24.2.2026

Eckpunkte zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz

Gebäudebestand

Das Heizungsgesetz wird abgeschafft. Die bürokratischen und kleinteiligen Regelungen der mit der Novelle 2023 eingefügten §§ 71 – 71p sowie der § 72 des GEG werden gestrichen. Die pauschale Vorgabe eines Anteils von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung für alle Neu- und Bestandbauten entfällt. Auch Betriebsverbote für bestimmte Heizungsarten streichen wir.

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz wird technologieoffener, flexibler, praxistauglicher und einfacher. Dabei halten wir die Klimaziele im Blick, mit dem Ziel, dass neue Heizungen in Zukunft überwiegend CO2-frei betrieben werden. Das neue Gesetz wird keine Regelungen enthalten, die den Ausbau oder Wechsel bestehender funktionierender Heizungssysteme verpflichtend machen.

Beim Austausch der Heizung liegt die Entscheidung über die künftige Heizungsart bei den Eigentümern, die sich heute schon beim Heizungstausch überwiegend für eine Wärmepumpe oder Fernwärme entscheiden. Wir stärken ihre Entscheidungsfreiheit und Eigenverantwortung, denn die Eigentümer wissen am besten, was in ihren Heizungskeller passt. Wir werden im Gesetz einen technologieoffenen Katalog mit allen möglichen Heizungsoptionen nennen und eine Offenheit für Innovationen schaffen. Künftig können neben der Wärmepumpe, Fernwärme, hybriden Heizungsmodellen und Biomasseheizung weiterhin auch Gas- und Ölheizungen eingebaut werden. Voraussetzung ist, dass diese ab 1.1.2029 einen zunehmenden Anteil CO2-neutraler Brennstoffe nutzen („Bio-Treppe“).

Wird also eine Gas- oder Ölheizung ab Inkrafttreten ausgetauscht, ist die neue Heizung zu einem aufwachsenden Anteil mit klimafreundlichen Brennstoffen wie Biomethan und synthetischem Treibstoff (Bio-Treppe) zu betreiben. Ab 1.1.2029 muss dieser Anteil bei mindestens 10 Prozent liegen, den weiteren Anstieg bis 2040 legen wir in drei Schritten im Gesetz fest. Entsprechende Tarife mit Bio-Anteil werden bereits heute von den Gas- und Öllieferanten angeboten und können derzeit schon abgeschlossen werden. Der CO2-Preis entfällt für diesen klimafreundlichen Brennstoffanteil. Das dämpft die Zusatzkosten dieser Tarife für die Verbraucher. Damit leisten auch Eigentümer, die diese Technologien wählen, ihren Beitrag zum Klimaschutz.

Es bedarf einer Regelung zum Schutz der Mieter vor überhöhten Nebenkosten durch den Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen.

Die Ziele des Klimaschutzgesetzes gelten. Sollte sich in einer Evaluierung im Jahr 2030 zeigen, dass der Gebäudesektor sein Ziel verfehlt, wird nachgesteuert.

Mit einer moderaten Grüngasquote sowie einer Grünheizölquote setzen wir zusätzlich bei den Inverkehrbringern von Erdgas und Heizöl an. Das stärkt unsere Unabhängigkeit von Energieimporten, nutzt heimische Potenziale und trägt systemisch zur Treibhausgasminderung im Gebäudebestand bei. Andere Sektoren, insbesondere Industrie und Gewerbe, sollen davon ausgenommen werden. Die Inverkehrbringer werden zum anteiligen Einsatz von klimafreundlichen Gasen bzw. klimafreundlichem Heizöl verpflichtet; dazu zählen technologieoffen insbesondere Biomethan, grüner, blauer, orangener und türkiser Wasserstoff, Wasserstoffderivate sowie synthetisches Methan und Bioöl. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie wird zur konkreten Umsetzung bis zum Sommer 2026 Eckpunkte vorstellen. Die entsprechende Quote kann bilanziell erfüllt werden. Sie wird 2028 in Höhe von bis zu einem Prozent starten und in einem hochlaufenden Pfad so ausgestaltet, dass diese einen zusätzlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leistet. Mit der Einführung der Quote sollen bis 2030 insgesamt mindestens zwei Mio. Tonnen CO2 eingespart werden. Diese Grüngas-/Grünölquote wird auf die Bio-Treppe angerechnet.

Förderung

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

Umsetzung Gebäuderichtlinie

Mit dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz werden auch die Vorgaben der Europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) 1:1 umgesetzt. Spielräume bei der Umsetzung der EPBD schöpfen wir aus. Parallel werden wir uns bei der EU-Kommission dafür einsetzen, die Umsetzungsfristen der Richtlinie zu verlängern, die Vorschriften deutlich zu verschlanken und den Gedanken des Quartiersansatzes im europäischen Recht zu verankern. Mit der Umsetzung der EPBD werden wir für Wohngebäude keine gebäudeindividuellen Sanierungsanforderungen auslösen.

Die im Jahr 2025 genehmigten Wohnungsneubauten werden bereits zu 96 Prozent als Nullemissionsgebäude gebaut. Die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie verlangt, dass ab dem 1.1.2028 neue Gebäude im Eigentum von öffentlichen Einrichtungen (öffentliche Nichtwohngebäude)

und ab dem 1.1.2030 alle neuen Gebäude (Wohn- und Nichtwohngebäude) Nullemissionsgebäude sein müssen. Bis dahin gelten für die Wärmeerzeugung die gesetzlichen Regelungen des GMG für den Gebäudestand.

Die nationalen Gebäudeeffizienzklassen werden entsprechend den europäischen Vorgaben bis Ende 2029 harmonisiert.

Vereinfachung der Wärmeplanung

Die Wärmeplanung ist ein zentrales strategisches Instrument, das Kommunen, Bürgern und Unternehmen sowie Betreibern von Energieinfrastruktur wichtige Orientierung über die künftige Wärmeversorgung gibt.

Stark vereinfachte Wärmeplanung für kleine Kommunen

Viele vor allem größere Kommunen haben bereits mit der Wärmeplanung begonnen oder diese sogar schon abgeschlossen. Für viele kleinere Kommunen sind die Anforderungen jedoch herausfordernd und mit hohem Aufwand verbunden. Um diese zu entlasten, werden wir das Wärmeplanungsgesetz zügig novellieren und für Kommunen unter 15.000 Einwohnern bundesweit einheitlich deutlich vereinfachen. In dieser stark vereinfachten Wärmeplanung soll sich der Aufwand auf bis ca. 20 Prozent des Aufwands einer regulären Wärmeplanung reduzieren, so dass die Wärmeplanung innerhalb weniger Monate abgeschlossen werden kann.

Die dargestellten Aufwände umfassen Beteiligungs- und Informationsformate, die auch in der stark vereinfachten Wärmeplanung von großer Bedeutung sind. Diese können im Vergleich zur regulären Wärmeplanung in einzelnen Veranstaltungen, in denen die Bevölkerung und die Akteure vor Ort beteiligt werden, gebündelt werden.

Vereinfachungen bei der Datenverarbeitung

Für viele Akteure ist die Verarbeitung aggregierter Daten eines der größten Hemmnisse der Wärmeplanung. Daher werden wir in Kommunen mit mehr als 15.000 Einwohnern die Übermittlung von Energieverbrauchs- und Schornsteinfegerdaten auf Mehrfamilienhäuser (MFH) und Nichtwohngebäude (NWG) sowie die Nutzung von Prozesswärme (in Industrie und Gewerbe) beschränken. Für Einfamilienhäuser (EFH) sollen diese Daten hingegen nicht mehr übermittelt werden müssen. Dadurch entfällt die Aggregation durch die Datenhalter vollständig.

Damit Datenhalter EFH und MFH einfach und klar unterscheiden können, sollen Schwellenwerte in die Regelung aufgenommen werden. Adressen mit einem jahresdurchschnittlichen Energieverbrauch von mehr als 50.000 kWh können von den Netzbetreibern als MFH betrachtet werden. Schornsteinfeger können bei einer thermischen Leistung der Heizungsanlage von mehr als 35 kW von einem MFH ausgehen.

Die vorgeschlagene Anpassung der Regelung zur Datenübermittlung sorgt dafür, dass in der Wärmeplanung für EFH keine Energieverbrauchsdaten mehr vorliegen. Diese Lücke soll geschlossen werden, indem die Verarbeitung gebäudegenauer Wärmebedarfsdaten explizit gestattet wird. Wärmebedarfsdaten können von Datendienstleistern erworben oder von Planern selbst errechnet werden.

Mit den vorgeschlagenen Anpassungen reduzieren wir den Aufwand für Datenhalter und Kommunen/Planer erheblich und verbessern gleichzeitig die Qualität der Datengrundlage.

Berücksichtigung der Kälteversorgung im Rahmen der Fortschreibung

Angesichts der geringen Bedeutung der Kälteversorgung in den meisten Kommunen wollen wir den Aufwand für die Kommunen so gering wie möglich halten. Die gesetzliche Pflicht zur Berücksichtigung der Kälteversorgung werden wir daher auf Kommunen mit mehr als 45.000 Einwohnern beschränken, wie in der EU-Energieeffizienzrichtlinie vorgegeben. Wärmepläne sollen erst im Rahmen der Fortschreibung nach fünf Jahren um die Kälteversorgung erweitert werden müssen. Hinsichtlich der Prozessschritte der Wärmeplanung werden wir die Berücksichtigung der Kälteversorgung auf die Abschätzung des zukünftigen Bedarfs aktiver Kühlung und auf Beteiligungsprozesse beschränken. Über einen untergesetzlichen Handlungsleitfaden wollen wir den betroffenen Kommunen Empfehlungen und Hilfestellungen, z.B. durch das Kompetenzzentrum Kommunale Wärmewende, zur Verfügung gestellt werden.

Fernwärme / Nahwärme

Wärmenetze sind für die zukünftige Wärmeversorgung von zentraler Bedeutung. Wir werden den klimafreundlichen Aus- und Umbau der Wärmenetze vorantreiben. Gleichzeitig sollen die Wärmepreise für Kunden sowie Mieter fair und transparent sein und auf einem bezahlbaren Niveau liegen. Dazu werden wir die AVBFernwärmeV sowie die Wärmelieferverordnung novellieren.

Die Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW) wird gesetzlich geregelt und aufgestockt, um den Bau und die Dekarbonisierung von Nah- und Fernwärmenetzen zu unterstützen und Verbraucherpreise zu entlasten.

Wir werden die Möglichkeit zur angemessenen Weitergabe von Kosten bei Investitionen in die Dekarbonisierung des Erzeugungsparks sowie in Wärmenetzinfrastrukturen schaffen, um diese langfristig rechtssicher über die Fernwärmepreise refinanzieren zu können - bei gleichzeitiger Wahrung von Bezahlbarkeit für die Verbraucher. Wir werden das bestehende jährliche voraussetzungslose Leistungsanpassungsrechts des Kunden (§ 3 AVBFernwärmeV) ändern, um Planungssicherheit für den Wärmenetzbetreiber zu gewährleisten und andererseits Korrekturen oder Anpassungen an den realistischen Verbrauch für Kunden zu ermöglichen. Auch das Kostenneutralitätsgebot des § 556c BGB in Verbindung mit der WärmeLV, das die Umstellung vermieteter Bestandsgebäude auf Fernwärme aktuell in den meisten Fällen verhindert und Mieter nicht effektiv und langfristig vor unangemessenen Wärmepreisen schützt, werden wir moderat anpassen.

Um die Transparenz und den Verbraucherschutz zu verbessern und Bezahlbarkeit zu sichern, werden wir gleichzeitig eine für Fernwärmeversorgungsunternehmen verpflichtenden Preistransparenzplattform einrichten, Regelungen hinsichtlich berücksichtigungsfähiger Kostenbestandteile schaffen, die Preisaufsicht stärken sowie einer Schlichtungsstelle einrichten.

Die für die Einführung der o.g. Maßnahmen erforderlichen gesetzlichen Grundlagen werden – zusätzlich zu Änderungen in der AVBFernwärmeV und der WärmeLV – nach Möglichkeit in einem neuen Wärmegesetz geregelt.

Weiterer Zeitplan

Die Bundesregierung wird bis Ostern einen Gesetzentwurf im Kabinett beschließen. Im Frühjahr wird sich der Deutsche Bundestag damit befassen. Der Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens soll so erfolgen, dass das neue Gesetz vor dem 1.7.2026 in Kraft tritt.