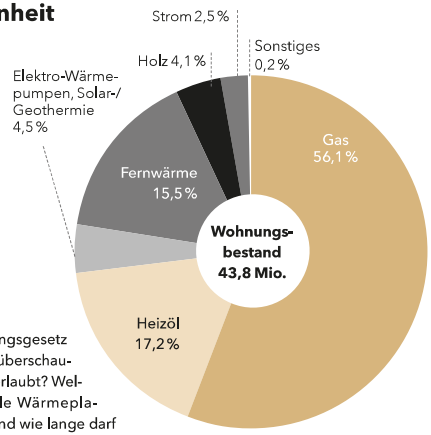
Wärmewende mit Realitätscheck

Das Gebäudemodernisierungsgesetz, kurz GModG, bringt mehr Wahlfreiheit, Bezahlbarkeit und Technologieoffenheit

Die 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Pflicht beim Heizungstausch entfällt, Öl- und Gasheizungen bleiben möglich. Dafür sollen die Brennstoffe schrittweise CO_2-ärmer werden. Aus disruptiven Vorgaben wird für alle Beteiligten ein gestufter technologieoffener und planbarer Modernisierungspfad.



Beheizungsstruktur des Wohnungsbestandes in Deutschland.

Stand: 6/2026, Quelle: BDEW

Eine neue Heizung ist eine Entscheidung, die langfristig tragen muss. Sie soll über Jahrzehnte zuverlässig Wärme liefern, zu den technischen Voraussetzungen des Gebäudes passen und für Eigentümer wie Mieter bezahlbar bleiben. Gerade im Bestand ist diese Entscheidung oft kompliziert. Viele Häuser wurden lange vor der heutigen Wärmewende gebaut. Heizkörper, Dämmstandard, Leitungen, Platz im Keller und regionale Infrastrukturen setzen Rahmenbedingungen, die mitbedacht werden müssen.

Hier setzt das neue Gebäudemodernisierungsgesetz an, das im Juli Bundestag und Bundesrat passiert hat. Es ordnet unter anderem den Rechtsrahmen für den Heizungstausch neu. Entscheidender Punkt: Das Gebäudeenergiegesetz der Ampelregierung, dessen frühe Fassung im Februar 2023 von BILD als „Habecks Heizungshammer" gescholten wurde, ist passé. Mit dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz, kurz GModG, entfallen Betriebsverbote bestimmter Heizungen. Stattdessen gilt nun die freie Heizungswahl für Gebäudeeigentümer: Wärmepumpen, Hybridmodelle und Biomasse-Pelletheizungen, Gas- und Ölheizungen. Klargestellt hat der Gesetzgeber, dass Heizungen ab 2045 zu 100 Prozent klimaneutral betrieben werden müssen. Das neue Gesetz reagiert damit auf eine Debatte, die weit über technische Fragen hinausging. Das bisherige Heizungsgesetz war für viele Eigentümer schwer überschaubar: Welche Heizung ist künftig erlaubt? Welche Rolle spielt die kommunale Wärmeplanung? Welche Förderung gilt? Und wie lange darf eine bestehende Anlage weiterlaufen?

Der neue Rechtsrahmen soll die Modernisierung stärker an der Wirklichkeit des Gebäudebestands ausrichten. „Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz holen wir zurück, was lange gefehlt hat: Klarheit, Verlässlichkeit, Vertrauen", sagt Bundeswirtschaftsministerin Katherina Reiche zur Verabschiedung des Gesetzes im Bundestag am 10. Juli 2026. „Das ist der Startschuss für Planungssicherheit für die Branche, die notwendige Entscheidungsfreiheit für Hauseigentümer und einen Klimaschutz, der pragmatisch erreicht wird."

DER UNTERSCHIED ZWISCHEN NEUBAU UND BESTAND

Tatsächlich stellt sich die Entscheidungsfindung bei Heizungsplanungen im Gebäudebestand gänzlich anders dar als beim Neubau. Bei neuen Wohnhäusern lassen sich energetische Standards, Heiztechnik und Infrastruktur von Anfang an planen. Im Bestand treffen neue Anforderungen dagegen auf teils jahrzehntealte Gebäude, deren technische Struktur nur schrittweise verändert werden kann.

Foto: GettyImages



Die Bestandszahlen ergeben ein eindeutiges Bild. Laut Statistik des Bundesverbands Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) wurden im Jahr 2025 rund 56 Prozent aller Wohnungen mit vorhandener Heizung überwiegend mit Gas und gut 17 Prozent mit Heizöl beheizt. Fernwärme kommt auf 15,5 Prozent, Elektro-Wärmepumpen, Solar- und Geothermie zusammen auf 4,5 Prozent. Gemessen an der Zahl der Wärmerzeuger im Bestand macht der Anteil von gas- und flüssigbrennstoffbasierten Systemen rund 86 Prozent aus. Das heißt vor allem: Wer Klimaschutz im Wärmemarkt möchte, kommt am Einsatz grüner Moleküle nicht vorbei.

Im Neubau ist die Entwicklung eine andere. Bei den zuletzt fertiggestellten Wohngebäuden nutzen knapp drei Viertel hauptsächlich Wärmepumpen zur Erzeugung der Heizenergie. Das Statistische Bundesamt beschreibt damit einen klaren Trend im Neubausegment. Der Gebäudebestand ist davon differenziert zu betrachten. Wer ein Haus hat, baut nicht so schnell ein neues. Der Blick auf die Bestandsstruktur macht deutlich: Wohl noch auf lange Zeit werden gasförmige und flüssige Energieträger dominieren. Für das Gebäudemodernisierungsgesetz ist diese Feststellung zentral. Dort wo die Wärmepumpe, im Neubau, oder das Fernwärmenetz im dicht besiedelten Gebiet, nicht die naheliegende Lösung ist, rücken mehrere Wege in den Blick: Biomasse, Hybridheizungen, Wasserstoffoptionen und erneuerbare flüssige Brennstoffe. Vertreter vieler Branchen begrüßen diese technologieoffene Ausrichtung des Gesetzes. So der VDI, Verein Deutscher Ingenieure, und der Hauseigentümerverband Haus & Grund, der die Freiheiten beim Heizungstausch als „richtige und notwendige Schritte" sieht. Auch der Deutsche Städte- und Gemeindebund sieht die Technologieoffenheit grundsätzlich als „richtigen Schritt".

Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des HDB, Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, spricht von größerer Flexibilität, warnt aber vor zusätzlicher Bürokratie durch EU-Vorgaben. Sein Statement: „Mit dem GModG kommen neue Leitplanken für einen klimaneutralen Gebäudesektor. Mehr Technologieoffenheit und Flexibilität sind zwar richtig und geben Investitionen wieder mehr Spielraum. Doch der entscheidende Test kommt erst noch: Ohne klare, verlässliche und praxistaugliche Regeln wird kein Bau-Turbo ausgelöst."

Viele Verbände betonen, dass es wichtig ist, dass nun überhaupt Entscheidungen gefallen sind. So begrüßt Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes (ZDB), vor allem, dass nach langem Hin und Her noch vor der Sommerpause Klarheit geschaffen wurde.

↑ Im Gebäudebestand dominieren mit rund 86 Prozent Heizsysteme basierend auf gasförmigen und flüssigen Energieträgern.

So sieht es auch Kerstin Andreae, Vorsitzende der BDEW-Hauptgeschäftsführung: „Es ist positiv, dass das Gebäudemodernisierungsgesetz zügig durch das parlamentarische Verfahren gebracht wurde." Gleichzeitig sieht sie „an einigen Stellen noch deutlichen Nachbesserungsbedarf, zum Beispiel beim Thema Nachhaltigkeitszertifizierung und wie die Bio-Treppe bürokratiearm umgesetzt werden kann".

BIO-TREPPE WIRD NEUE STUFENLOGIK

Die sogenannte Bio-Treppe gilt für neue Gas- und Ölheizungen, die nun wieder möglich sind. Vorgesehen ist, dass diese Heizungen ab 2029 mindestens 10 Prozent klimafreundliche Brennstoffanteile nutzen, ab 2030 mindestens 15 Prozent, ab 2035 mindestens 30 Prozent und ab 2040 mindestens 60 Prozent.
Damit verändert sich der Charakter der Regulierung. Der einzelne Heizungstausch muss nicht sofort einen hohen erneuerbaren Anteil erfüllen, wie es die 65-Prozent-Regelung vorgesehen hat. Stattdessen entsteht ein Pfad, der über mehrere Jahre ansteigt. Für Eigentümer kann das mehr Planungsspielraum bedeuten. Ein stufenweiser Hochlauf gibt zugleich dem Markt Zeit – für Produktion, Normung, Logistik, Beratung und Kontrolle. Für den Gebäudebestand ist diese Stufenlogik besonders relevant. Wer eine bestehende Infrastruktur nutzt, muss nicht zwingend sofort auf ein vollständig anderes Heizungssystem umstellen. Gleichzeitig bleibt der Klimaschutzanspruch bestehen, weil neue Anlagen perspektivisch mit steigenden erneuerbaren Anteilen betrieben werden sollen.

QUOTE ALS INSTRUMENT FÜR DEN MARKTHOCHLAUF

Neben der Bio-Treppe soll eine Quote für erneuerbare gasförmige und flüssige Brennstoffe eine wichtige Rolle spielen. Diese Quote soll den Heizungsbestand insgesamt adressieren. Das Hauptstadtbüro Bioenergie (HBB) begrüßt dies: „Erneuerbare Gase und flüssige Biobrennstoffe werden künftig eine tragende Rolle in der klimaneutralen Wärmeversorgung spielen. Entscheidend ist nun, dass die angekündigte Quote so ausgestaltet wird, dass sie alle Potenziale hebt, Kosteneffizienz anreizt und auch heimisch erzeugtes Biomethan faire Marktchancen erhält. Nur dann lassen sich Klimaschutz, Versorgungssicherheit und regionale Wertschöpfung gleichermaßen stärken", erklärt Sandra Rostek, Leiterin des HBB. Die Details dieser Quote sind allerdings noch nicht klar. Sie sollen in einem eigenen Gesetz bis zum 1. Dezember 2026 festgelegt werden.
Auf jeden Fall entsteht für den Energiehandel aus Quote und Bio-Treppe ein neues Geschäftsfeld. Der Bundesverband der mittelständischen Energiehändler, UNITI, sieht dabei erneuerbare Flüssigbrennstoffe wie Bio-Heizöl, HVO und perspektivisch E-Fuels in einer zentralen Rolle. „Erneuerbare Flüssigbrennstoffe sind kein Gegenmodell zur Wärmewende, sondern vielmehr ein unverzichtbarer Baustein für ihre Umsetzung", sagt Dirk Arne Kuhrt, Geschäftsführer Wärmemarkt bei UNITI. „Sie können verlässlich helfen, Klimaschutz im Gebäudebestand voranzubringen, ohne Millionen Verbraucherinnen und Verbraucher mit Einzelpflichten und hohen Umrüstungskosten zu überfordern." Der Verband warnt aber gleichzeitig auch vor einem in der Praxis nachteiligen, regulativen Flickenteppich, denn eine im GModG enthaltene Länderöffnungsklausel könnte zu abweichenden Vorgaben zur Bio-Treppe in einzelnen Bundesländern führen. Beim ansteigenden Einsatz erneuerbarer Flüssigbrennstoffe sind einerseits die bestehenden Versorgungs- und Logistikstrukturen bestens verwendbar; andererseits entsteht aber auch zusätzlicher Aufwand für die Branche. Produkte müssen verfügbar sein, Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen und dokumentiert werden. Kunden brauchen Beratung darüber, welche Brennstoffanteile ab welchem Zeitpunkt erforderlich sind. Aus einer politischen Kurskorrektur wird damit eine operative Aufgabe im Markt.

INVERKEHRBRINGER SIND GEFORDERT

Ein weiterer wichtiger Punkt für den Wärmemarkt: Nicht jeder einzelne Hauseigentümer soll bei der Quote den erneuerbaren Anteil seines Brennstoffs selbst organisieren müssen. Stattdessen wird der Hochlauf stärker über die Inverkehrbringer und damit über die Lieferkette gesteuert. Gerade bei Brennstoffen ist dieser Ansatz naheliegend. Heizöl, Flüssiggas und gasförmige Energieträger werden nicht gebäudeweise erzeugt, sondern über bestehende Beschaffungs-, Lager- und Lieferstrukturen verteilt. Wenn erneuerbare Anteile über diese Strukturen in den Markt kommen, können Mengen gebündelt, Qualitäten standardisiert und Nachweise systematisch geführt werden. Für flüssige Brennstoffe ist das besonders relevant. Die vorhandene Infrastruktur reicht von Importwegen über Tanklager bis zum mittelständischen Energiehandel. Sie kann genutzt werden, wenn erneuerbare flüssige Brennstoffe in ausreichender Menge verfügbar sind und die regulatorischen Anforderungen klar geregelt werden. Für Händler entsteht daraus zugleich eine neue Aufgabe: Sie müssen Produkte beschaffen, lagern, dokumentieren und gegenüber Kunden erklären können. Wie anspruchsvoll das werden kann, zeigt der Blick auf die Reaktionen aus der Branche. Auch der BDEW verwies in seiner Stellungnahme zum GModG darauf, dass Informationspflichten bei der Lieferung von Brennstoffen oder Wärme einfach und unbürokratisch umsetzbar sein müssen. Weil es bei der Quote auf Pragmatismus und Zielorientierung ankommt, sollten die Marktanbieter für flüssige und gasförmige Energieträger frühzeitig am Gesetzgebungsverfahren beteiligt werden.



↗ Gas- und Ölheizungen sind wieder erlaubt, pragmatische Lösungen gefragt, dazu gehören auch Hybridheizungen.

Das Heizungsbauerhandwerk sieht die praktische Umsetzung als entscheidenden Punkt. ZVSHK-Präsident Michael Hilpert betont, dass künftig alle verfügbaren Potenziale genutzt werden müssten. Zugleich verweist der Verband darauf, dass neue Anforderungen an den Einsatz klimafreundlicher Brennstoffe nicht zu neuen Unsicherheiten führen dürfen. Denn wenn Heizsysteme schrittweise strengeren Vorgaben unterliegen, müssen Eigentümer, Handwerk und Handel klar erkennen können, welche Brennstoffe zulässig sind, wie die Einhaltung ihrer Nachhaltigkeitskriterien nachgewiesen werden kann und wer welche Verantwortung bei der Erfüllung der Pflichten trägt.

HYBRIDHEIZUNGEN ALS OPTION IM BESTAND

Eine wichtige Rolle können Hybridheizungen übernehmen. Sie verbinden unterschiedliche Wärmeerzeuger, etwa eine Wärmepumpe mit einem Gas-, Öl- oder Flüssiggaskessel. Die Wärmepumpe kann einen großen Teil der Wärme liefern, während der zweite Wärmeerzeuger an kälteren Tagen oder bei höherem Wärmebedarf verlässlich unterstützt.
In seiner Stellungnahme betont der ZVSHK, dass solche Systeme der Realität im Gebäudebestand entsprechen und pragmatische Lösungen für Eigentümer und Handwerk eröffnen. Viele ältere Häuser lassen sich nicht gleich in einem Schritt auf ein vollständig neues Heizsystem umstellen. Eine Hybridlösung kann den Einstieg erleichtern, vorhandene Infrastruktur nutzen und zugleich erneuerbare Wärme einbinden. Das Bundesbauministerium nennt Hybridmodelle ausdrücklich als mögliche Option neben Wärmepumpen, Biomasse-Pelletheizungen sowie Gas- und Ölheizungen.
Auch hier hängt viel an der praktischen Umsetzung. Für Eigentümer zählt am Ende nicht nur, ob eine Technik erlaubt ist; entscheidend sind Investitionskosten, laufende Betriebskosten, Transparenz der Energiekosten, Förderfähigkeit, dauerhaft sichere Wärmebereitstellung, Platzbedarf, Installationsaufwand und die Frage, wie sich das System über die kommenden Jahre an steigende Anforderungen anpassen lässt.

DER PRAXISTEST BEGINNT IM GEBÄUDE

Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz haben Eigentümer mehr technische Optionen beim Heizungstausch, Bio-Treppe und Quote gehen Schritt für Schritt in Richtung erneuerbar erzeugter Wärme. Für Verbraucher bedeutet das mehr Auswahl, aber auch Informationsbedarf. Für Eigentümer entstehen Entscheidungsmöglichkeiten, verbunden mit Fragen zu Förderung, Betriebskosten und Nachweisen. Für das Handwerk wächst die Bedeutung der Beratung. Für Händler und Inverkehrbringer rücken erneuerbare Brennstoffe, Dokumentation und Lieferfähigkeit stärker in den Mittelpunkt. Der neue Rechtsrahmen verlagert die Wärmewende näher an die Realität des Gebäudebestands. Dort entscheidet sich, ob die Stufen der Bio-Treppe, die Quote für erneuerbare gasförmige und flüssige Brennstoffe, Hybridlösungen und Förderung zusammenwirken. Aus der politischen Debatte um das Heizungsgesetz wird damit ein praktischer Markthochlauf – im Heizungskeller, im Beratungsgespräch und entlang der Lieferkette.