



Was das neue Gebäudemodernisierungsgesetz vorsieht – und wo Kritik ansetzt

Michael Fiedler

Die Bundesregierung will das bisherige „Heizungsgesetz“ grundlegend umbauen. Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz soll technologieoffener und weniger bürokratisch werden. Der Bauherren-Schutzbund warnt jedoch vor Fehlinvestitionen und fordert eine stärkere unabhängige Energieberatung.

Heizungsgesetz wird abgeschafft – Technologieoffenheit als Leitmotiv

Nach den [vorliegenden Eckpunkten](#) sollen die 2023 eingeführten Detailregelungen (§§ 71–71p GEG) gestrichen werden. Die pauschale 65-Prozent-Vorgabe für erneuerbare Energien entfällt. Ebenso werden bestimmte Betriebsverbote aufgehoben. Künftig liegt die Entscheidung über die Heizungsart wieder stärker bei den Eigentümern. Neben Wärmepumpe, Fernwärme oder hybriden Modellen bleiben auch Gas- und Ölheizungen zulässig – allerdings mit Einschränkungen.

Die „Bio-Treppe“: CO₂-neutraler Anteil steigt stufenweise

Zentrale Neuerung ist die sogenannte „Bio-Treppe“. Ab dem 1. Januar 2029 müssen neue Gas- oder Ölheizungen mindestens zehn Prozent klimafreundliche Brennstoffe nutzen, der Anteil steigt bis 2040 in mehreren Stufen an. Der CO₂-Preis entfällt für diesen klimafreundlichen Anteil.

Gleichzeitig setzt die Bundesregierung auf eine moderate Grüngas- und Grünheizölquote für Inverkehrbringer. Damit soll der Gebäudesektor seine Klimaziele weiterhin erfüllen – jedoch ohne unmittelbare Austauschpflicht funktionierender Heizungen.

Bauherren-Schutzbund: Gefahr von Fehlinvestitionen

Henrik Fork-Weigel, Geschäftsführer des Bauherren-Schutzbundes (BSB), sieht hier Risiken für private Eigentümer: „Mit der geplanten ‚Bio-Treppe‘, die zunehmend auf nur begrenzt verfügbare grüne Gase und Wasserstoff setzt, drohen aktuell nicht kalkulierbare Mehrkosten für private Haushalte.“ Der Verband fordert daher eine Stärkung der unabhängigen Energieberatung und des individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP). Kritisch bewertet wird insbesondere der geplante Wegfall der Beratungspflicht beim Heizungstausch zu CO₂-Bepreisung und kommunaler Wärmeplanung. Aus Sicht des BSB dürfe die

Technologieoffenheit nicht zu einer Kostenfalle werden, wenn Brennstoffe künftig knapp oder teuer würden.

Vereinfachte Wärmeplanung und Fernwärmereform

Parallel sollen kleinere Kommunen bei der Wärmeplanung entlastet werden. Für Gemeinden unter 15.000 Einwohnern ist eine stark vereinfachte Planung vorgesehen. Zudem plant die Bundesregierung eine Reform der Fernwärmeregulierung, inklusive Preistransparenzplattform und Anpassungen der AVBFernwärmeV.

Zeitplan und politische Weichenstellung

Das Gesetz soll bis zum 1. Juli 2026 in Kraft treten. Damit erhalten Eigentümer formell Planungssicherheit – zumindest hinsichtlich der regulatorischen Grundrichtung. Offen bleibt jedoch, wie sich Brennstoffpreise, Förderkulissen und Marktverfügbarkeit klimafreundlicher Gase entwickeln.

Versicherungs- und Finanzrelevanz

Für Versicherer und Finanzierer ist das Gesetz in mehrfacher Hinsicht relevant:

- Werterhalt und Modernisierungsfähigkeit von Bestandsimmobilien
- Kreditrisiken bei energetisch unsicheren Sanierungskonzepten
- Haftungsfragen bei Fehlinvestitionen
- ESG- und Taxonomie-Anforderungen

Die angekündigte Technologieoffenheit verschiebt die Verantwortung stärker auf Eigentümer – und damit auch auf deren Beratungsumfeld.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948534/Was-das-neue-Gebaeudemodernisierungsgesetz-vorsieht---und-wo-Kritik-ansetzt/>