

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, 10100 Berlin
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 10969 Berlin

An die
Mitglieder der Fraktionen von
CDU/CSU und SPD
im Deutschen Bundestag

Katherina Reiche
Bundesministerin

Scharnhorststr. 34 - 37
10115 Berlin

Postanschrift:
10100 Berlin

Tel. +49 30 18 615-7600

Fax +49 30 18 615-7030

info@bmwe.bund.de

www.bundeswirtschaftsministerium.de

Verena Hubertz, MdB
Bundesministerin

Rudi-Dutschke-Straße 4
10969 Berlin

Tel. +49 30 18 335-16080

min@bmwsb.bund.de

www.bmwsb.bund.de

Berlin, 20. Mai 2026

Gebäudemodernisierungsgesetz – mehr Technologieoffenheit und Flexibilität

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,
liebe Kolleginnen und Kollegen,

im Koalitionsvertrag für die laufende Legislaturperiode haben wir uns darauf verständigt, das Heizungsgesetz abzuschaffen und das neue Gebäudeenergiegesetz **technologieoffener**, **flexibler und einfacher** zu machen. Einige Regelungen des alten Gebäudeenergiegesetzes haben sich als zu komplex und wenig praktikabel erwiesen.

Mit dem am 13. Mai 2026 vom Bundeskabinett verabschiedeten Gesetzentwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich – kurz: **Gebäudemodernisierungsgesetz** – setzen wir diese Vereinbarung um und lösen das bisherige Gebäudeenergiegesetz ab.

Künftig haben Eigentümer im Falle eines Heizungstausches wieder **mehr Entscheidungsfreiheit**.
Zugleich halten wir an den Klimaschutzzielen fest, denn das neue Gesetz wird den **Wandel zu klimafreundlichen Heizsystemen unterstützen**. Wir erwarten, dass künftig wieder mehr Sanierungsprojekte in Angriff genommen werden, da mit dem neuen Gesetz Attentismus überwunden und Investitionsanreize gesetzt werden. Das wird einerseits **die Heizungsbranche und das Handwerk beleben, andererseits den Gebäudesektor auf den Pfad der Klimaziele bringen**.

Im Einzelnen:

Abschaffung der 65 Prozent-Vorgabe für Erneuerbare Energien

Die Vorgabe eines pauschalen Anteils von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung im Falle des Neueinbaus einer Heizung für Neu- und Bestandsbauten entfällt. Beim Austausch der Heizung entscheidet der Eigentümer über seine künftige Heizung – neben einer Wärmepumpe, einem Fernwärmeanschluss, hybriden Heizungsmodellen oder einer Biomasseheizung können auch weiterhin Gas- und Ölheizungen eingebaut werden.

Bio-Treppe mit moderatem Anstieg

Die sogenannte Bio-Treppe sorgt dafür, dass neue Gas- und Ölheizungen ab 2029 einen zunehmenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe nutzen: Wer künftig eine alte Heizung durch eine neue Gas- oder Ölheizung ersetzt, hat ab 2029 einen zunehmenden Anteil an Biomethan, Bioheizöl, biogenem Flüssiggas oder aber grünem, blauem, orangenem oder türkischem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate zur Wärmeerzeugung einzusetzen. Dieser CO₂-neutrale 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. Die Bio-Treppe gilt nicht für Bestandsanlagen, die nicht geändert werden. Zusätzlich reizen wir den Hochlauf von Biomethan, grünem, blauem, orangenem und türkischem Wasserstoff, Wasserstoffderivaten sowie synthetischem Methan und Bioöl mit einer 2028 moderat startenden Grüngasquote sowie einer Grünheizölquote an, die bei den Inverkehrbringern von Erdgas und Heizöl ansetzt.

Mieter und Vermieter teilen sich die Kosten

Zum Schutz von Mietern regeln wir im Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz eine grundsätzlich hälftige Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter beim Betrieb einer mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickten Heizung, die nach Inkrafttreten des Gebäudemodernisierungsgesetzes eingebaut wird. Das bedeutet konkret:

- Ab 1. Januar 2028: Bei diesen Heizungen tragen Mieter und Vermieter jeweils zur Hälfte die anfallenden Kohlendioxidkosten und Gasnetzentgelte.
- Ab 1. Januar 2029: Bei diesen 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. Die Kostenbeteiligung des Vermieters auf Stufe 3 wird nach Inkrafttreten der Stufe 4 der Biotreppe beibehalten.
- Für Wohnungen, die erst noch gebaut werden, gilt: Wurde der Bauantrag bereits vor dem Kabinettttermin gestellt, gilt Bestandsschutz, d. h. die neuen Regelungen zur hälftigen Kostentragung gelten hier nicht. Anderenfalls werden auch bei Neubauten die Kosten hälftig geteilt, sofern die Wohnungen bis zum 31. Dezember 2029 in Nutzung gehen und die Bio-Treppe zur Anwendung kommt.
- Mieter, die sich selbst um ihre Wärmeversorgung kümmern (Einfamilienhäuser, Gasetagenheizungen), können sich den Kostenanteil des Vermieters von diesem erstatten lassen.
- Für nicht modernisierte Gebäude, bei denen die Mieten im Ortsvergleich niedrig sind, erarbeiten wir im parlamentarischen Verfahren eine Härtefallklausel.

Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie

Mit dem Gesetzentwurf setzen wir zugleich die Vorgaben der sogenannten EU-Gebäuderichtlinie bezüglich der Energieeffizienz von Gebäuden (EU-RL 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) 1:1 in nationales Recht um. Die Umsetzungsfrist für die Richtlinie läuft am 29. Mai 2026 ab.

Mit dem Kabinettsbeschluss zum Gebäudemodernisierungsgesetz ist ein erster wichtiger Schritt getan in Richtung mehr Technologieoffenheit und Flexibilität bei Gebäudesanierung und Heizungstausch. Um jetzt schnell Klarheit für Eigentümer, Mieter und die betroffenen Branchen zu schaffen, bitten wir um Ihre Unterstützung für einen zügigen Abschluss des parlamentarischen Verfahrens, möglichst noch vor der Sommerpause.

Mit freundlichen Grüßen



Katherina Reiche



Verena Hubertz