

GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ (GMG) – AKTUELLER STAND, GELTENDE FRISTEN UND PFLICHTEN NACH DEM GEG (STAND FEBRUAR 2026)

Am 24. Februar 2026 wurden **Eckpunkte für ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG)** veröffentlicht. Das bisherige Heizungsgesetz (GEG-Novelle 2024) soll damit neu ausgerichtet werden. Ziel ist insbesondere eine stärkere Technologieoffenheit sowie die Abschaffung der bisherigen 65-Prozent-Vorgabe für neu eingebaute Heizungen.

Mit diesem Rundschreiben möchten wir Sie über den aktuellen Stand informieren, die angekündigten Änderungen einordnen und zugleich die weiterhin maßgebliche geltende Rechtslage darstellen. Die Eckpunkte sowie das Rundschreiben des GdW mit Bewertung der Inhalte fügen wir als Anlagen bei. Auf die Darstellung sämtlicher Detailregelungen verzichten wir bewusst und verweisen hierzu auf die beigefügten Unterlagen.

Sobald konkrete Gesetzentwürfe vorliegen oder sich im Verfahren wesentliche Änderungen ergeben, werden wir Sie selbstverständlich zeitnah unterrichten.

1. Zentrale Stoßrichtung der Eckpunkte

Die veröffentlichten Eckpunkte sehen eine grundlegende Neuausrichtung der bisherigen Regelungssystematik vor. Folgende Leitplanken sollen gesetzt werden:

- **Wegfall der pauschalen 65%-EE-Vorgabe** für neu eingebaute Heizungen im Bestand; zugleich mehr **Technologieoffenheit** und **Entscheidungsfreiheit** beim Heizungstausch.
- **Gas- und Ölheizungen** sollen weiterhin möglich sein, **sofern** sie ab **1. Januar 2029** einen **zunehmenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe** nutzen („Bio-Treppe“).
- **Der Klimazielpfad bleibt verbindlich**; die CO₂-Neutralität 2045 gilt unverändert und der Transformationsdruck bleibt bestehen.
- Die EPBD soll 1:1 umgesetzt werden; zusätzlichen gebäudeindividuelle Sanierungspflichten im Bestand sollen nicht eingeführt werden.
- **Fernwärme politisch gestärkt**; Ausbau, Refinanzierungssicherheit und mehr Preistransparenz werden angekündigt.
- **Planungssicherheit bei Förderung**; die BEG-Finanzierung ist bis mindestens 2029 gesichert.
- Als Ziel für das Inkrafttreten der neuen Regelungen wird der 1. Juli 2026 benannt (politisches Ziel; das Gesetzgebungsverfahren bleibt abzuwarten).

Zusammenfassend ist erkennbar, dass der Schwerpunkt von starren ordnungsrechtlichen Einzelvorgaben hin zu einem stärker technologieoffenen und systemischen Ansatz verschoben werden soll. **Die Klimaziele, insbesondere die Treibhausgasneutralität bis 2045, bleiben jedoch ausdrücklich bestehen.**

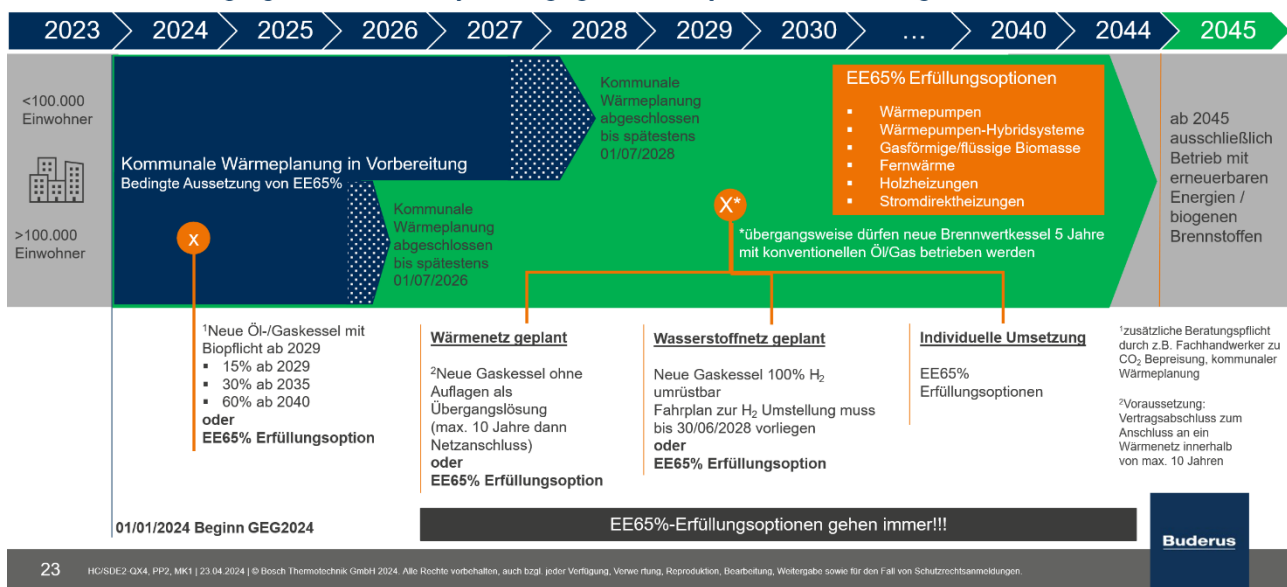
2. Maßgeblich bleibt das geltende Recht

Unabhängig von den angekündigten Änderungen gilt derzeit uneingeschränkt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in seiner aktuellen Fassung. Alle bestehenden Pflichten und Fristen sind weiterhin verbindlich umzusetzen.

Dies betrifft insbesondere die sogenannte 65-Prozent-Regelung beim Einbau neuer Heizungsanlagen. Nach geltender Rechtslage greift diese Anforderung – in Abhängigkeit von der kommunalen Wärmeplanung – spätestens ab dem 1. Juli 2026 in Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern und spätestens ab dem 1. Juli 2028 in Kommunen mit bis zu 100.000 Einwohnern. Bis dahin gelten die Übergangsregelungen des GEG fort.

Gebäudeenergiegesetz 2024.

Gebäudeenergiegesetz / Wärmeplanungsgesetz – Optionen Neuanlageninstallation



Quelle: Buderus

Sollte das GMG nicht wie politisch angestrebt bis zum 1. Juli 2026 in Kraft treten, bleibt diese Rechtslage maßgeblich. Es besteht daher keine rechtliche Unklarheit hinsichtlich der geltenden Vorschriften. Investitionsentscheidungen bewegen sich derzeit jedoch in einem Spannungsfeld zwischen geltendem Recht und angekündigten Änderungen. Die Wohnungsgenossenschaften sind weiterhin verpflichtet, die bestehenden gesetzlichen Vorgaben umzusetzen, auch wenn perspektivisch eine Anpassung des Rechtsrahmens angekündigt ist. Wir empfehlen daher, laufende Entscheidungen sauber zu dokumentieren (z. B. Ausfall- und Ersatzsituationen, Wirtschaftlichkeitsabwägungen, geprüfte Alternativen, Stand der kommunalen Wärmeplanung, Förderkulisse).

3. Heizungsoptimierung und Betriebsprüfung (§§ 60a–60c GEG)

Unabhängig von den geplanten Änderungen durch das GMG gelten weiterhin die Effizienzvorgaben des GEG. Neben den Regelungen zum Heizungstausch sind die seit dem 1. Oktober 2024 geltenden Vorschriften zur Heizungsprüfung und –optimierung (§§ 60a bis 60c) zu beachten. Diese ersetzen im Wesentlichen die ausgelaufene EnSimiMaV und betreffen Heizungsanlagen in Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten.

§ 60a Wärmepumpen

Für Wärmepumpen, die nach dem 31. Dezember 2023 eingebaut wurden, ist eine erste Betriebsprüfung nach einer Heizperiode, spätestens jedoch zwei Jahre nach Inbetriebnahme, vorgeschrieben. Im Rahmen der Betriebsprüfung sollen dabei unter anderem die Regelparameter (Heizkurve, Heizgrenztemperatur, ggf. Bivalenzpunkte etc.), Vorlauf- u. Rücklauftemperaturen, die Einbindung in das Gesamtsystem, ein etwaiger hydraulischer Abgleich sowie die erwartete Jahresarbeitszahl geprüft werden.

Bei größeren Abweichungen von der erwarteten Jahresarbeitszahl sind Empfehlungen zur Verbesserung der Effizienz durch Maßnahmen an der Heizungsanlage, der Heizverteilung, dem Verhalten oder der Gebäudehülle anzugeben. Auch der Füllstand des Kältemittelkreislaufes, eine Überprüfung der hydraulischen Komponenten und elektrischen Anschlüssen, sowie Kontrolle des Zustandes der Außeneinheit (sofern vorhanden) und der Dämmung der Rohrleitungen des Wasserheizsystems sind vorzunehmen.

§ 60b ältere Heizungsanlagen

Für ältere Heizungsanlagen gilt eine gestaffelte Prüfpflicht. Anlagen, die vor dem 1. Oktober 2009 in Betrieb genommen wurden, müssen bis spätestens 30. September 2027 überprüft werden. Für später installierte Anlagen ist die Prüfung im 16. Betriebsjahr vorzunehmen.

Übersicht zu den Fristen aus § 60b (Beispiele)

Einbautermin	Frist für Heizungsprüfung und Dokumentation	Durchführung von Optimierungsmaßnahmen und Dokumentation
vor 1.10.2009	ab sofort bis 30.9.2027	Innerhalb eines Jahres nach der Prüfung
am 1.10.2029	1.10.2024 bis 30.09.2025	
am 1.10.2010	1.10.2025 bis 30.09.2026	
am 1.1.2011	1.1.2026 bis 31.12.2026	
...		

In der Heizungsprüfung ist zu prüfen, ob die zum Betrieb der Heizung einstellbaren technischen Parameter für den Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind, eine effiziente Umwälzpumpe eingesetzt wird, Dämmmaßnahmen durchgeführt

werden sollten, und welche Maßnahmen zur Absenkung der Vorlauftemperatur durchgeführt werden können.

Zur Optimierung der Wärmeerzeugung durch Einstellung der Regelparameter sind unter Berücksichtigung möglicher negativer Auswirkungen auf das Gebäude und der Gesundheit regelmäßig notwendig die Absenkung der Vorlauftemperatur und Einstellung der Heizkurve, Abschaltungen von Anlagen oder Nachtabsenkung, Einstellung der Umwälzpumpen, Warmwassertemperatur und Heizgrenztemperatur zu prüfen. Eine Wiederholung der Überprüfung ist nicht erforderlich, sofern nach der Inspektion keine Änderungen vorgenommen wurden oder keine Änderungen in Bezug auf den Wärmebedarf eingetreten sind.

Übergreifend für §§ 60a und 60b

Die Prüfungen sind durch eine fachkundige Person durchzuführen. Das kann der Schornsteinfeger, Heizungsbauer, Elektrotechniker oder ein gelisteter Energieberater sein. Die Ergebnisse der Prüfung sind zu dokumentieren und dem Eigentümer zur Verfügung zu stellen. Bei Optimierungsbedarf sind die empfohlenen Maßnahmen innerhalb von zwölf Monaten umzusetzen. Auch den Mietern müssen, auf Verlangen, die Ergebnisse der Prüfung vorgelegt werden.

Die Prüfung der Heizungsanlage kann im Zuge der Wartung erfolgen. Wird die Prüfung jedoch von dem Unternehmen durchgeführt, welches auch die regelmäßigen Wartungen erbringt, prüft der Handwerker seine eigene Leistung. Wir empfehlen daher einen fachkundigen Dritten mit der Prüfung zu beauftragen.

Von der Prüfpflicht befreit sind Heizungsanlagen, die durch eine geeignete Gebäudeautomation nach § 71a („Energiemanagementsystem“) permanent überwacht werden oder vertraglich durch Dritte (z. B. Contracting, Versorgungsunternehmen) betrieben werden.

§ 60c Hydraulischer Abgleich

Der hydraulische Abgleich ist bei Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsanlage verpflichtend durchzuführen.

Hierfür ist eine raumweise Heizlastberechnung nach DIN EN12831 Teil 1, 2017 in Verbindung mit der DIN/TS 12831, Teil 1, Ausgabe April 2020 erforderlich. Die Durchführung ist zu dokumentieren und auf Verlangen den Mietern vorzulegen.

Diese Optimierungspflichten gelten unabhängig von der geplanten Novelle fort und sind bis zu einer gesetzlichen Änderung verbindlich umzusetzen.

4. EPBD-Umsetzung und Energieausweise

Die angekündigte 1:1-Umsetzung der EPBD bedeutet, dass die europäischen Vorgaben ohne zusätzliche nationale Verschärfungen übernommen werden sollen. Für Wohngebäude sollen keine gebäudeindividuellen Sanierungspflichten eingeführt werden.

Im Zuge der EPBD-Umsetzung ist mit einer stärkeren Digitalisierung und Harmonisierung energierelevanter Gebäudedaten zu rechnen. Die Richtlinie sieht den Aufbau beziehungsweise die Weiterentwicklung nationaler Gebäudeenergiedatenbanken vor, in denen insbesondere Energieausweisdaten und weitere Effizienzkennwerte systematisch erfasst werden. Dies betrifft Wohn- wie Nichtwohngebäude. Die konkrete Ausgestaltung bleibt dem nationalen Gesetzgeber vorbehalten.

Wohnungsunternehmen sollten daher auf eine strukturierte, digital verfügbare und qualitätsgesicherte Gebäudedatenbasis achten. Eine unmittelbare Ausweitung gesetzlicher Datenerhebungspflichten besteht derzeit nicht; gleichwohl gewinnt die Datenqualität im Hinblick auf Förderfähigkeit, Finanzierung und regulatorisches Monitoring zunehmend an Bedeutung. Hinsichtlich der Energieausweise gilt bis zu einer gesetzlichen Anpassung weiterhin das bestehende GEG. Ob künftig neben dem Bedarfsausweis weiterhin Verbrauchsausweise ausgestellt werden dürfen, ist derzeit noch nicht abschließend geregelt. Konkrete gesetzliche Vorgaben liegen hierzu bislang nicht vor.

Vor diesem Hintergrund kann es sinnvoll sein, die Laufzeiten bestehender Energieausweise zu prüfen. Insbesondere bei kurzen Restlaufzeiten kann erwogen werden, noch vor einer möglichen Umstellung Verbrauchsausweise zu erneuern. Eine Verpflichtung hierzu besteht nicht; es handelt sich um eine vorsorgliche strategische Überlegung.

5. Fazit

Die Eckpunkte zum GMG markieren eine politische Neuausrichtung, stellen jedoch noch kein geltendes Recht dar. Maßgeblich bleibt zunächst weiterhin das Gebäudeenergiegesetz mit sämtlichen bestehenden Pflichten und Fristen. Wir sehen die Entwicklung als einen Schritt in die richtige Richtung, um wieder wirtschaftliche Stabilität und Planungssicherheit zu erreichen. Wir begleiten das Gesetzgebungsverfahren eng und werden Sie über relevante Fortschritte zeitnah informieren.