



# BMWE informiert – Gebäudemodernisierungsgesetz

Bundesministerin Katherina Reiche:

*Wir haben Wort gehalten. [...] Für alle Eigentümer gilt künftig: freie Heizungswahl [...] Wir setzen auf Vernunft, Freiheit und Tempo statt Verbote. Damit lösen wir den Investitionsstau auf und bringen die Modernisierung unserer Gebäude wieder in Gang.*

## Was für uns zählt

- Wir schaffen **Technologieoffenheit und Flexibilität bei Gebäudesanierung und Heizungstausch** – wie im Koalitionsvertrag vereinbart.
- **Wir streichen die 65 %-Quote für erneuerbare Energien**, Zwangsberatungen beim Heizungstausch und Heizungsverbote genauso wie Betriebsverbote bestimmter Heizungen.
- Stattdessen ermöglichen wir **maßgeschneiderte Lösungen** und **berücksichtigen die Bedürfnisse aller Bürgerinnen und Bürger** – in der Stadt und auf dem Land, im Neubau und im Altbau.
- Es gilt: **Freie Heizungswahl für alle Gebäudeeigentümer, auch Gas- oder Ölheizungen sind zulässig.**
- Mit der **Biotreppe** erhöhen wir nach und nach den Anteil klimafreundlicher Brennstoffe – das aber schrittweise, ohne zu überfordern. **Wir setzen auf Akzeptanz und Mitnahme statt auf Überforderung und Bevormundung.**

## Was wollen wir erreichen

Wir schaffen **Technologieoffenheit** und **mehr Flexibilität** bei der Gebäudesanierung und beim Heizungstausch, indem wir maßgeschneiderte Lösungen für jeden Gebäudetyp ermöglichen. Wir erwarten, dass dadurch viele Sanierungsprojekte in Angriff genommen werden. Das wiederum belebt die Heizungsbranche und das Handwerk.



## Was regeln wir konkret

### 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. **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

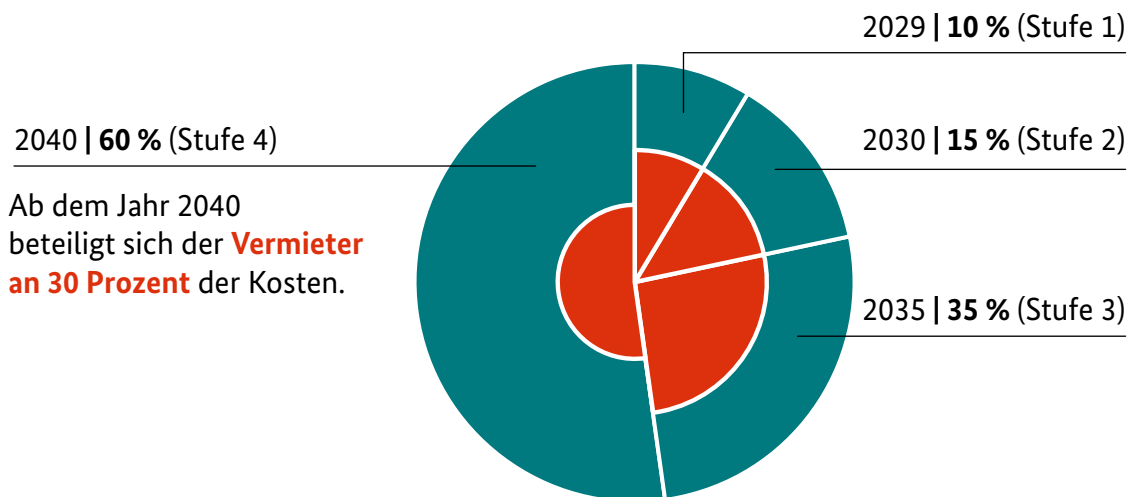
Nur wer zukünftig eine alte durch eine neue Gas- oder Ölheizung ersetzt, hat ab 2029 zunehmend CO<sub>2</sub>-arme Brennstoffe zu nutzen („Biotreppe“). Für Bestandsanlagen, die nicht geändert werden, gilt die Biotreppe nicht.

## 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 Wärmezeugung einzusetzen. Dieser biogene Anteil steigt in den ersten Jahren nur moderat: 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.

### Mindestanteil CO<sub>2</sub>-armer Brennstoffe ab 2029

bei neuen Öl- und Gasheizungen



Ab dem Jahr 2040 beteiligt sich der **Vermieter an 30 Prozent** der Kosten.

Für die Stufen 1, 2 und 3 teilen sich **Mieter/Vermieter hälftig** den für diese biogenen Brennstoffe anfallenden Preisbestandteil

## 4. Mieter und Vermieter teilen sich die Kosten

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

- **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 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.
- **Was gilt für nicht modernisierte Gebäude, bei denen die Mieten im Ortsvergleich niedrig sind?** Hier erarbeiten wir im parlamentarischen Verfahren eine Härtefallklausel.

## 5. 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.

## 6. Evaluierung

Wir stellen die neuen Regelungen 2030 auf den Prüfstand, was ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele für den Gebäudesektor angeht. Die Regelungen zur Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter gucken wir uns 2036 nochmals hinsichtlich ihrer Verteilungswirkung an.

## Nächste Schritte und Zeitplan

**Wir schaffen zügig Klarheit für Eigentümer, Mieter und Unternehmen:** Nach der Kabinetttbefassung am 13. Mai 2026 wollen wir das parlamentarische Verfahren möglichst noch vor der Sommerpause abschließen.

**Parallel haben wir für einen reibungslosen Übergang vom jetzigen Gebäudeenergiegesetz zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz gesorgt:** Mit der am 29. April 2026 vom Kabinett beschlossenen Formulierungshilfe verschieben wir die ursprüngliche Frist zur Einhaltung der 65%-Erneuerbare-Energien-Vorgabe vom 1. Juli auf den 1. November 2026. Die Formulierungshilfe wurde in das schon laufende Verfahren zum Gesetzentwurf zur Modernisierung der nationalen Umsetzung von Ökodesign und Energieverbrauchskennzeichnung eingebracht.

In den Eckpunkten zum Gebäudemodernisierungsgesetz von Ende Februar 2026 hatten wir uns auch auf eine **moderate Grüngas-/Grünheizöl-Quote** verständigt. Diese Quote setzt bei den Inverkehrbringern von Erdgas und Heizöl an und startet im Jahr 2028 in Höhe von bis zu 1%. **Zur konkreten Umsetzung dieser Quote wird das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie bis zum Sommer 2026 Eckpunkte vorstellen.**