



IMPULSPAPIER

Gebäudemodernisierungsgesetz: Sechs Punkte für das weitere Gesetzesverfahren aus Unternehmenssicht

Mehr Planungssicherheit für Investitionen in klimaneutrale Heizungen und Sanierungen

Kurzbewertung des Gebäudemodernisierungsgesetzes

Mit dem angekündigten Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) der Bundesregierung steht die deutsche Wärmewende erneut vor einem Richtungswechsel. Die bisher geltende 65-Prozent-Quote des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) soll gestrichen werden. Stattdessen soll das GMG künftig auf eine Biogastreppe setzen. Damit verbunden sind weitreichende Auswirkungen für Unternehmen der Bau- und Heizungsindustrie sowie deren vorgelagerter Wertschöpfungskette. Um die Dekarbonisierung des Gebäudesektor zu stemmen, sind sie auf verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Investitionen angewiesen. Die bisherigen Vorschläge des GMGs bieten für sie jedoch keinen klaren und stabilen Investitionspfad. Aus Sicht der Stiftung sollten im weiteren Gesetzesverfahren deshalb folgende sechs Punkte berücksichtigt werden.

Sechs Punkte für das weitere Gesetzesverfahren:

1. Gesetzlicher Zielkorridor für Strom-Gas-Preisverhältnis

Elektrische Heizsysteme werden sich nur flächendeckend durchsetzen, wenn ihre Betriebskosten dauerhaft unter denen fossiler Heizsysteme liegen. Das GMG sollte daher einen Zielkorridor festschreiben, laut dem die Endkundenkosten für Strom pro Kilowattstunde spätestens ab 2029 das maximal 2,5-fache der Kosten einer Kilowattstunde fossiler Heizträger betragen. Zur Erreichung dieser Kostenrelation sind Entlastungen des Strompreises notwendig, etwa eine Reform der Netzentgelte, eine Reduktion strompreiswirksamer Abgaben sowie eine abgestimmte Ausgestaltung von CO₂-Bepreisung und Förderinstrumenten.

2. Rechtssichere Umsetzung der EPBD

Die EPBD setzt den europäischen Rahmen für die Transformation des Gebäudesektors und verpflichtet die Mitgliedstaaten, Effizienzpfade für den Gebäudebestand festzulegen. Laut ihr muss Deutschland den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch im Wohngebäudebestand bis 2030 um mindestens 16 Prozent gegenüber 2020 senken. Bis 2035 müssen es sogar zwischen 20 und 22 Prozent sein. Um diese Werte zu erreichen, muss die Sanierungsquote deutlich erhöht werden, was den selbstgesteckten Zielen der Regierung jedoch entspricht. Die Zielwerte sollten deshalb möglichst schnell in nationales Recht und konkrete Maßnahmen übersetzt werden, sodass Unternehmen gezielt in ihre Geschäftsmodelle zur Gebäudesanierung und Effizienzsteigerung der Gebäudehülle investieren können. Für die Bauwirtschaft hätte das einen spürbaren Effekt. Eine nachträgliche Abschwächung der EPBD dagegen würde bereits getätigte Investitionen in der heimischen Sanierungswirtschaft entwerten und die klimapolitischen Ziele außer Reichweite geraten lassen.

3. Langfristige Verbesserung der Förderarchitektur

Aufgrund der langen Investitionszyklen im Gebäudesektor sollte eine sichere Förderperspektive bis mindestens 2035 geschaffen werden. Nur so lassen sich Investitionsrisiken reduzieren und der Hochlauf klimaneutraler Heizsysteme und Effizienzmaßnahmen verstetigen. Damit Banken die Förderungen besser an ihre Kunden weitergeben können, gilt es auch die Konditionen anzupassen, zu denen Förderungen gewährt werden. Ziel dabei sollte eine Verschlinkung der Prozesse und Intermediäre sein, damit Kunden die Förderungen unmittelbarer in Anspruch nehmen können. Weiter sollten Investitionen in die Gebäudehülle (Dämmung, Fenster, Dachsanierung) und in klimaneutrale Heiztechnologien gleichrangig mit Förderinstrumenten unterstützt werden, insbesondere im Bestand.

Um die Effizienz von sehr alten industriellen Bestandsgebäuden (Lagerhallen, Schuppen usw.) zügig zu verbessern, sollte das GMG statt auf die „Schuppen-Sanierung“ auf „klimaneutrale Ersatzneubauten“ zurückgreifen. Dafür sollte die Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) in Anlehnung an die Erwägungsgründe 37 und 38 der EBPD neben der energetischen Altbausanierung auch eine Zuschussförderung für klimaneutrale Ersatzneubauten nach KfW 263 für Nichtwohngebäude in Industriearealen vorsehen.

4. Gasnetz: Stilllegung strategisch begleiten

Mit dem sich abzeichnenden Hochlauf von Wärmepumpen und dem Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen wird die Auslastung der Gasnetze zurückgehen und die Netzentgelte pro verbleibendem Nutzer steigen. Dieser Prozess bedarf einer strategischen Begleitung, da der Weiterbetrieb der Netze bei einer sinkenden Anzahl von Nutzern zu neuen Herausforderungen führt. Gleichzeitig wollen Nutzer Klarheit darüber haben, bis wann kaum mehr genutzte Netze zu welchen Kosten weiterbetrieben werden oder es zu einer Stilllegung kommt. Daher sollte die Bundesregierung für die Transformation, Umwidmung oder die geordnete Stilllegung der Gasnetzinfrastuktur eine entsprechende Strategie entwickeln. Darüber hinaus empfiehlt es sich auch, bei den Gasnetzentgelten über Anpassungen nachzudenken. Im Mietwohnungssektor treffen Vermieter die Investitionsentscheidungen über Heizsysteme, während Mieter die Infrastrukturkosten tragen. Um Preissignale besser zur Geltung zu bringen, könnten beispielsweise Vermieter, die weiterhin neue Gasheizungen installieren, ab einem bestimmten Datum (etwa ab 2029) an den steigenden Netzentgelten beteiligt werden.

5. Modernisierungsumlage: Fehlanreize bei Vermietern vermeiden

Nach geltendem Recht können Vermieter die Investitionskosten neuer Heizsysteme über die Modernisierungsumlage auf Mieter umlegen – unabhängig von der eingesetzten Technologie. Dies setzt Fehlanreize, da Vermieter vor allem die Investitionskosten berücksichtigen, während Mieter langfristig steigende Betriebs- und Energiekosten tragen. Die Investitionskosten neuer fossiler Heizsysteme sollten daher künftig nicht mehr über die Modernisierungsumlage auf Mieter umgelegt werden dürfen. Umlagefähig sollten nur klimaneutrale Heizsysteme und Effizienzmaßnahmen sein.

6. Grüngase: Industriepolitische Einordnung

Grüne Gase wie Wasserstoff und synthetisches Methan werden auf absehbare Zeit begrenzt verfügbar und kostenintensiv sein. Sie sind jedoch für zentrale industrielle Transformationsprozesse unverzichtbar, etwa in der stofflichen Nutzung der Stahl-, Chemie- und Grundstoffindustrie. Eine thermische Nutzung dieser knappen Energieträger im Gebäudesektor erhöht die gesamtwirtschaftlichen Transformationskosten und verschärft die sektorale Konkurrenz um begrenzte Ressourcen. Eine Priorisierung der stofflichen Nutzung ist daher unbedingt notwendig. Sowohl fossile als auch grüne Brennstoffe werden in Zukunft zu einem Großteil importiert werden müssen. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Konflikte wäre aber eine Verringerung dieser Abhängigkeiten sicherheitspolitisch geboten. Elektrifizierung und Effizienzsteigerung im Gebäudesektor können den Energiebedarf senken und die Importabhängigkeit reduzieren.

Fazit: Mehr Rechtssicherheit für Investitionen in klimaneutrale Heizungen und Sanierungen

Vor dem Hintergrund der verfassungsrechtlichen Anforderungen und der langen Investitionszyklen im Gebäudesektor sollte das parlamentarische Verfahren und die Umsetzung der EPBD genutzt werden, um die wirtschaftlichen Steuerungsmechanismen zu präzisieren und klimaneutrale Technologien dauerhaft zur wirtschaftlich attraktivsten Option zu machen. Nur ein klar definierter, rechtssicherer Transformationspfad kann Investitionssicherheit schaffen und die Transformation des Gebäudesektors effizient voranbringen.

Impressum

Veröffentlicht am 25.03.2026.

Kontakt:

Kolja Zajicek, Stellvertretende Leitung Politik
kolja.zajicek@klimawirtschaft.org, +49 (0)176 3443 9622

Simon Vogelsang, Sprecher Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Stiftung KlimaWirtschaft
simon.vogelsang@klimawirtschaft.org, +49 (0)157 71825 877

Bildnachweis:

CANVA

Über die Stiftung KlimaWirtschaft

Die Stiftung KlimaWirtschaft ist eine Initiative von Vorstandsvorsitzenden, Geschäftsführern und Familienunternehmern zur Förderung des Klimaschutzes und der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen. Die Stiftung arbeitet parteiunabhängig sowie sektor- und branchenübergreifend. Ihre Förderunternehmen sind:

ALDI SÜD Dienstleistungs-SE & Co. oHG, Alterric Deutschland GmbH, Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, BNP Paribas Deutschland, Daikin Airconditioning Germany GmbH, Deutsche Bahn AG, DEUTSCHE ROCKWOOL GmbH & Co. KG, Deutsche Telekom AG, EnBW Energie Baden-Württemberg AG, GLS Gemeinschaftsbank eG, GOLDBECK GmbH, Heidelberg Materials AG, Otto Fuchs KG, Otto Group, Papier- und Kartonfabrik Varel GmbH & Co KG, PUMA SE, Salzgitter AG, Schüco International KG, SMS group GmbH, STRABAG SE, thyssenkrupp Steel Europe AG, Union Asset Management Holding AG, VTG GmbH, Wacker Chemie AG

