

Neue Weichenstellung für den Gebäudebereich - Bundeskabinett beschließt Gebäudemodernisierungsgesetz

13.5.2026 - | Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz

Das Bundeskabinett hat heute den Gesetzentwurf zur Gebäudemodernisierung (GModG) beschlossen. Der vom Bundeswirtschaftsministerium und Bundesbauministerium eingebrachte Entwurf sieht eine Neuorientierung bei der Effizienz und der Modernisierung im Gebäudesektor vor.

Der Entwurf orientiert sich an den Vorgaben des Koalitionsvertrages und der Eckpunkte der Verhandlungsgruppe zum GModG.

Bundesministerin für Wirtschaft und Energie Katherina Reiche:

„Wir ersetzen ein Gesetz, das viele Menschen verunsichert hat, durch eines, das auf Vertrauen, Technologieoffenheit und Machbarkeit setzt. Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz machen wir Klimaschutz wieder alltagstauglich: weniger Ideologie, mehr Pragmatismus, mehr Planungssicherheit und mehr Freiheit für Eigentümer, Mieter und Unternehmen.“

Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Verena Hubertz:

„Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz holen wir zurück, was lange gefehlt hat: Klarheit, Verlässlichkeit, Vertrauen. Das ist der Startschuss für Planungssicherheit für die Branche, die notwendige Entscheidungsfreiheit für Hauseigentümer und Klimaschutz, der pragmatisch erreicht wird. Das GModG ist deutlich einfacher, technologieoffener und flexibler. Es ist gleichzeitig Schutz von Mieterinnen und Mietern vor zu hohen Energiekosten aufgrund von Entscheidungen, die sie nicht kontrollieren. Wir haben einen klaren Pfad festgelegt, wie Mieterinnen und Mieter vor hohen Kosten durch den Einbau von Öl- und Gasheizungen geschützt werden können. Dafür danke ich meiner Kabinettskollegin Stefanie Hubig ausdrücklich, die diese Regelungen konstruktiv ausgearbeitet und eingebracht hat. Das Klimaschutzgesetz und seine Vorgaben gelten. Zum einen durch die Bio-Treppe, die nach und nach hoch läuft und zum anderen durch die Evaluation im Jahr 2030 im Hinblick auf die Klimaneutralität 2045. Wir werden genau darauf schauen, wo wir vielleicht nachsteuern müssen.“

Der Gesetzentwurf im Einzelnen:

Die Vorgaben zur Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbaren Energien beim Heizen entfallen, genauso wie Betriebsverbote bestimmter Heizungen.

Es gilt jetzt eine freie Heizungswahl für alle Gebäudeeigentümer. Dabei kann aus unterschiedlichen Optionen gewählt werden: Wärmepumpen, Hybridmodelle und Biomasse-Pelletheizungen. Auch Gas- und Ölheizungen sind nun wieder zulässig.

Die dafür eingesetzten Brennstoffe werden sukzessive klimafreundlicher. Wer weiterhin mit fossilen Brennstoffen heizen möchte, muss also nach und nach den Anteil an grünem Öl bzw. Gas erhöhen und so zum Klimaschutz beitragen. Die vorgesehene Evaluierung des Gebäudemodernisierungsgesetzes schafft zudem einen Mechanismus, mit dem nachgesteuert

werden kann, falls die Marktdynamik hinter dem 2045-Ziel zurückbleibt.

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: von 10 % ab dem Jahr 2029, über 15 % ab dem Jahr 2030, gefolgt von 30 % ab dem Jahr 2035 und schließlich auf 60 % ab dem Jahr 2040.

Im Jahr 2030 ist eine Evaluation des Gebäudemodernisierungsgesetzes mit Bezug zum Klimaschutzgesetz und dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 vorgesehen.

Die Bundesförderung für den Heizungstausch wird bis mindestens 2029 abgesichert.

Zum Schutz von Mietern regeln wir im Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz eine hälftige Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter beim Einbau einer Heizung, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas betrieben wird.

- 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.

Wir setzen die Vorgaben der sogenannten EU-Gebäuderichtlinie 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.

Den Gesetzentwurf finden Sie hier:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich (PDF, 1 MB)

<https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2026/05/20260513-gemeinsame-pressemitteilung-neue-weichenstellung-fuer-den-gebaeudebereich-bundeskabinett-beschliesst-gebaeudemodernisierungsgesetz.html>