



# Gebäudemodernisierungsgesetz: Zwischen Technologieoffenheit und neuen Praxisfragen

Michael Fiedler

**Der Entwurf für ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz soll starre Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes ablösen und mehr Flexibilität ermöglichen. Wirtschaftsverbände begrüßen den Kurswechsel – sehen aber erhebliche Risiken bei Planungssicherheit, Digitalisierung und der praktischen Umsetzung im Gebäudebestand.**

## Abkehr von starren Heizungs-Vorgaben

Der Entwurf sieht unter anderem vor, mehrere zentrale Vorgaben des bisherigen GEG zu streichen. Dazu gehört auch die bislang stark diskutierte Regelung, wonach neue Heizungen grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden sollten. Aus Sicht des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V. markiert dies einen wichtigen Kurswechsel. „Es ist gut, dass die bürokratischen und kleinteiligen Regelungen des § 71 und der §§ 71b–71p sowie § 72 ersatzlos gestrichen werden. Beim Austausch der Heizung liegt die Entscheidungshoheit über die künftige Heizungsart endlich wieder bei den Eigentümern“, erklärt Thomas Meier, Präsident des BVI Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V.

Auch moderne Gas- und Ölheizungen sollen nach dem Entwurf weiterhin möglich bleiben. Der Verband sieht darin realistischere Lösungen für den Gebäudebestand. „Nicht jedes Mehrfamilienhaus eignet sich für Wärmepumpen

oder Biomasse. Wer Millionen bestehender Gebäude modernisieren will, braucht flexible Lösungen statt starre Vorgaben nach dem Gießkannenprinzip“, so Meier weiter.

## Bitkom fordert digitale Gebäudestandards

Zustimmung kommt auch aus der Digitalwirtschaft. Der Digitalverband Bitkom begrüßt insbesondere die stärkere Berücksichtigung digitaler Gebäudetechnik und automatisierter Steuerungssysteme. „Der vorgelegte Entwurf für ein Gebäudemodernisierungsgesetz kann kleinteilige Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes abbauen und mehr Technologieoffenheit ermöglichen“, erklärt Dr. Bernhard Rohleder, Hauptgeschäftsführer des Bitkom e. V. Positiv bewertet Bitkom insbesondere die vorgesehenen Regelungen zu Gebäudeautomation und digital vernetzter Steuerung bei Nichtwohngebäuden. Gleichzeitig sieht der Verband deutlichen Nachbesserungsbedarf:

- beim digitalen Monitoring von Wohngebäuden,
- bei standardisierten Gebäudedaten,

- sowie bei langfristig stabilen Rahmenbedingungen.

„Was im Entwurf bisher zu kurz kommt, sind Regelungen für digitales Monitoring bei Wohngebäuden und eine digitale Gebäudedatenbank“, so Rohleder. Bitkom verweist dabei auf erhebliche Klimaschutzpotenziale. Laut einer Verbandsstudie könnten durch stärkere Digitalisierung im Gebäudesektor bis 2030 zwischen 12,4 und 18,3 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden.

## WEGs als möglicher Schwachpunkt der Reform

Während die politische Debatte zuletzt stark auf Einfamilienhäuser und Heizungsarten fokussiert war, rückt der BVI nun die Situation von Wohnungseigentümergeinschaften in den Mittelpunkt. Der Verband warnt davor, dass die tatsächliche Komplexität von Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungseigentum bislang unzureichend berücksichtigt werde. „Eigentumswohnungen machen rund 25 Prozent des deutschen Wohnungsbestands aus, der Sanierungsbedarf ist enorm. Dennoch wird im Entwurf die Komplexität der Beschlussfassung und Prozesssteuerung von Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungseigentum nicht ausreichend berücksichtigt“, erklärt Thomas Meier. Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern seien Maßnahmen an Gemeinschaftseigentum:

- abstimmungsintensiv,
- rechtlich komplex,
- und oft nur mit langen Vorlaufzeiten umsetzbar.

Heizungsmodernisierungen erforderten Eigentümerversammlungen, Finanzierungsmodelle, Förderzusagen sowie formale Beschlussverfahren.

## Streitpunkt Planungssicherheit

Sowohl Bitkom als auch BVI sehen einen zentralen Schwachpunkt des Entwurfs in der mangelnden Planungssicherheit. Bitkom warnt davor, dass fehlende langfristige Leitplanken Investitionen ausbremsen könnten. „Es braucht eindeutige und dauerhaft verlässliche Vorgaben für die Dekarbonisierung im Einklang mit bestehenden EU-Richtlinien und dem deutschen Klimagesetz“, betont Dr. Bernhard Rohleder. Andernfalls könnten neue Regelungen „in wenigen Jahren schon wieder zurückgenommen und ersetzt werden“. Auch der BVI fordert verlässliche Förderbedingungen und realistische Fristen – insbesondere

mit Blick auf die sogenannte „Bio-Treppe“, also die schrittweise Anhebung erneuerbarer Brennstoffanteile.

## Gebäude werden zum Digital- und Investitionsthema

Der Gesetzentwurf zeigt zugleich, wie stark sich die Modernisierungsdebatte verändert hat. Im Mittelpunkt stehen längst nicht mehr nur Heizsysteme, sondern zunehmend:

- digitale Gebäudesteuerung,
- Monitoring,
- Energieeffizienz,
- Datenstandards,
- und langfristige Investitionssicherheit.

Gerade für Eigentümergeinschaften, Verwalter und Bestandhalter dürfte die praktische Umsetzung dabei zur eigentlichen Bewährungsprobe werden. Denn zwischen technologieoffenen Zielsetzungen und realer Modernisierungspraxis bleibt der organisatorische Aufwand erheblich.

## Verbände warnen vor überhastetem Verfahren

Kritik gibt es zudem am engen Zeitplan des Gesetzgebungsverfahrens. Der BVI bewertet die kurze Stellungnahmefrist bis zum 11. Mai 2026 kritisch. „Nach Monaten des Stillstands darf die Verabschiedung des neuen Gesetzes jetzt nicht im Schweinsgalopp geschehen. Dieser Fehler wurde schon bei der letzten Novellierung gemacht“, mahnt Thomas Meier. Damit deutet sich bereits früh an, dass die Diskussion um das Gebäudemodernisierungsgesetz weit über die Heizungsfrage hinausreichen dürfte – und erneut zu einem zentralen Konfliktfeld zwischen Klimapolitik, Wirtschaftlichkeit und Praxistauglichkeit werden könnte.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949704/Gebaeudemodernisierungsgesetz-Zwischen-Technologieoffenheit-und-neuen-Praxisfragen/>