

Neue Eckpunkte des Gebäudemodernisierungsgesetzes

Das Gebäudeenergiegesetz wird zum Gebäudemodernisierungsgesetz. Der Änderung sind heftige Kontroversen um das sogenannte „Heizungsgesetz“ vorausgegangen. Die Koalition hat jetzt erste Eckpunkte vorgelegt, zu denen auch die Streichung 65-Prozent-Regel gehört.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) muss aus zwei Gründen überarbeitet werden: Zum einen geht es um die Anpassung an neue Vorgaben der Europäischen Union. Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden wurde im Mai 2024 umfassend novelliert und muss bis Mai 2026 in nationales Recht umgesetzt werden. Zum anderen geht es darum, die Ablehnung des GEG in weiten Teilen der Bevölkerung zu berücksichtigen. Allerdings sind

mit den neuen Eckpunkten wiederum nicht alle Akteure der Immobilienbranche einverstanden.

Änderungen am GEG sind dringend geboten, weil viele Hauseigentümer:innen derzeit stark verunsichert sind: Wie können sie die gesetzlichen Vorgaben erfüllen? Welche Heizmethode ist in Zukunft vernünftig? Können sich die Immobilieneigentümer die geforderten Maßnahmen überhaupt leisten? Aus dieser Verunsicherung resultiert derzeit eine deutliche Zurückhaltung bei der Heizungserneuerung. „Es ist gut, dass die Phase der Verunsicherung endlich zu Ende geht. Die Immobilienwirtschaft kann nur dann wirksam in Klimaschutz und Dekarbonisierung investieren, wenn die Rahmenbedingungen klar sind", sagt Iris Schöberl, Präsidentin des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA).

Die Bundesregierung will Anfang April einen Gesetzentwurf beschließen. Das neue Gesetz soll noch vor dem 1.7.2026 in Kraft treten. Eigentlich sollte das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) bereits Ende Februar 2026 vom Kabinett beschlossen werden. Doch die schwierigen Verhandlungen erforderten mehr Zeit.

Das sind die wesentlichen Eckpunkte:

• Die pauschale Vorgabe eines Anteils von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien
bei der Wärmeversorgung entfällt.
• Eine Pflicht zum Ausbau oder Wechsel bestehender funktionierender Heizungssysteme soll es
nicht geben.
• Die Entscheidung über die künftige Heizungsart liegt bei den Eigentümern.
• Neben der Wärmepumpe, Fernwärme, hybriden Heizungsmodellen und Biomasseheizung
dürfen weiterhin Gas- und Ölheizungen eingebaut werden.
Ab 1.1.2029 müsse diese einen zunehmenden Anteil CO2-neutraler Brennstoffe nutzen,
beginnend bei mindestens zehn Prozent mit einem schrittweisen Anstieg bis 2040 (Bio-Treppe).
• Bei der Nutzung von Erdgas und Heizöl soll eine „moderate" Grüngasquote sowie eine
Grünheizölquote gelten.
• Eine „auskömmliche" Finanzierung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird bis
mindestens 2029 sichergestellt.

• Der klimafreundliche Aus- und Umbau der Wärmenetze soll vorangetrieben werden. Die
Wärmepreise sollen für Kunden sowie Mieter fair, transparent und bezahlbar sein.
Daher sollen die AVBFernwärmeV sowie die Wärmelieferverordnung novelliert werden.

Die Reaktion aus Verbänden und Organisationen reicht von „Die Koalition nimmt mit dem neuen Gesetz den unmittelbaren Handlungsdruck von den Gebäudeeigentümern“ über „Immobilieneigentümer erhalten erste Klarheit“ bis hin zu „Dieses Gebäudemodernisierungsgesetz ist mehr als ein Rückschritt – es ist ein klimapolitischer Wortbruch“. Wir halten Sie mit Informationen darüber, wie es weitergeht, auf dem Laufenden.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie die Sanierung Ihrer Immobilie am sichersten finanzieren können?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.
Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: Neue Gebäudetechnik: Welcher Strom, welche Heizung?