



Position

Gebäudemodernisierungsgesetz: Wärmewende gestalten statt verordnen

Berlin, April 2026

Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Straße 33, 10117 Berlin

info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de

Telefon: 030 20216-0

Allgemeines

Haus & Grund Deutschland unterstützt das Vorhaben der Bundesregierung, das bisherige Heizungsgesetz abzuschaffen und durch ein technologieoffeneres, flexibleres und einfacheres Gebäudemodernisierungsgesetz zu ersetzen. Die Wärmewende im Gebäudebestand wird nur gelingen, wenn sie an der Realität der Menschen ansetzt, die die Gebäude besitzen, betreiben und bewohnen. Über 93 Prozent der Wohngebäude und fast zwei Drittel des Mietwohnungsbestands in Deutschland gehören Privatpersonen. Ohne die Mitwirkung der privaten Haus- und Wohnungseigentümer wird keine nennenswerte Emissionsminderung im Gebäudebestand erreichbar sein.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht seit 2024 den schrittweisen Umstieg auf erneuerbare Heiztechniken vor. In der Praxis scheitert die Umsetzung jedoch oft an technischen und finanziellen Hürden. Zusätzliche Herausforderungen ergeben sich durch komplexe Regelungen im Mietrecht. Das zukünftige Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) ist so auszugestalten, dass die an Bestandsgebäude gerichteten Pflichten verhältnismäßig, zumutbar und tatsächlich erfüllbar sind. Technische und rechtliche Anforderungen dürfen nicht losgelöst von den real vorhandenen Voraussetzungen festgelegt werden, insbesondere nicht bei einem nachweislichen Mangel an Fachkräften, einer begrenzten Verfügbarkeit geeigneter erneuerbarer Wärmeerzeuger sowie fehlender oder unzureichender Infrastrukturen, etwa im Bereich von Wärmenetzen, erneuerbaren Gasen, Wasserstoffnetzen und Stromverteilnetzen. **Die Anforderungen des Gesetzes müssen von jedem Eigentümer (ohne teure Zwischenlösungen) erfüllt werden können!**

Gleichzeitig müssen die Vorgaben aus der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) pragmatisch in nationales Recht umgesetzt werden, um endlich langfristig Rechtssicherheit für Eigentümer und Investoren zu schaffen. Darüber hinaus bedarf es weiterer flankierender Maßnahmen.

Alternative Lösung: Emissionshandel

Anstatt den einzelnen Eigentümer durch kleinteilige ordnungsrechtliche Vorgaben zu eher ineffizienten Investitionen zu verpflichten, plädiert Haus & Grund dafür, die Einhaltung der Klimaziele zukünftig über einen umfassenden Emissionshandel sicherzustellen. Denn die Preisgestaltung der Energieträger hat und hatte schon immer einen starken Einfluss auf die Wahl der Heizung oder Sanierungsmaßnahme. Um die Akzeptanz der Energiewende bei den Bürgern zu steigern und um die hohen Kosten der Energiewende sozial gerecht zu verteilen, sollten die CO₂-Staatseinnahmen an die Bürger in Form einer Kopfpauschale (Klimageld) zurückfließen.



Novellierungsbedarf Gebäudeenergiegesetz

1. Die aktuellen Effizienzstandards sowohl für den Neubau als auch für den Gebäudebestand dürfen nicht verschärft werden. Der klimapolitische Nutzen höherer Dämmstandards wäre im Vergleich zu den Aufwendungen (zusätzlicher Energie- und Ressourcenverbrauch) nicht gerechtfertigt. Die angestrebte Vermeidung von CO₂-Emissionen sollte überwiegend über die Nutzung klimaneutraler Energie erreicht werden.
2. Die vermeidbaren CO₂-Emissionen sollen zukünftig als zentrale Steuerungsgröße die Anforderungen an Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust ablösen. Dies ermöglicht mehr Flexibilität und technologieoffene Lösungen. Entscheidend hierfür ist auch eine praxisnahe und verlässliche Berechnungsmethodik.
3. Bis 2045 werden die meisten Eigentümer nur noch in eine neue Heizung investieren. Deshalb muss die kommunale Wärmeplanung eine verbindliche und damit verlässliche Entscheidungsgrundlage für Immobilieneigentümer werden.
4. Eigentümer bestehender Gebäude müssen weiterhin die Möglichkeit haben, eine bezahlbare Heizung einzubauen, solange ihr Gebäude weder vollständig mit erneuerbaren Energien oder Abwärme beheizt werden kann noch an ein Wärmenetz angeschlossen ist.
5. Technologiefreiheit bedeutet auch, bürokratische und rechtliche Hürden abzubauen, damit Eigentümer klimafreundliche und bezahlbare Lösungen eigenverantwortlich umsetzen können. Dafür braucht es offene Regelungen, die innovative Konzepte ermöglichen – wie etwa die Nutzung des Stroms aus einer hauseigenen Photovoltaik-Anlage für den Betrieb von Wärmepumpen oder für die Versorgung der Haushalte in Mehrfamilienhäusern, die Anerkennung der Nutzung von Abwärme aus der Abluft (Wärmerückgewinnung), die Ermöglichung kalter Nahwärmenetze als genossenschaftliches Modell sowie die Abschaffung des Anschluss- und Benutzungszwanges an ein Fernwärmenetz, das oft nur mit hohen Kosten dekarbonisiert werden kann.
6. Energieversorger und Netzbetreiber (Strom, Wärme, Gas, H₂ etc.) haben dafür Sorge zu tragen, dass sie die geforderten Anteile an erneuerbaren Energien rechtzeitig bereitstellen. Gleiches gilt für die Anbieter von Heizöl.
7. Hybridheizungen, die zwar zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden, aber weiterhin einen fossilen Anteil enthalten, sind weder wirtschaftlich noch klimapolitisch überzeugend. Sie führen durch die Kombination mehrerer Heiztechnologien zu hohen Investitions-, Wartungs- und Instandhaltungskosten. Zugleich bleiben Eigentümer wegen des fossilen Anteils dauerhaft von steigenden CO₂-Kosten abhängig. Hinzu kommt, dass solche Systeme mit Blick auf das Klimaziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 vor Ablauf ihrer technischen Nutzungsdauer ersetzt oder stillgelegt werden müssen. Übergangslösungen dieser Art dürfen deshalb nicht zum Regelfall werden.
8. Energieversorger sollten verpflichtet werden, alle Gebäude, die an einem Fern- oder Nahwärmenetz liegen, anzuschließen. Eigentümer dieser Gebäude dürfen den Anschluss an solche Netze künftig nur verweigern, wenn diese Art der Wärmeversorgung teurer ist als eine eigene erneuerbare Lösung.
9. Die aktuell teuren erneuerbaren Heizsysteme benötigen zudem verlässliche staatliche Förderung. Diese ist bisher nur bis Ende 2026 im Haushalt berücksichtigt. Die hohen Kosten der Umstellung einer fossilen Heizung auf erneuerbare Energien müssen weiterhin gefördert werden.



Mietrechtliche Anpassungen

10. Bislang ist der Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz bei Häusern mit vermieteten Wohnungen meist keine Option. Hintergrund ist, dass nach § 556c Absatz 1 Nummer 2 BGB die Betriebskosten der neuen Heizung im Vergleich zur bisherigen Heizung nicht steigen dürfen. Dies lässt sich in der Praxis jedoch nicht umsetzen. Um in Häusern mit Mietern eine Heizungsumstellung zu ermöglichen, muss o. a. Paragraf sowie die Wärmelieferverordnung (WärmeLV) angepasst werden.
11. Die Klima-Kappungsgrenze in Höhe von 50 Cent/qm in §§ 559 Abs. 3a Satz 3 BGB und § 559e Abs. 3 Satz 1 BGB muss aufgehoben werden. Die Kappungsgrenzen nach § 559 Abs. 3a Satz 1 und 2 BGB sind ausreichend. Die Kappungsgrenzen von 3 bzw. 2 Euro sollten künftig an die Baukosten angepasst werden.
12. Die Rückausnahme in § 557b Abs. 2 Satz 2 BGB für den Einbau von Heizungsanlagen nach § 71 GEG muss entfernt werden. Wenn der Gesetzgeber Vermieter zur Modernisierung verpflichtet, muss auch eine Mieterhöhung bei einer Indexmiete möglich bleiben.

Umsetzung der Vorgaben aus der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

13. Mindestvorgaben für Wohngebäude

Die EPBD schreibt vor, dass mindestens 55 Prozent des Rückgangs des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs bei Wohngebäuden durch die Sanierung von 43 Prozent der Wohngebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz erreicht werden soll. Dieses Effizienzziel muss im Wärmeplanungsgesetz (WPG) und nicht im GEG geregelt werden. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung (§ 18 Abs. 5) müssen Kommunen ohnehin zusätzlich zu den Wärmeversorgungsgebieten „Gebiete mit erhöhtem Energieeinsparpotenzial“ darstellen. Die Wohngebäude in diesen Gebieten sollten entsprechend den Kriterien der EPBD als diejenigen mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz identifiziert und bei der energetischen Sanierung gesondert gefördert werden.

14. Energieausweise

Gemäß EPBD sollen Energieausweise mit den Effizienzklassen A bis G eingeführt werden. Die nationale Umsetzung muss auf Kontinuität und Vergleichbarkeit ausgerichtet sein. Der deutsche Energieausweis darf daher nicht vollständig neu skaliert werden. Es ist ausreichend und sachgerecht, die bestehenden Effizienzklassen beizubehalten und lediglich die Klassen A+ und H entfallen zu lassen. Gebäude mit einem Energiekennwert von bis zu 50 kWh/(m²·a) sind der Klasse A zuzuordnen, Gebäude mit einem Energiekennwert von über 200 kWh/(m²·a) der Klasse G. Nur so bleibt die Vergleichbarkeit mit bereits ausgestellten Energieausweisen gewahrt. Darüber hinaus sind der Energieausweis, der individuelle Sanierungsfahrplan und der nach der EPBD vorgesehene Renovierungspass zu einem einheitlichen, verständlichen Instrument zusammenzuführen, um Bürokratie abzubauen und Eigentümern eine verlässliche Planungsgrundlage zu bieten.

15. Nullemissionsgebäude

Die Umsetzung der EPBD zu Nullemissionsgebäuden muss realitätsnah und verhältnismäßig bleiben. Eine weitere Verschärfung der Anforderungen an die Gebäudehülle – im Neubau wie im Bestand – ist weder wirtschaftlich noch klimapolitisch erforderlich. Entscheidend ist eine angemessene Mindestqualität der Gebäudehülle, die den Einsatz erneuerbarer Heizsysteme ermöglicht und Nachhaltigkeit sowie Baukultur wahrt.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.

Tabelle 1: Übersicht Reformbedarf GEG und WPG

Ziel	Konkrete Maßnahme
Realitätsnähe	Anforderungsgrößen auf CO ₂ -Emissionen umstellen
Technologieoffenheit	keine Hybridpflicht, kein Wärmepumpenzwang, kein Anschluss- und Benutzungszwang, Abbau bürokratischer Hürden bei der Solarstromnutzung
Planungssicherheit	GEG an verbindliche Wärmeplanung koppeln, Effizienzanforderung der EU-Gebäuderichtlinie im WPG regeln
Investitionsanreize	Einführung EU-Emissionshandel, Förderung statt Ordnungsrecht, Finanzierung durch Zuschüsse, Strompreise senken
Mietrechtliche Flankierung	Kappungsgrenzen anpassen, Wärmelieferung rechtlich ermöglichen
Infrastrukturverantwortung	Versorgerpflicht und Netzanschluss gesetzlich regeln, Verbraucherrechte wahren (Preistransparenz), kostenlose Trennung vom Gas- oder Fernwärmenetz bei Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung, Informationspflicht für Kommunen und Versorger über geplante Stilllegungen mindestens 10 Jahre im Voraus, Abbau von regulatorischen Hemmnissen bei genossenschaftlichen Lösungen (kalte Nahwärmenetze)
Digitalisierung & Übersichtlichkeit	Energieausweis, Sanierungsfahrplan & Renovierungspass zusammenführen
Bürokratieabbau	Zwischenfristen und Übergangsregelungen weitestgehend vermeiden



Tabelle 2: Konkrete Regelungsvorschläge GEG, WPG und Mietrecht (BGB)

Paragraf	Regelungsvorschlag - GEG
§ 72 GEG	Die Austauschpflicht für Standard-Öl- und Gaskessel kann gestrichen werden, da bis auf die Ausnahmen nach § 72 Abs. 3 und § 73 ohnehin die meisten Standardkessel bereits ausgetauscht wurden.
§§ 71 bis 71p GEG	Die Regelungen des sogenannten Heizungsgesetzes sollten abgeschafft werden, da sie in der Praxis oftmals nicht realisierbar sind oder zu teuren Zwischenlösungen führen.
§§ 89, 90 und 91 GEG	Regelungen zur Förderung beibehalten und vereinfachen. Wichtig sind eindeutige und langfristige Zusagen, welche Technologien in Zukunft wie gefördert werden.
§ 109 GEG	Anschluss- und Benutzungszwang abschaffen.
Paragraf	Regelungsvorschlag - WPG
§ 18 Abs. 5 WPG	Aufnahme von Regelungen zur Umsetzung der Mindestanforderungen gemäß EPBD in Bezug auf die Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz.
Paragraf	Regelungsvorschlag - BGB
§ 556c Abs. 1 Nr. 2 BGB	Aufhebung der Kostenneutralität zur bisherigen Heizung bei Umstellung auf Wärmelieferung, Berücksichtigung zukünftiger Energiekosten infolge der CO ₂ -Bepreisung
§§ 559 Abs. 3a Satz 3 und § 559e Abs. 3 Satz 1 BGB	Klima-Kappungsgrenze in Höhe von 50 Cent pro qm Wohnfläche kann entfallen, da die Kappungsgrenzen nach § 559 Abs. 3a Satz 1 und 2 BGB ausreichend sind. Die Kappungsgrenzen von 3 bzw. 2 Euro müssen an die Baukosten angepasst werden.