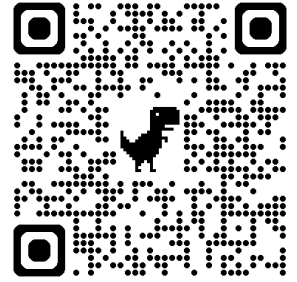


Zusammenfassung: Eckpunkte Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG)

Stand: 24.02.2026 : Lars Klitzke



Kernaussagen

- Das „Heizungsgesetz“ (GEG-Novelle 2023: §§ 71 bis 71p sowie § 72) soll gestrichen und durch ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) ersetzt werden; die 65-%-Vorgabe für erneuerbare Wärme entfällt.
- Es gibt keine Pflicht, bestehende funktionierende Heizungen auszubauen oder zu wechseln. Beim Heizungstausch soll die Entscheidung über die Technik wieder stärker bei Eigentümerinnen und Eigentümern liegen (technologieoffener Optionskatalog).
- Gas- und Ölheizungen bleiben beim Neueinbau grundsätzlich möglich, müssen aber ab 01.01.2029 einen wachsenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe nutzen („Bio-Treppe“; Start mind. 10 %).
- Zusätzlich sind eine moderate Grüngasquote und eine Grünheizölquote für Inverkehrbringer (Lieferanten) vorgesehen; Start 2028 (bis 1 %), Hochlaufpfad, bilanziell erfüllbar, Anrechnung auf die Bio-Treppe.
- BEG-Förderung soll bis mindestens 2029 finanziell abgesichert werden; Fernwärme/Verbraucherschutz und kommunale Wärmeplanung sollen vereinfacht bzw. gestärkt werden.

1. Gebäudebestand und Heizungstausch

Im Bestand soll das GMG auf Vereinfachung und „Technologieoffenheit“ setzen. Bestehende Heizungen können weiterbetrieben werden; das Gesetz soll keine Regelungen enthalten, die den Ausbau oder Wechsel funktionierender Systeme verpflichtend machen. Wenn eine Heizung getauscht wird, soll es einen Katalog möglicher Optionen geben (z.B. Wärmepumpe, Fernwärme, hybride Systeme, Biomasse; aber auch Gas- und Öl).

2. Bio-Treppe für Gas- und Ölheizungen

Wird nach Inkrafttreten eine Gas- oder Ölheizung neu eingebaut (z.B. im Austauschfall), muss sie ab 01.01.2029 einen wachsenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe (z.B. Biomethan, synthetische Kraftstoffe) nutzen. Der Anteil startet 2029 bei mindestens 10 %; der weitere Anstieg bis 2040 soll in drei Schritten gesetzlich festgelegt werden. Für den klimafreundlichen Brennstoffanteil soll kein CO₂-Preis anfallen (Kosten-Dämpfung).

3. Grüngasquote / Grünheizölquote (Inverkehrbringer)

Ergänzend zur Bio-Treppe soll eine moderate Quote auf Ebene der Lieferanten („Inverkehrbringer“) eingeführt werden. Sie startet 2028 (bis 1 %) und soll in einem Hochlaufpfad ausgestaltet werden; Erfüllung ist bilanziell möglich. Von der Quote sollen Industrie und Gewerbe ausgenommen werden. Als klimafreundliche Gase/Brennstoffe werden technologieoffen u.a. Biomethan, verschiedene Wasserstoffarten und -derivate sowie synthetisches Methan und Bioöl genannt. Zielgröße: bis 2030 insgesamt mindestens 2 Mio. t CO₂ Einsparung; die Quote wird auf die Bio-Treppe angerechnet.

4. Förderung

Die Finanzierung der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) soll bis mindestens 2029 sichergestellt werden. Für Wärmenetze wird eine gesetzliche Regelung und Aufstockung der Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW) angekündigt.

5. EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) und Neubau

Die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) soll „1:1“ umgesetzt werden; Spielräume sollen genutzt werden. Ausdrücklich wird betont, dass für Wohngebäude durch die EPBD-Umsetzung keine gebäudeindividuellen Sanierungsanforderungen ausgelöst werden sollen. Für Neubauten gelten EU-Vorgaben: ab 01.01.2028 für neue Gebäude im Eigentum öffentlicher Einrichtungen (öffentliche Nichtwohngebäude) und ab 01.01.2030 für alle neuen Gebäude sollen Nullemissionsgebäude erreicht werden. Nationale Effizienzklassen sollen bis Ende 2029 harmonisiert werden.

6. Kommunale Wärmeplanung: Entlastung, Daten und Kälte

- **Stark vereinfachte Wärmeplanung** für Kommunen unter 15.000 Einwohnern: Aufwand soll auf ca. 20 % einer regulären Wärmeplanung sinken (Abschluss innerhalb weniger Monate).
- **Datenverarbeitung:** In Kommunen über 15.000 Einwohnern sollen Energieverbrauchs- und Schornsteinfegerdaten nur noch für Mehrfamilienhäuser/Nichtwohngebäude (und Prozesswärme) übermittelt werden; für Einfamilienhäuser entfällt die Datenübermittlung. Schwellenwerte zur Abgrenzung: Adressen > 50.000 kWh/Jahr als MFH; Heizungsanlage > 35 kW thermisch als MFH-Indiz.
- **Wärmebedarfsdaten** sollen gebäudegenau verarbeitet werden dürfen (z.B. Erwerb über Datendienstleister oder Berechnung durch Planer), um die Datenlücke im EFH-Bereich zu schließen.
- **Kälteversorgung:** Pflicht zur Berücksichtigung soll auf Kommunen > 45.000 Einwohner beschränkt werden; erst bei Fortschreibung nach fünf Jahren (mit reduziertem Prozessumfang).

7. Fernwärme/Nahwärme: Ausbau, Preise, Verbraucherschutz

Wärmenetze sollen als zentraler Baustein der zukünftigen Wärmeversorgung vorangebracht werden. Gleichzeitig werden Anpassungen der AVBFernwärmeV sowie der Wärmelieferverordnung angekündigt, um Preistransparenz und Verbraucherschutz zu stärken. Geplant sind u.a. eine verpflichtende Preistransparenzplattform, stärkere Preisaufsicht und eine Schlichtungsstelle. Auch das Kostenneutralitätsgebot (§ 556c BGB i.V.m. WärmeLV) soll moderat angepasst werden, um Umstellungen im vermieteten Bestand zu erleichtern, ohne Bezahlbarkeit aus dem Blick zu verlieren.

8. Zeitplan

Zeitpunkt	Angekündigte Inhalte/Schritte (Eckpunkte)
Bis Ostern 2026	Gesetzentwurf soll im Kabinett beschlossen werden.
Frühjahr 2026	Beratung im Deutschen Bundestag.
Vor 01.07.2026	Inkrafttreten des neuen GMG angestrebt.
2028	Start Grüngas-/Grünölquote (bis 1 %) auf Lieferantenebene.
01.01.2029	Start Bio-Treppe für neue Gas-/Ölheizungen: mind. 10 % CO ₂ -neutrale Brennstoffe.
2030	Evaluierung: falls Gebäudesektor-Ziel verfehlt, Nachsteuerung; Ziel: mind. 2 Mio. t CO ₂ Einsparung durch Quote bis 2030.
Ende 2029	Harmonisierung nationaler Gebäudeeffizienzklassen nach EU-Vorgaben.
2040	Bio-Treppe: weitere Stufen bis 2040 sollen im Gesetz festgelegt werden.

9. FAQ – ausgewählte Konkretisierungen

- **Kostenwirkung Bio-Treppe:** Für Bio-Gas-Tarife werden Mehrkosten bis ca. 0,52 EUR/Tag (ca. 16 EUR/Monat) bei einem EFH-Jahresverbrauch von 23.000 kWh genannt; für Grün-Öl bis ca. 0,75 EUR/Tag (ca. 23 EUR/Monat) bei ca. 3.000 l/Jahr. Für den klimafreundlichen Anteil fällt kein CO₂-Preis an.
- **Kontrolle:** Die Prüfung soll im Rahmen der ohnehin vorgeschriebenen Abgasprüfung durch den Schornsteinfeger erfolgen.
- **Neubau:** Ab 2028 (öffentliche Nichtwohngebäude) bzw. 2030 (alle Neubauten) soll Wärme vollständig aus erneuerbaren oder CO₂-armen Quellen stammen; praktisch werden Wärmepumpe, Fernwärme oder Biomasse genannt.
- **Klimaziele:** Die Ziele des Klimaschutzgesetzes gelten weiter; 2030 ist eine Evaluierung mit möglicher Nachsteuerung vorgesehen.