

Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG): Was jetzt für Unternehmen wichtig wird

Das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) soll das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG) in wesentlichen Teilen ablösen. Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft, insbesondere Vermieter, Bestandshalter und Projektentwickler, stehen nun vor der Frage, welche Auswirkungen diese Änderungen durch das GMG auf ihre Investitionen, ihre Planungen und ihre Wärmestrategien haben. Das GMG verfolgt einen anderen Ansatz als das bisherige „Heizungsgesetz“: Ein bestimmter Anteil erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung ist für neue Anlagen zukünftig nicht mehr Pflicht. Das GMG soll hingegen deutlich mehr technologische Wahlfreiheit hinsichtlich der verwendeten Heizungsanlage eröffnen und auch über 2029 hinaus den Einbau konventioneller Heizungsanlagen ermöglichen. Aktuell liegt ein Eckpunktepapier (Stand Februar 2026) vor; Details können sich im weiteren Gesetzgebungsverfahren noch ändern.

Das sind die Eckpunkte des neuen Gebäudemodernisierungsgesetzes

- Das GMG verfolgt einen offenen Ansatz hinsichtlich der Technologie von neu eingebauten Heizungsanlagen und ersetzt die bisherigen teils sehr detaillierten Vorgaben des Heizungsgesetzes. Eigentümer:innen können beim Heizungstausch zwischen Wärmepumpen, Fernwärme (soweit verfügbar), Biomasse, Hybridlösungen sowie weiterhin Gas- und Ölheizungen wählen. Die Pflicht zur Nutzung von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien soll entfallen.
- Für fossile Heizsysteme soll ab dem 1. Januar 2029 ein steigender Mindestanteil klimafreundlicher Brennstoffe gelten. Diese sogenannte Bio-Treppe soll bei zehn Prozent beginnen und bis 2040 stufenweise ansteigen. Ab 2028 soll eine Grüngas- beziehungsweise Grünölquote für Inverkehrbringer eingeführt werden, die bei bis zu einem Prozent starten und zur Erreichung der Klimaziele beitragen soll. Nach dem Eckpunktepapier soll die Quote bilanziell erfüllbar sein (zum Beispiel über Zuordnungssysteme/Zertifikate). Als anrechenbar werden unter anderem Biomethan sowie verschiedene Wasserstoff- und Derivatarten genannt. Beide Instrumente sollen zusammenwirken und langfristig die Betriebskosten fossiler Systeme beeinflussen, sodass ein Umstieg auf andere Arten der Wärmeversorgung wirtschaftlicher wird.
- Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEE) soll mindestens bis 2029 fortgeführt werden. Zudem sollen Ausbau und Dekarbonisierung von Wärmenetzen rechtlich und finanziell gestärkt werden – insbesondere durch mehr Preistransparenz und einen investitionsfreundlicheren, stabileren Rechtsrahmen für Fernwärme.
- Das GMG soll zugleich die europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) umsetzen, ohne zusätzliche gebäudeindividuelle Sanierungspflichten für den Bestand auszulösen. Nach den Eckpunkten müssen neue Gebäude ab 2030 den Nullemissionsstandard erfüllen, öffentliche Nichtwohngebäude bereits ab 2028.

- Das Gesetz soll vor dem 1. Juli 2026 in Kraft treten.

Was bedeutet das GMG für bestehende Heizungen und laufende Sanierungen?

Das GMG erlaubt, dass bestehende Heizungen weiterhin betrieben werden können. Betriebsverbote oder verpflichtende Umrüstungen für funktionierende Systeme sind nicht vorgesehen. Das geplante Gesetz enthält keine Vorgaben, die den Austausch oder die Stilllegung bestehender Anlagen erzwingen würden.

Viele Immobilienunternehmen haben in den vergangenen Jahren in Wärmepumpen, Effizienzmaßnahmen oder energetische Sanierungen investiert. Diese Investitionen bleiben werthaltig. Sie reduzieren Betriebskosten, verbessern die Gebäudeenergieeffizienz und entsprechen weiterhin den langfristigen Klimazielen. Die geplante Gesetzesänderung entwertet diese Maßnahmen nicht. Sie werden durch das GMG auch nicht nachträglich überflüssig.

Welche Heizungsoptionen stehen Unternehmen künftig offen?

Alle Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen sollen bei einem Heizungstausch frei entscheiden können, ob sie eine Wärmepumpe, Fernwärme, eine Biomasseanlage, eine Hybridlösung oder weiterhin Gas- beziehungsweise Ölheizungen einsetzen. Allerdings sollen fossile Heizungen ab 2029 einen steigenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe nutzen müssen.

Inzwischen sind viele Wärmepumpen im Einsatz und viele Immobilien an Fernwärmenetze angeschlossen. Der Gesetzentwurf erkennt diese Entwicklung an, setzt jedoch auf die Steuerung über Wirtschaftlichkeit, Standortgegebenheiten und individuelle Gebäudestrategien.

Welche Rolle spielt die „Bio-Treppe“ ab 2029 für Vermietende und Mietende?

Die „Bio-Treppe“ soll Betreiber neu installierter Gas- und Ölheizungen dazu verpflichten, ab dem Jahr 2029 mindestens zehn Prozent klimafreundliche Brennstoffe einzusetzen. Dieser Anteil soll bis 2040 schrittweise steigen. Damit entsteht ein langfristig kalkulierbarer Kostenfaktor. Die Entwicklung der (erwartungsgemäß hohen) Preise für Biomethan oder synthetische Brennstoffe wird eine wichtige Rolle bei der Entscheidungsfindung spielen: Die Einführung der „Bio-Treppe“ soll fossile Heizsysteme langfristig unattraktiver machen. Denn ihre Wirtschaftlichkeit wird zunehmend abhängig von der Verfügbarkeit und dem Preis grüner Brennstoffe sein. Für Unternehmen stellt sich daher die Frage, ob Investitionen in fossil basierte Systeme langfristig tragfähig sind. Das gilt auch, wenn Heizkosten als Betriebskosten von Mietenden getragen werden, denn diese werden – jedenfalls in funktionierenden Wohnungsmärkten – Immobilien mit einer geringeren Nebenkostenlast mehr nachfragen. In Stellungnahmen wird unter anderem diskutiert, ob „grüne“ Gase rechtzeitig in ausreichenden Mengen und zu vertretbaren Kosten verfügbar sein werden. Außerdem wird die Ausgestaltung der Quotenmechanik (inklusive Nachweis-/Bilanzierung) teils als zentraler Unsicherheitsfaktor hervorgehoben. Aufgrund der zu erwartenden fehlenden Verfügbarkeit der Grüngase bzw. des Grünöls ist mit einem deutlichen Anstieg der Betriebskosten für Gas- und Ölheizungen zu rechnen. Hierbei ist, vor allem beim Einbau neuer Heizungen, die

Investitionsentscheidung des Vermieters auch immer mit dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz zu verproben, der die Benchmark für die Umlagefähigkeit der Kosten für die Wärmeversorgung auf die Mietenden darstellt. Zudem enthält das Mietrecht auch klare Regelungen zu der Kostenentwicklung bei neueingebauten Heizungen.

Wie wirkt sich die Grüngasquote ab 2028 auf Energiepreise und Betriebskosten aus?

Ab 2028 soll eine Grüngas- beziehungsweise Grünölquote gelten. Dies soll die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor senken. Auch wenn die Quote zunächst niedrig sein wird, werden Unternehmen mit einer Veränderung bei Brennstoffpreisen und Tarifen rechnen müssen. Nach den Eckpunkten knüpft die Quote an die Inverkehrbringer von Erdgas und Heizöl an und soll bilanziell erfüllbar sein.

Für Gasvertriebe entsteht ein neuer Rahmen, den sie in der Kalkulation von Betriebskosten und bei langfristigen Lieferverträgen berücksichtigen sollten. Aus Sicht von Gasvertrieben kann die Quote – abhängig von der konkreten Ausgestaltung – zusätzliche Anforderungen an Beschaffung, Produktgestaltung (zum Beispiel Beimischungen/Zuordnung), Nachweis- und Bilanzierungssysteme sowie an die Kundenkommunikation auslösen. Weil die Eckpunkte eine bilanzielle Erfüllung in Aussicht stellen und Details erst noch folgen sollen, bleibt die konkrete Preis- und Umsetzungswirkung vorerst mit Unsicherheiten behaftet.

Was bedeutet das GMG für den Neubau und die Projektentwicklung?

Die EPBD verlangt, dass ab 2030 alle Neubauten als Nullemissionsgebäude errichtet werden. Für öffentliche Nichtwohngebäude gilt dies bereits ab 2028. Das GMG setzt diese Vorgaben eins zu eins um. In der Praxis müssen Neubauprojekte daher weiterhin auf klimaneutrale oder nahezu klimaneutrale Versorgungskonzepte setzen.

Eine Verschärfung der Anforderungen an die Gebäudehülle ist im GMG ausdrücklich nicht vorgesehen. Für Projektentwickler bedeutet dies Planungssicherheit. Die bisherige Praxis, für neue Gebäude insbesondere die Versorgung über Wärmepumpen oder, sofern verfügbar, Fernwärme zu wählen, wird durch das GMG bestätigt und unterstützt.

Sollte jetzt verstärkt auf Fernwärme gesetzt werden?

Das GMG sieht umfangreiche Verbesserungen im Bereich der Fernwärme vor. Dazu gehören eine höhere Preistransparenz, ein verbesserter Verbraucherschutz und ein rechtlicher Rahmen, der Investitionen in Wärmenetze erleichtert. Zudem wird die Förderung für effiziente Wärmenetze ausgebaut.

Ob Fernwärme im Einzelfall die wirtschaftlichste Option ist, hängt jedoch neben der regionalen Verfügbarkeit auch von der Preisstruktur, dem Ausbaugrad und der langfristigen Planung der Kommunen ab. Die kommunale Wärmeplanung bleibt ein zentrales Instrument der Orientierung. Sie soll für kleinere Kommunen deutlich vereinfacht werden, um die Angaben rechtzeitig zur Verfügung stellen zu können. Für Immobilienunternehmen ist daher entscheidend, die Wärmeplanung der Kommune frühzeitig in die eigene Strategie einzubeziehen.

Das bedeuten die Pläne für Unternehmen – ein Fazit

Das Gebäudemodernisierungsgesetz führt zu einer grundlegenden Entspannung der Regulierungslandschaft im Wärmesektor. Immobilienunternehmen erhalten deutlich mehr Flexibilität bei Investitionsentscheidungen und profitieren von mehr Planungssicherheit. Gleichzeitig entstehen neue Pfade in Form der Bio-Treppe und der Grüngasquote, die langfristig in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen einfließen sollten.

Ansprechpartner:

Dr. Rainer Algermissen
Tel: +49 40 3609945331
ralgermissen@kpmg-law.com

Marc Goldberg
Tel: +49 211 4155597 976
marcgoldberg@kpmg-law.de

Hendrik Burbach
Tel: +49 211 4155597 684
hburbach@kpmg-law.com