

Entwurf zum Gebäudemodernisierungsgesetz

Neustart mit Nachschärfungsbedarf

Mit dem Kabinettsbeschluss zum Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) beginnt die Debatte im Parlament – und sie wird Politik und Gesellschaft weiter intensiv beschäftigen.

Die zukünftige Entwicklung im Gebäudebereich gehörte in den vergangenen Jahren zu den Themen, die in der Öffentlichkeit intensiv diskutiert wurden: Denn was dort passiert, betrifft jede und jeden unmittelbar. Diese Aufmerksamkeit hat ihren Preis gehabt: Jahre-lange politische Diskussionen und Unsicherheiten haben Investitionsentscheidungen blockiert, der Absatz im Heizungsmarkt fiel 2025 auf den Stand von 2010 zurück, die Sanierungsaktivität verharrt im Wartestand. Der Bundestag hat jetzt die Chance, verlorenes Vertrauen wiederherzustellen.

Wärmewende als Chance für die Wirtschaft

Das Bündnis Gebäudewende (BGW) begrüßt, dass der Gesetzesentwurf auf größtmögliche Marktmechanismen setzt. Für die weitere Ausgestaltung gilt: Die Wärmeversorgung sollte für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mietende verlässlich und bezahlbar sein. Und es braucht klare Investitionsimpulse, damit in Deutschland energetische Sanierungen wieder angestoßen und veraltete Heizungen durch klimafreundliche Systeme ausgetauscht werden – beides schafft Aufträge für Handwerks- und Ingenieurbetriebe und stärkt die lokale Wertschöpfung. Die Wärmewende hat ein großes Potenzial, Produktion, Wertschöpfung und Arbeitsplätze in Deutschland zu sichern.

Gebäudesektor verfehlt Klimaziele

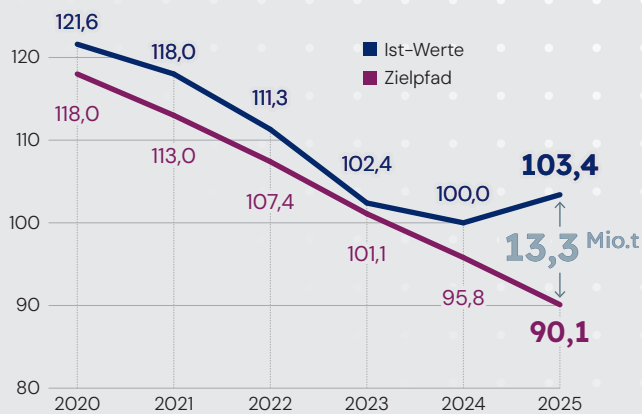
Eine wirksame Umsetzung des GModG ist auch aus klimapolitischen Gründen dringend geboten. Der Gebäudesektor verfehlt seit Jahren seine Ziele, und der Expertenrat für Klimafragen erwartet, dass die tatsächlichen Treibhausgas-Emissionen für den Zeitraum von 2020 bis 2030 kumuliert 110 Millionen Tonnen über dem Zielwert des Klimaschutz-

gesetzes liegen werden. Das ist in etwa ein Sechstel der in ganz Deutschland insgesamt pro Jahr ausgestoßenen Menge. So rückt das Ziel der Klimaneutralität 2045 in weite Ferne. Dabei zeigt die aktuelle geopolitische Lage deutlicher denn je: Dauerhafte fossile Energieimporte bedeuten Abhängigkeiten. Eine konsequente Wärmewende stärkt deshalb nicht nur das Klima, sondern auch unsere Resilienz und Souveränität. Und sie setzt Innovationskräfte frei, die Deutschland auf den Weltmärkten für klimafreundliche Technologien wettbewerbsfähig halten. Die schnelle Umsetzung des GModG ist dafür relevant.

Wir müssen uns klar machen: Klimaschutz und Konjunkturpolitik gehen im Gebäudesektor Hand in Hand. Was wir nun brauchen, sind Planungssicherheit, klare Leitplanken und soziale Ausgewogenheit. Das BGW stellt auf den kommenden Seiten acht Punkte vor, an denen das GModG im parlamentarischen Verfahren nachgeschärft werden sollte.

Klimaziellücke im Gebäudesektor nimmt deutlich zu

Emissionen in Mio. t CO₂-äquivalent



Ein Projekt der

dena

Geplante Regelungen und BGW-Empfehlungen

Der Gesetzentwurf ersetzt Vorgaben bei der Wärmeerzeugung des bisherigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch einen Katalog technologieoffener Heizungsoptionen. Das schafft mehr Wahlfreiheit, birgt aber gleichzeitig das Risiko von Fehlsteuerungen. Und ohne zielgerichtete Regelungen droht der Gebäudesektor die nationalen Klimaziele zu verfehlen. Für einen verlässlichen Rahmen müssen etwaige rechtliche Risiken ausgeschlossen werden.

Die nun breitere Palette von Erfüllungsoptionen ist zwar positiv, es dürfen dadurch aber keine Lock-in-Effekte in fossil betriebene Heizsysteme resultieren. Außerdem darf die Energieeffizienz über die Debatte um Energieträger und Wärmeerzeuger nicht aus dem Blick geraten – Gebäudehülle, effiziente Technik und intelligentes Management bleiben ein entscheidender Hebel zur Senkung von Energieverbrauch, Kosten und Emissionen. Im parlamentarischen Verfahren sollten demzufolge einige Punkte nachgeschärft werden. Die einzelnen Regelungen im GModG-Entwurf bewertet das BGW wie folgt:

1. Technologieoptionen und 65-Prozent-EE-Quote

Die verpflichtende 65-Prozent-Quote für Erneuerbare Energien soll laut Gesetzentwurf vollständig gestrichen werden. Verbote bestimmter Heizungstypen entfallen ebenfalls. Eigentümer sollen künftig frei zwischen Heizungssystemen wie Wärmepumpe, Hybridheizung, Biomasseheizung oder Gas- und Ölheizung wählen können.



BGW-Empfehlungen

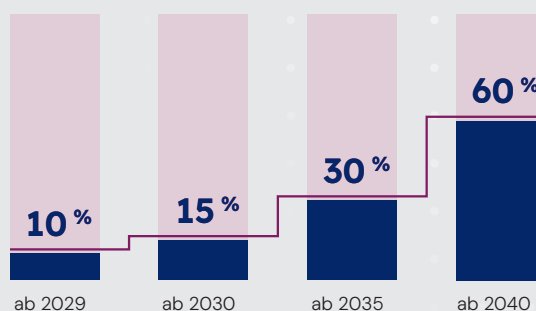
- **Enddatum für fossil betriebene Heizkessel fest-schreiben:** Das bisherige Aus fossil betriebener Heizkessel ab 2045 darf nicht ersatzlos entfallen – das gefährdet die Klimaziele. Ein klares Enddatum im GModG sorgt zudem für Investitionssicherheit.
- **Gebäude ganzheitlich betrachten:** Hülle, Anlagentechnik und Energieträger sollten verzahnt gedacht werden. Alle Maßnahmen tragen gemeinsam zur Hebung von Effizienzpotenzialen und zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors bei. Das muss auch bei der Kommunikation zum GModG bedacht werden.

- **Effizienzanforderungen erhalten:** Digitalisierung hebt Einsparpotenziale, die unabhängig vom Energieträger wirken. Die Pflicht zur Gebäudeautomation und zum smarten Energiemanagement sollte daher beibehalten werden.
- **Maßnahmen der Gebäudehülle nicht unterschätzen:** Die geplante Umstellung der energetischen Bewertung könnte zu einer Unterschätzung von Maßnahmen der Effizienz führen. Dies sollte adressiert werden.

2. Biotreppe und grüne Gase/Öle

Wer eine alte Gas- oder Ölheizung durch eine neue ersetzt, soll dafür ab 2029 einen zunehmenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe nutzen. Dazu zählen unter anderem Biomethan, Bioheizöl, biogenes Flüssiggas und Wasserstoff. Ergänzend soll eine Grüngas- und Grünheizölquote für Inverkehrbringer eingeführt werden, die ab 2028 moderat mit 1 Prozent starten soll. Eckpunkte zu dieser Quote werden im Sommer 2026 erwartet.

Biogener Gas-/Ölanteil an der Wärmeerzeugung für neue Heizungen



Erfüllungsoptionen: Biomethan, Bioheizöl, biogenes Flüssiggas sowie grüner, blauer, orangener und türkiser Wasserstoff einschließlich Derivate

Quelle: GModG-Entwurf der Bundesregierung



BGW-Empfehlungen

- **Verfügbarkeit grüner Gase und Öle im Blick behalten:** Die Verfügbarkeit der perspektivisch benötigten Mengen grüner Gase und Öle ist derzeit nicht gesichert abschätzbar und wird ohne zusätzliche Importe nicht realisierbar sein. Flankierend braucht es daher belastbare einheimische Ausba- und zusätzliche Importpfade für grüne Gase und Öle. Um auch künftig die Versorgungssicherheit gewährleisten zu können, ist eine Verbrauchsreduktion des Gebäudebestands – infolge einer Steigerung der Energieeffizienz – alternativlos und muss insbesondere über Maßnahmen an der Gebäudehülle erreicht werden.
- **Nutzungskonkurrenzen beachten:** Biomethan und Wasserstoff werden perspektivisch auch in anderen Sektoren wie Industrie und Verkehr dringend benötigt. Das hat Auswirkungen auf verfügbare Mengen und Preise im Gebäudesektor. Verbraucher sollten darüber transparent informiert werden.
- **100-Prozent-Ziel für 2045 verankern:** Die Biotreppe endet derzeit bei 60 Prozent im Jahr 2040. Für die Klimaneutralität 2045 fehlt ein Baustein – ein verbindlicher grüner 100-Prozent-Anteil sollte aus Gründen der Transparenz auch konkret im GModG genannt werden.
- **Regelungslücke bei Hybridheizungen schließen:** Wer statt einer Gasheizung mit Biotreppe eine Hybridwärmepumpe wählt, sollte einen gleichwertigen Erneuerbaren-Beitrag erbringen müssen. Ein verbindlicher Mindestanteil des erneuerbaren Energieerzeugers von 30 Prozent der Heizleistung kann das absichern.

3. EPBD-Umsetzung

Mit dem GModG will die Bundesregierung die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) in nationales Recht umsetzen. Der Entwurf bündelt die zentralen Vorgaben: verbindliche Sanierungspflichten für die energetisch schlechtesten Nichtwohngebäude, eine gestufte Solarpflicht für Neubauten und Bestand, eine Pflicht zur THG-Lebenszyklusanalyse sowie den Nullemissionsstandard ab 2028 für öffentliche und ab 2030 für alle Neubauten.



BGW-Empfehlungen

- **EPBD schnell und vollständig umsetzen:** Es ist richtig, die Richtlinie zügig in nationales Recht zu überführen. Verzögerungen würden Rechtsunsicherheit schaffen und die Klimaziele im Gebäudesektor gefährden.
- **Umsetzung konsequent und stringent ausgestalten:** Die Vorhaben der Bundesregierung bleiben an einigen Stellen noch hinter den Vorgaben der EPBD zurück. Das gilt zum Beispiel für eine Harmonisierung der Energieausweise und der Energieeffizienzklassen, eine nachvollziehbare und mit konkreten Zielen flankierte Sanierungsstrategie sowie eine belastbare Monitoring- und Dateninfrastruktur. Außerdem

sollten in diesem Zusammenhang gesetzlich neu verankerte Begriffe wie „Raumklimaqualität“ weiter definiert werden.

- **Digitalisierung und Automation als Effizienzhebel nutzen:** Smart-Readiness-Anforderungen, Gebäudeautomation wie Beleuchtungssteuerungssysteme und digitale Gebäudeinformationen sollten systematisch verankert werden.
- **Flankierende Regelungen kohärent mitgestalten:** Die EPBD-Umsetzung greift in zahlreiche weitere Rechtsbereiche wie das kommunale Wärmeplanungsgesetz ein. Nur ein abgestimmtes Vorgehen schafft Rechtssicherheit für Eigentümer, Versorger und Kommunen.

4. Mietwohnbereich

Ab 1. Januar 2028 sollen Mietende und Vermietende CO₂-Kosten bei neu eingebauten Öl- und Flüssiggasheizungen und Gasnetzentgelte bei neu eingebauten Gasheizungen hälftig tragen, ab 2029 auch die Mehrkosten für biogene Brennstoffe der Biotreppe (Stufen 1–3). Die Aufteilung dieser Mehrkosten ist bei 30 Prozent des insgesamt verbrauchten Brennstoffs gedeckelt. Mietende, die ihre Wärmeversorgung selbst bezahlen, können die Hälfte der Kosten von Vermietenden zurückfordern.



BGW-Empfehlungen

- **Investitionsanreize und Mieterschutz ausbalancieren:** Wichtig ist, Kosten für Investitionen und den laufenden Betrieb stringent und fair zwischen Mietenden und Vermietenden auszubalancieren. Die Regelung sollte Mietende vor hohen Energiekosten schützen, ohne notwendige Investitionen in die Gebäudewende auszubremsen.
- **Kostenaufteilung am Gebäudezustand ausrichten:** Eine pauschale 50:50-Teilung der CO₂-Kosten wird der Bandbreite des Bestands nicht gerecht. Es braucht weiterhin Sanierungsanreize für energetisch schlechte Gebäude. Die bisherige Kostenaufteilung, die sich am energetischen Zustand des Gebäudes orientierte, sollte beibehalten werden.

5. Energieberatung und Energieausweise

Der GModG-Entwurf streicht die verpflichtende Beratung beim Heizungstausch ersatzlos. Die Anforderungen an Energieausweise werden gemäß EPBD-Umsetzung neu gefasst: Bedarfsausweis-Pflicht für Nichtwohngebäude, digitale und maschinenlesbare Ausstellung sowie neue Pflichtangaben zum THG-Lebenszyklus.



BGW-Empfehlungen

- **Beratungspflicht beim Heizungstausch erhalten:** Eine ersatzlose Streichung reduziert Entscheidungshilfen genau dort, wo langfristige Kostenrisiken entstehen.

- **Energieberatung stärken und Förderung fortsetzen:** Qualifizierte Beratung ist die Voraussetzung für wirkungsvolle Sanierungen. Wohnungseigentümer benötigen einen Orientierungskompass, um Maßnahmen an der Gebäudehülle und Heizungstechnik langfristig planen und umsetzen zu können. Die Bundesförderung für Energieberatung sollte auskömmlich fortgeführt und Beratungsangebote ausgebaut werden.
- **Transparenz- und Planungsinstrumente stärken:** Der digitale Energieausweis und der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) machen die energetische Qualität sichtbar und Sanierungsschritte planbar. Sie sollten effektiv in der Breite kommuniziert werden.

6. BEG-Förderung

Die Bundesregierung sagt zu, die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bis 2029 auskömmlich zu finanzieren. Der bewährte Instrumentenmix aus Zuschüssen, Krediten und steuerlichen Anreizen soll erhalten bleiben.



BGW-Empfehlungen

- **BEG langfristig absichern:** Die Förderung sollte auch in den kommenden Jahren planvoll und mindestens in der bisherigen Höhe ausgestaltet werden. Nur verlässliche Mittelzusagen geben Eigentümern, Handwerk und Industrie die nötige Investitionssicherheit.
- **Hülle und Anlagentechnik gleichwertig fördern:** Effiziente Gebäude entstehen im Zusammenspiel von Hülle und Anlagentechnik. Die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fördermittel sollten beide Bereiche gleichwertig adressieren. Auch der Bonus für serielle Sanierungen sollte fortgeführt werden. Besonderen Fokus in der BEG-Förderung verdienen Einzelmaßnahmen in Worst-Performing-Buildings.
- **Förderung und Ordnungsrecht synchronisieren:** Anpassungen der BEG sollten parallel zur ordnungsrechtlichen Neuaufstellung im GModG auf den Weg gebracht werden. Zeitversatz schafft Unsicherheit und bremst Investitionsentscheidungen aus.

Über das BGW

Das Bündnis Gebäudewende (BGW) ist ein breit aufgestellter Zusammenschluss führender Akteure aus Verbänden, Unternehmen und Forschungsinstituten aus dem Bereich der Gebäudeeffizienz. Die Mitglieder eint das Ziel, wirksame Maßnahmen zur Beschleunigung der Energiewende im Gebäudesektor zu erarbeiten – unter gleichzeitiger Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Anforderungen. Die dena – Deutsche Energie-Agentur hat das BGW initiiert und koordiniert dessen Aktivitäten.

7. Rechtssicherheit und Evaluation

Die Regelungen des GModG sollen laut Gesetzentwurf 2030 auf ihren Beitrag zu den Klimaschutzziele evaluiert werden.



BGW-Empfehlungen

- **Evaluation vorziehen:** Eine zeitnahe und wiederkehrende Überprüfung der Wirkung des Gesetzes sollte im Rahmen des Klimaschutzgesetzes erfolgen. So lassen sich Fehlentwicklungen frühzeitig erkennen und korrigieren, bevor mögliche weitere Zielverfehlungen im Gebäudesektor zementiert sind.
- **In bestehenden Rechtsrahmen einbetten:** Das GModG sollte konsistent mit nationalem Klimaschutzgesetz, EPBD, EED und Erneuerbare-Energien-Richtlinie umgesetzt werden. Widersprüche zwischen Bundesrecht und EU-Vorgaben schaffen Rechtsunsicherheit und Vertragsverletzungsrisiken.

8. Information und Umsetzung

In den letzten Jahren hat die Novelle des GEG zu langen politischen und gesellschaftlichen Debatten geführt. Diese hatten Verunsicherung und Attentismus zur Folge. Umso wichtiger ist es jetzt, mit einer guten Kommunikation rundum die Einführung des GModG für breite Unterstützung zu sorgen.



BGW-Empfehlungen

- **Breite Informationskampagnen zu den Neuerungen des GModG starten:** Eine flächendeckende Informationsoffensive unter Einbindung relevanter Marktakteure sollte die Einführung des GModG und auch die Neuerungen der EPBD flankieren.
- **Regionale Energieagenturen einbinden:** Für breite Akzeptanz der neuen Regulatorik sollten die regionalen Anlauf- und Kompetenzstellen sowie entsprechende Strukturen weiter aufgebaut und gestärkt werden.

Herausgeber:

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a, 10115 Berlin
Tel.: 030 66 777-0, Fax: 030 66 777-699
info@dena.de
www.dena.de, www.buendnis-gebaeudewende.de

Verantwortlich: Christian Stolte, dena

Redaktionsschluss: 5. Juni 2026