

Verteiler:

Vorstand
Konferenz der Verbände
GdW Präsidium
FA Recht
FA Planung, Technik, Energie
FA Betriebswirtschaft, Hausbewirtschaftung und Finanzierung
FA Klimaschutz

Sch/Vo/Zie

Telefon +49 30 82403-100
E-Mail gedaschko@gdw.de

Berlin, 25.02.2026

Bewertung der Eckpunkte zum Gebäudemodernisierungsgesetz

Das Wichtigste

Am 24.02.2026 stellten die Koalitionsspitzen von CDU/CSU und SPD die im Dezember 2025 angekündigten geeinten Eckpunkte für die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes, zukünftig Gebäudemodernisierungsgesetz, vor. Die Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energie bei neu eingebauten Heizungsanlagen soll zukünftig entfallen, an die Nutzung von Erdgas werden Anforderungen an Anteile grüner Gase gestellt.

Damit wird den Gebäudeeigentümern die eigene Verantwortung über die Abschätzung der Vor- und Nachteile sowie der Risiken einer konkreten Lösung für Beheizung und Warmwasserbereitung gegeben.

Auf Basis der Eckpunkte soll bis Anfang April ein Gesetzesentwurf erarbeitet werden. Ziel ist ein Inkrafttreten der neuen Regelungen ab 01.07.2026. Dieser Termin ist wichtig, weil nach aktuell geltendem GEG in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern ab 01.07.2026 praktisch keine Gaskessel mehr eingebaut werden dürfen.

In den Eckpunkten werden weitere Fragen angesprochen, wie AVBFernwärmeV, Wärmelieferverordnung und Mietrecht.

Die Umsetzung im Detail bleibt abzuwarten, ebenso die Auswirkungen in Bezug auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zum Klimaschutz und ggf. auch zu den EU-Vorgaben 2030.

Für den Praxispfad der Wohnungswirtschaft und die Bezahlbarkeit der Energiewende im Gebäudebestand wird die Ausgestaltung der Förderung entscheidend sein, die bis 2029 „auskömmlich finanziert“ sein soll.

Generelle Bewertung

Die Koalitionäre haben Wort gehalten:

Der Prozess bis zu den Eckpunkten für ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz glich in den vergangenen Monaten einem Gang durch ein politisches Minenfeld. Was auf Ebene der Ministerien leider nicht gelungen ist, haben die Parlamentarier von CDU/CSU und SPD politisch erfolgreich in offenkundig sehr vertrauensvoller Arbeit zusammengeführt: einen tragfähigen Kompromiss, der Investitionen wieder ermöglichen und zugleich Klimaschutz sichern kann.

Versprochen und geliefert:

Jeder Heizungstyp kann bei Bedarf mit maximaler Wahlfreiheit ersetzt werden. Und in Verbindung mit der Grüngasquote kann das Klimaziel gleichwohl erreichbar bleiben, wenn die Ermöglichung zusätzlicher Grüngase beispielsweise aus der Ukraine auch im weiteren Verfahren groß gedacht wird.

Damit wird eine der größten Verunsicherungen der vergangenen Jahre ausgeräumt. Wir begrüßen diese Technologieoffenheit und die größere Entscheidungsfreiheit der Eigentümer.

Die Aufhebung der engen Kopplung zwischen kommunaler Wärmeplanung und unmittelbaren Verpflichtungen im Gebäudebestand trägt der Realität vor Ort stärker Rechnung als frühere, eher am grünen Tisch entwickelte Modelle. Das schafft Praxistauglichkeit.

Die zugesicherte Finanzierung der Förderung bis 2029 ist ein wichtiges Signal für Investitionssicherheit.

Auch die Umsetzung der europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie ohne zusätzliche nationale Verschärfungen etwa beim Neubaustandard, sowie die Stärkung des Quartiersansatzes sind elementar wichtige Schritte.

Die Vereinfachung der kommunalen Wärmeplanung insbesondere für kleinere Kommunen ist ebenfalls zu begrüßen.

Gleichwohl gilt für alle Maßnahmen: dem Bürger muss klar sein, dass alle Möglichkeiten zur Erreichung der Klimaneutralität gegenüber den heutigen Systemen mit höheren Kosten verbunden sind. Da aber der neue Weg neben dem anzustrebenden Klimaziel auch auf stärkere nationale Resilienz beim künftigen Energiemix einzahlt, ist er auch doppelt wichtig und richtig. Es kommt darauf an ihn jetzt so sicher, aber auch kostengünstig wie möglich zu beschreiten.

Im Detail

Streichung der §§ 71 – 71p sowie der § 72 des GEG in Verbindung mit „Bio-Treppe“ und Grüngasquote

Im neuen Gebäudemodernisierungsgesetz sollen keine direkten Anforderungen an neu eingebaute Heizungsanlagen mehr gestellt werden. Damit werden z.B. Infrarotlösungen in größerem Umfang als bisher möglich, wobei hier Anforderungen aus den Rechenregeln der Nachweise für Neubau oder Förderung weiter zu beachten sind.

Für den Einbau von Gas- (und Öl-) Heizungen wird eine sogenannte Bio-Treppe eingeführt: diese müssen ab 2029 einen zunehmenden Anteil an CO₂-neutraler Brennstoffe nutzen. Ab 2029 soll dieser Anteil bei mindestens 10 % liegen, der weitere Anstieg bis 2040 soll in drei Schritten im Gesetz festgelegt werden.

Zum Vergleich: der derzeit im Zusammenhang mit einer nicht vollendeten Wärmeplanung bis 30.06.2026/30.06.2028 erlaubte Einbau von Gaskesseln gibt bereits eine Treppe vor: 15 % Grüngas ab 2029, 30 % ab 2026 und 60 % ab 2040.

In der Pressekonferenz zu den Eckpunkten sah der Gesetzgeber im Einbau von Gaskesseln ein Risiko. Sowohl die zukünftigen Grüngaspreise als auch das notwendige Angebot können derzeit noch nicht beziffert werden - für den erneuerbaren Anteil (Grüngas) wird der CO₂-Preis entfallen.

Mit Streichung des § 72 entfällt das Betriebsverbot für über 30 Jahre alte Standard-Heizkessel (Niedertemperatur- und Brennwertkessel waren sowieso nicht betroffen). Mit der Streichung von § 72 entfällt aber auch der Satz „Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.“ Da die Klimaziele an sich eingehalten werden sollen, wird sich diese Anforderung im neuen Gesetz aber voraussichtlich an einer anderen Stelle wiederfinden.

Zusätzlich soll eine Grüngasquote sowie eine Grünheizölquote für die Inverkehrbringer von Erdgas und Heizöl eingeführt werden, d.h. diese werden zum anteiligen Einsatz von klimafreundlichen Gasen bzw. klimafreundlichem Heizöl verpflichtet. Insbesondere werden Biomethan, grüner, blauer, orangener und türkiser Wasserstoff, Wasserstoffderivate sowie synthetisches Methan und Bioöl benannt. Ab 2028 soll die Quote mit bis zu einem Prozent beginnen und dann hochlaufen. Industrie und Gewerbe werden davon ausgenommen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie soll bis zum Sommer 2026 Eckpunkte zur konkreten Umsetzung vorstellen.

Bewertung:

Die Streichung der Anforderung an 65 % erneuerbare Energie und weitere Details ergeben für die Wohnungswirtschaft mehr Freiheiten, aber auch mehr Verantwortung. Gerade bei Entscheidungen über den Einsatz von Gaskesseln sind die Folgen für die Betriebskosten und für den eigenen CO₂-Kostenanteil auf den Prüfstand zu stellen.

Förderung

Die Eckpunkte beinhalten zur Frage der Förderung nur diesen einen Satz:

„Die auskömmliche Finanzierung der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) wird bis mindestens 2029 sichergestellt.“

Bewertung:

Damit das Gebäudemodernisierungsgesetz eine sinnvolle Wirkung für Klimaschutz und bezahlbares Wohnen entfalten kann, wird sich der GdW weiter für folgende Punkte einsetzen: eine gesetzlich verankerte, mindestens zehnjährige Förderperspektive mit planbaren, degressiv ausgestalteten Zuschüssen, konsequente Ausrichtung auf Einzelmaßnahmen im Rahmen der BEG EM, Sozialbonus auch für vermietete Wohnungen und damit auf Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen, Boni für Worst-Performing-Buildings und für serielle Sanierung im Rahmen von Einzelmaßnahmen, Grundförderung für alle Einzelmaßnahmen einheitlich auf 30 Prozent Zuschuss anzuheben. Auch bei hybriden Heizungen sollte der erneuerbaren Anteil gefördert werden.

Umsetzung EU-Gebäuderichtlinie EPBD

Vorgesehen ist, beim Gebäudemodernisierungsgesetz die Vorgaben der Europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) 1:1 umzusetzen und die zur Verfügung stehenden Spielräume auch zu nutzen.

Deutschland will sich bei der EU-Kommission dafür einsetzen, die Umsetzungsfristen der Richtlinie zu verlängern, die EPBD deutlich zu verschlanken und den Gedanken des Quartiersansatzes im europäischen Recht zu verankern. Mit der Umsetzung der EPBD sollen für Wohngebäude keine gebäudeindividuellen Sanierungsanforderungen ausgelöst werden.

Bewertung:

Die angekündigten Leitlinien für die EPBD-Umsetzung sind wohnungswirtschaftlich sehr positiv zu bewerten. Dass keine gebäudeindividuellen Sanierungspflichten für Wohngebäude geplant sind, bestätigt einerseits den großen interessenpolitischen GdW-Erfolg, dass im Text der EPBD Mindestenergieperformancestandards MEPS für Wohngebäude

verhindert werden konnten. Es schiebt aber auch Kommissionsideen in den veröffentlichten Leitlinien einen Riegel vor, dass Mitgliedsstaaten freiwillig MEPS einführen könnten.

Die Verankerung des Quartiersansatzes im europäischen Recht soll nun in die Umsetzung kommen. Der Gesetzgeber kann aber bereits national handeln, indem er Treibhausgasmin- derung im Quartierszusammenhang im Rahmen einer Experimentierklauseln zulässt. Wich- tig dabei ist, dass keine Definition des Quartiers benötigt wird. Es ist ein Zusammenschluss geeigneter Gebäude, die gemeinsam handeln und nachweisen.

Es ist nicht absehbar, dass mit dem GMG zum Juli 2026 auch eine Umsetzung der EPBD er- folgt. Eine Verschiebung der Umsetzung findet daher ohnehin statt. Bis zum Inkrafttreten einer nationalen Umsetzung gelten z. B. die Regeln zur Erstellung von Energieausweisen im bestehenden GEG weiter. Wir hatten mehrfach informiert, dass es sinnvoll sein kann, vor Inkrafttreten der neuen Regeln für Energieausweise noch einmal Verbrauchsausweise für die vermieteten Objekte zu erstellen, umso eher, je kürzer die Laufzeiten der vorhandenen Ausweise, je kostengünstiger neue Ausweise und je kleiner das Gebäude.

Fernwärme

Die Eckpunkte bekennen sich zur Novellierung von AVBFernwärmeV und Wärmelieferver- ordnung. Die Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW) soll gesetzlich geregelt und aufgestockt werden.

Bei Investitionen in die Dekarbonisierung des Erzeugungsparks sowie in Wärmenetzinfra- strukturen soll die Möglichkeit zur angemessenen Weitergabe von Kosten geschaffen wer- den. Das bestehende jährliche voraussetzungslose Leistungsanpassungsrechts des Kunden (§ 3 AVBFernwärmeV) soll geändert werden.

Das Kostenneutralitätsgebot des § 556c BGB in Verbindung mit der WärmeLV soll moderat angepasst werden.

Für Fernwärmeversorgungsunternehmen soll eine Preistransparenzplattform verpflichtend werden, Regelungen hinsichtlich berücksichtigungsfähiger Kostenbestandteile sollen ent- stehen, die Preisaufsicht gestärkt sowie eine Schlichtungsstelle eingerichtet werden. Die dazu erforderlichen gesetzlichen Grundlagen sollen – zusätzlich zu Änderungen in der AVB- FernwärmeV und der WärmeLV – nach Möglichkeit in einem neuen Wärmegesetz geregelt werden.

Bewertung:

Eine gesetzliche Regelung ist auch für die Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) wün- schenswert.

Die Möglichkeit zur angemessenen Weitergabe von Kosten bei Investitionen durch die Fernwärmeversorger kann auf die WärmelieferV zielen und ist in diesem Zusammenhang willkommen. Zielt diese Kostenweitergabe aber auf Preissprünge in laufenden Verträgen (über die Preisänderungsklausel hinaus), wird der GdW widersprechen. Anzustreben sind kooperative Lösungen.

Eine Änderung des voraussetzungslosen Leistungsanpassungsrechts kann von der Wohnungswirtschaft nur mitgetragen werden, wenn als Voraussetzung der Nachweis über die tatsächlich nachgefragte Anschlussleistung erbracht werden kann. Eine Einschränkung auf energetische Modernisierungen, wie zuletzt geplant, ist nicht akzeptabel.

Die Anpassung der Regeln zur Umstellung auf Wärmelieferung wird vom GdW stark unterstützt. Es muss aber auch Vertrauen geschaffen werden, dass die Fernwärmepreise nicht über alle Grenzen hinaus erhöht werden können. Deshalb begrüßt der GdW die geplante verpflichtende Preistransparenzplattform, die geplanten Regelungen hinsichtlich berücksichtigungsfähiger Kostenbestandteile, eine Stärkung der Preisaufsicht sowie die Einrichtung einer speziellen Schlichtungsstelle für Fernwärme sehr. Es wird aber auf Schnelligkeit und auf die Details ankommen. Alle weiteren Verzögerungen sind hinderlich.

Vereinfachung der Wärmeplanung

Regeln für die Wärmeplanung bleiben im Grundsatz erhalten, das Wärmeplanungsgesetz soll aber zügig novelliert werden. Für Kommunen unter 15.000 Einwohnern soll es stark vereinfacht werden, auf 20 % des derzeitigen Aufwandes, so dass die Wärmeplanung innerhalb weniger Monate abgeschlossen werden kann. In Kommunen mit mehr als 15.000 Einwohnern soll die Übermittlung von Energieverbrauchs- und Schornsteinfegerdaten auf Mehrfamilienhäuser, und Nichtwohngebäude sowie die Nutzung von Prozesswärme (in Industrie und Gewerbe) beschränkt werden. Damit Datenhalter EFH und MFH einfach und klar unterscheiden können, sollen Schwellenwerte in die Regelung aufgenommen werden. Die entstehende Lücke bei den Daten für die Einfamilienhäuser soll geschlossen werden, indem die Verarbeitung gebäudegenauer Wärmebedarfsdaten explizit gestattet wird. Wärmebedarfsdaten können von Datendienstleistern erworben oder von Planern selbst errechnet werden.

Bewertung:

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft bleibt es wesentlich, dass die tatsächlichen Energieverbräuche ihrer Bestände und realistische Annahmen für deren Weiterentwicklung in die Wärmepläne einfließen. Es besteht sonst die Gefahr, dass unrealistisch hohe Energieeinsparungen zu Grunde gelegt werden. Des Weiteren muss die Wärmeplanung zur

Netzplanung werden unter Einbezug der Stromnetze. Zudem ist es für die Wohnungswirtschaft essenziell bei Beteiligungsprozessen auch zukünftig einbezogen zu werden.

Mietrecht

Die Eckpunkte planen eine „Regelung zum Schutz der Mieter vor überhöhten Nebenkosten durch den Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen“.

Bewertung:

Dieser Vorschlag wäre ein Paradigmenwechsel im Betriebskosten-Recht. Bislang hat der Vermieter Entscheidungsfreiheit über die Art und Weise zum Beispiel der Heizung, sofern dies innerhalb gesetzlicher Vorgaben geschieht. Wird die zukünftige „Bio-Treppe“ eingehalten, kann kein Grund für eine „Bestrafung“ des Vermieters bestehen.

Allerdings: Das geltende GEG sieht in § 71o eine vielleicht vergleichbare, aber auf das Mietrecht bezogene Regelung vor, nach der bei Einbau einer Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von bis zu 2,5 die Mieterhöhung auf 50 % der sonst zulässigen Mieterhöhung begrenzt wird. Dieser Passus würde aber mit Streichung des gesamten § 71 wegfallen, soweit er nicht anderweitig wieder aufgenommen wird.

Über den weiteren Fortgang werden wir Sie regelmäßig informieren.

Mit freundlichen Grüßen

