



BMWE informiert – Gebäudemodernisierungsgesetz beschlossen

Der Entwurf für ein Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich („**Gebäudemodernisierungsgesetz**“) wurde am 10. Juli 2026 vom Bundestag beschlossen. Der Bundesrat hat keine Einwände erhoben.

Bei den Regelungen, die die Eckpunkte der Koalition zum Gebäudemodernisierungsgesetz vom 24. Februar 2026 und die politische Verständigung beim Mieterschutz vom 30. April 2026 umsetzen, gab es keine Änderungen im parlamentarischen Verfahren. Hier bleibt es bei der Fassung des Regierungsentwurfs, wie er am 13. Mai vom Bundeskabinett verabschiedet wurde. Auch bei den Maßnahmen zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie gab es keine Änderungen. Für Biomasse wurden im parlamentarischen Verfahren weitere Verbesserungen und zusätzliche Erleichterungen beschlossen. Zudem wurden für Fälle eines irreparablen Ausfalls einer Gas- oder Ölheizung (Havarie) Übergangsregelungen aufgenommen.

Ziele des Gesetzes

Der **Koalitionsvertrag** enthält den **klaren Auftrag**, das **bisherige Heizungsgesetz abzuschaffen**. Stattdessen schaffen wir mit dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz **mehr Technologie-offenheit** und **mehr Flexibilität** bei der Gebäudesanierung und beim Heizungstausch, indem wir maßgeschneiderte Lösungen für jeden Gebäudetyp ermöglichen. Insgesamt sind die neuen Regelungen **praxistauglicher** und **einfacher**. Wir erwarten, dass durch die Änderungen viele Sanierungsprojekte in Angriff genommen werden. Das wiederum belebt die Heizungsbranche und das Handwerk.

An der Geltung der Klimaziele ändert sich dadurch nichts. Ziel ist, dass neue Heizungen in Zukunft zunehmend CO₂-arm betrieben werden.

Wesentliche Regelungsinhalte

1. Abschaffung der 65 %-Quote für Erneuerbare Energien

Beim Heizungstausch **entscheidet der Eigentümer über seine künftige Heizung** – neben der Wärmepumpe, einem Fernwärmeanschluss, hybriden Heizungsmodellen oder einer Biomasseheizung sind auch weiterhin Gas- und Ölheizungen möglich. Im parlamentarischen Verfahren wurden hier hocheffiziente KWK-Anlagen im Sinne des § 2 Nummer 8a des KWKG, die gebäudeintegriert oder gebäudenah sind, als weitere Option ergänzt.

Wir streichen die Vorgabe eines pauschalen Anteils von mindestens 65 % erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung für alle Neu- und Bestandsbauten.

2. Wer fällt unter die Biotreppe

Nur wer zukünftig eine alte durch eine neue Gas- oder Ölheizung ersetzt, hat ab 2029 zunehmend CO₂-arme Brennstoffe zu nutzen („Biotreppe“). Im parlamentarischen Verfahren wurde hier eine weitere Erfüllungsoption ergänzt: Danach können die Pflichten der Biotreppe auch durch die Nutzung einer raumlufttechnischen Anlage mit Wärmerückgewinnung erfüllt werden.

Für Bestandsanlagen, die nicht geändert werden, gilt die Biotreppe nicht.

3. Was regelt die Biotreppe

Wer unter die Biotreppe fällt, hat ab 2029 einen zunehmenden Anteil an Biomethan, Bioheizöl, biogenem Flüssiggas oder aber grünem, blauem, orangenem oder türkisem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate zur Wärmeerzeugung einzusetzen. Dieser biogene Anteil steigt in den ersten Jahren nur moderat: von 10 Prozent ab dem Jahr 2029, über 15 Prozent ab dem Jahr 2030, gefolgt von 30 Prozent ab dem Jahr 2035 und schließlich auf 60 Prozent ab dem Jahr 2040.

Im parlamentarischen Verfahren ist es bei der Festlegung von vier Stufen bis 2040 geblieben, so wie es die Eckpunkte vom 24. Februar 2026 vorsehen. Mit der noch einzuführenden Grüngas-/Grünheizölquote werden künftig die Inverkehrbringer von Öl, Gas und Flüssiggas dafür Sorge zu tragen haben, dass die Brennstoffe für die Wärmeversorgung von Gebäuden vollständig auf klimaneutrale Brennstoffe umgestellt werden.

4. Anhebung des Maisdeckels

Der Maisdeckel begrenzt den Einsatz von Mais bei der Produktion von Biogas. Er wird von aktuell 40 Prozent auf 50 Prozent angehoben.

5. Mieter und Vermieter teilen sich die Kosten

Zum Schutz von Mietern regeln wir im Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz eine **grundsätzlich hälftige Aufteilung bestimmter Kosten zwischen Mieter und Vermieter beim Einbau einer Heizung, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas betrieben wird**. Hier ist es im parlamentarischen Verfahren bei den Kernvorschriften geblieben. Es wurden **Kontrollmöglichkeiten des Bundeskartellamts** hinsichtlich der von den Lieferanten erhobenen und auszuweisenden Preisbestandteile für biogene Brennstoffe eingeführt. Außerdem wurde eine **Härtefallregelung für Vermieter von unsanierten Gebäuden mit niedrigen Mieten** eingeführt, die es dem Vermieter in besonderen Fällen ermöglicht, die hälftige Kostentragung abzuwenden.

- **Ab 1. Januar 2028:** Bei neu eingebauten Heizungen tragen Mieter und Vermieter jeweils zur Hälfte die anfallenden Kohlendioxidkosten und Gasnetzentgelte.
- **Ab 1. Januar 2029:** Bei neu eingebauten Heizungen teilen sich Mieter und Vermieter zudem für die Stufen 1, 2 und 3 der Biotreppe jeweils hälftig den für die biogenen Brennstoffe anfallenden Preisbestandteil.
- **Was gilt für Wohnungen, die erst noch gebaut werden?** Wurde der Bauantrag bereits vor dem Kabinettttermin am 13. Mai 2026 gestellt, gilt Bestandsschutz (d.h. die neuen Regelungen zur hälftigen Kostentragung gelten hier nicht). Ansonsten werden auch bei Neubauten die Kosten hälftig geteilt, sofern die Wohnungen bis zum 31.12.2029 in Nutzung gehen und die Bio-Treppe zur Anwendung kommt.
- **Was gilt für Mieter, die sich selbst um ihre Wärmeversorgung kümmern (Einfamilienhäuser, Gasetagenheizungen)?** Sie können sich die Hälfte der Kosten von ihrem Vermieter erstatten lassen.

6. Einführung von Havarie-Regelungen

Im parlamentarischen Verfahren wurden Regelungen für Fälle einer so genannten Havarie in das Gesetz aufgenommen. Gemeint sind damit Fälle, in denen **eine mit Gas, Öl oder Flüssiggas beschickte Heizungsanlage aufgrund eines irreparablen Ausfalls der bestehenden Heizungsanlage kurzfristig neu eingebaut werden muss** und eine alternative Heizungslösung nicht rechtzeitig realisierbar ist.

Hier greift ein **Übergangszeitraum von 12 Monaten**: Soweit in Bezug auf die alte Heizungsanlage bereits Anforderungen der Biotreppe zu erfüllen waren, gelten diese Anforderungen in gleicher Weise für 12 Monate auch für die Ersatzheizung fort (d.h. insbesondere kein Wechsel in die nächsthöhere Stufe der Biotreppe). Auch im Hinblick auf die Vorgaben zur Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter wird für einen Übergangszeitraum von 12 Monaten der Regelungsstand zum Zeitpunkt des Heizungsausfalls fortgeschrieben.

7. Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie

Wir setzen die **Vorgaben der sogenannten EU-Gebäuderichtlinie (EU-RL 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) 1:1 in nationales Recht um** und gehen damit nicht über das hinaus, was uns die Richtlinie an Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden stellt. Im parlamentarischen Verfahren ist es bei der 1:1 Umsetzung geblieben. Die aufgrund von EU-Recht eingeführten, neuen Anforderungen wurden nicht verschärft.

8. Evaluierung

Wir stellen die neuen Regelungen des GModG 2030 auf den Prüfstand, was ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele für den Gebäudesektor angeht. Die Regelungen zur Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter im CO₂-Kostenaufteilungsgesetz werden 2036 hinsichtlich ihrer Verteilungswirkung evaluiert. Im parlamentarischen Verfahren wurde klargestellt, dass die Verteilungswirkung sowohl in Bezug auf die Kosten der Vermieter als auch auf die Kosten der Mieter evaluiert wird.

Weiteres Verfahren und ergänzende Maßnahmen

Nach den Beschlüssen von Bundestag und Bundesrat wird das Gebäudemodernisierungsgesetz Ende Juli/Anfang August in Kraft treten. Damit herrscht wieder Klarheit und Sicherheit. Die Klimaschutzziele für den Gebäudesektor gelten. Das neue Gesetz wird den Wandel zu klimafreundlichen Heizungslösungen unterstützen.

Darüber hinaus sahen die Eckpunkte vom 24. Februar 2026 die Einführung einer **moderaten Grüngas-/Grünheizöl-Quote** vor, die bei den Inverkehrbringern von Erdgas und Heizöl ansetzt und im Jahr 2028 in Höhe von bis zu 1 Prozent startet. Im Gesetz wurde dazu im Rahmen des parlamentarischen Verfahrens eine Vorschrift aufgenommen, wonach die Quote in einem bis zum 1. Dezember 2026 durch die Bundesregierung vorzulegenden Gesetz eingeführt wird. Dieses Gesetz wird die Inverkehrbringer von Gas, Öl und Flüssiggas verpflichten, die zur Wärmeversorgung von Gebäuden in Verkehr zu bringenden Brennstoffe ab dem Jahr 2045 vollständig auf klimaneutrale Brennstoffe umzustellen. Verantwortlich für das Erreichen einer klimaneutralen Wärmeversorgung sind damit die Inverkehrbringer von Öl, Gas und Flüssiggas. Für die Gebäudeeigentümer bleibt es bei der Umsetzung der wesentlichen Vorgabe des Koalitionsvertrages – kein Betriebsverbot für fossile Heizungen mehr.

Stand: 10. Juli 2026