soll. Verbindlich ist er nicht, zeigt aber die Richtung – für Erdgas ist darin meist kein nennenswerter Anteil mehr vorgesehen. Auf Wasserstoff sollte man nicht warten: Das Netz ist für die Industrie gedacht, Heizen damit wäre 2035 um 74 bis 172 % teurer als heute.

05 DIE DREI MÖGLICHKEITEN

MÖGLICHKEIT	WAS DAFÜR SPRICHT	WAS ZU BEACHTEN IST
Anschluss an ein Wärmenetz Fern- oder Nahwärme vom Versorger	Wenig Technik im Haus, Betrieb und Wartung beim Versorger.	Nur möglich, wo ausgebaut wird; Zeitpunkt bestimmt der Netzbetreiber. Nur ein Anbieter, kein Wechsel. Im Schnitt 15,6 Cent je Kilowattstunde, derzeit kaum sauberer als Gas.
Eigene Wärmepumpe kaufen Die Eigentümerseite investiert selbst	Auf lange Sicht die niedrigsten Kosten. Kein Brennstoff, kein CO ₂ -Preis, keine Bio-Pflicht. 30 % Förderung möglich, die Anlage bleibt im eigenen Bestand.	Hohe Investition: Beschluss, Kredit oder Sonderumlage. Betrieb, Wartung und Störungsdienst müssen selbst organisiert werden – schlecht eingestellt, steigen die Stromkosten.
Wärmepumpe im Contracting Ein Dienstleister baut und betreibt	Keine Investition – kein Kredit, keine Rücklage, keine Sonderumlage. Betrieb, Wartung und Störungsdienst beim Dienstleister. Der Wärmepreis ist für 15 bis 20 Jahre vertraglich geregelt.	Langfristige Bindung; Preisformel und Laufzeit gehören geprüft. Die Anlage gehört dem Dienstleister, üblich ist ein Eintrag im Grundbuch. Über die Laufzeit teurer als der Eigenkauf – dafür ohne Kapitaleinsatz und mit planbarem Wärmepreis.

06 UNSERE EMPFEHLUNG UND DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

Wir empfehlen die Wärmepumpe im Contracting. Sie ist der einzige Weg, bei dem die Eigentümerseite kein Kapital bindet: Planung, Bau, Betrieb, Wartung, Störungsdienst und Abrechnung liegen bei einem Vertragspartner, der Wärmepreis steht für 15 bis 20 Jahre fest – und die oben genannten Kostenrisiken einer neuen Gasheizung entfallen.

Vor der Unterschrift prüfen: Preisanpassung mit Obergrenze, Laufzeit und Verlängerung, Regelung bei Störung und Insolvenz, Übernahme der Anlage am Ende – und ein Kostenvergleich über die volle Laufzeit.

- **Keinen Beschluss über eine neue Gasheizung fassen**, bevor die Alternativen gerechnet sind. Ein Vergleich kostet nichts und dauert wenige Wochen.
- **Im Wärmeplan der Kommune nachsehen**, was für die eigene Adresse eingetragen ist.
- **Für alle drei Wege ein Angebot** und eine Vollkostenrechnung über 20 Jahre einholen.
- **Erst dann entscheiden.** Die alte Heizung darf weiterlaufen; der Zeitdruck ist meist geringer als gedacht.

econeo Energy ist Teil der econeo Invest Gruppe – über 250 Mitarbeitende, rund 200 Millionen Euro Umsatz, 20 Jahre Unternehmenshistorie. Wir planen, finanzieren, bauen und betreiben Wärmeversorgung für große Wohnimmobilien. Konzept und Vergleichsrechnung für Ihre Anlage: kostenlos und unverbindlich.

Ihr Ansprechpartner: **Tilman Gartmeier**, Geschäftsführer – Vertrieb & Projektmanagement • 0160 / 979 892 65 • tilman.gartmeier@econeo.energy

Beide Szenarien: gleicher Verbrauch, brutto, Beispielanlage 11,5 Cent je kWh, Netzentgelt +8 % pro Jahr, Bio-Anteil 15 % ab 2030 mit einem Aufpreis für Biomethan von 5 Cent je kWh netto (2026, +2 % pro Jahr); auf den Bio-Anteil fällt kein CO₂-Preis an. „Gaspreis bleibt“: Erdgas unverändert, CO₂ 130 €/t. „Gaspreis steigt mit“: Erdgas +2 % pro Jahr, CO₂ 160 €/t – Standardannahmen econeo Energy. Quellen: Destatis, BDEW, Verivox, dena (via Fachverband Biogas 03/2026), IWW-Wohnindex Q1/2026, Finanztest 04/2026, Fraunhofer IEG/ISI, Preistransparenzplattform Fernwärme (AGFW/BDEW/VKU); § 43 GModG, § 5a CO₂KostAufG. Keine Preisprognose, keine Rechtsberatung.