

## Gebäudemodernisierungsgesetz am 13.05.26 beschlossen

Für Vermieter stellt sich die Frage: Was bedeutet das Gebäudemodernisierungsgesetz konkret für meine Modernisierungspläne, meinen Heizungsaustausch oder bestehende Anlagen?

Der folgende Überblick fasst den aktuellen Stand zusammen und zeigt, welche Entwicklungen sich hieraus ergeben.

Mit der Einführung des Gebäudemodernisierungsgesetz will die Bundesregierung streichen, dass die bisherige 65 % Pflicht beim Heizungsaustausch greift. Ohne neues Gesetz würde diese Vorgabe in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern zum selben Stichtag aktiv werden - ein Szenario, das die Politik vermeiden möchte.

Parallel zwingt die europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) Deutschland zum Handeln. Neubauten sollen künftig schrittweise zu Nullemissionsgebäuden werden - zunächst Nichtwohngebäude ab 2028, dann Wohngebäude ab 2030. Damit ändern sich die Anforderungen an neue Gebäude grundlegend.

### Was sich ändert – und die Bedeutung für Vermieter

Für Vermieter ergeben sich aus den folgenden Eckpunkten zwei Botschaften: mehr Flexibilität, aber auch neue Unsicherheiten. Die Technologieoffenheit kann den Heizungsaustausch erleichtern, gleichzeitig können Bio-Anforderungen und EU-Normen künftige Investitionen komplexer machen.

Die grundsätzliche Entscheidung über die gewählte Heizungsart liegt jedoch nun wieder beim Eigentümer.

Fossile Heizungen bleiben weiterhin zulässig, wenn sie schrittweise mit einem steigenden Anteil klimafreundlicher Brennstoffe betrieben werden (Biotreppe).

Hierzu gilt ab 1.01.29 ein Mindestanteil von 10 %, ab 1.01.30 ein Anteil von 15 %, ab 1.01.35 ein Anteil von 30 % und ab 1.01.40 ein Anteil von 60 %.

Diese Anforderungen sollen nicht über technische Änderungen an der Heizungsanlage, sondern über den laufenden Brennstoffbezug erfüllt werden. Die Pflicht wird erfüllt, indem Brennstoff- oder Wärmelieferverträge mit entsprechend ausgewiesenem Bio-Anteil abgeschlossen werden. Für den klimafreundlichen Brennstoffanteil entfällt dann der CO<sub>2</sub>-Preis.

#### Neuer Name: Aus GEG wird GMG

Die Novelle soll das bisherige GEG vollständig ablösen und künftig als Gebäudemodernisierungsgesetz firmieren. Hintergrund ist der Wunsch nach einem moderneren, technologieoffeneren Regelwerk.

#### Streichung der 65-Prozent-Anforderung

Die bisherige Verpflichtung, neue Heizungen mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien zu betreiben, entfällt — sowohl im Bestand als auch im Neubau.

#### Keine Betriebsverbote für Gas- und Ölheizungen

Alle derzeitigen Betriebsverbote werden gestrichen — Gas und Ölheizungen dürfen weiterhin betrieben werden.