

Position zu Eckpunkten

Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz Orientierung geben: Fünf Hebel für die Wärmewende

13. März 2026

Executive Summary

Die Eckpunkte zum geplanten Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) senden in einer ohnehin angespannten Lage ein zusätzliches Unsicherheitssignal und sorgen für kontroverse Diskussionen bei Kundinnen und Kunden, im Handwerk sowie in der Energiewirtschaft. Mit dem Wegfall der 65%-Vorgabe und der Einführung einer Grüngasquote sowie einer „Bio-Treppe“ drohen widersprüchliche Signale. Gasheizungen erscheinen politisch wieder anschlussfähig, obwohl klimafreundliche Lösungen und Wärmenetze langfristig ausgebaut und refinanziert werden müssen. Dies verlängert die Phase des Abwartens und des Attentismus und begünstigt Investitionsverschiebungen – mit spürbaren Folgen für die dringend erforderliche Transformation des Gebäudesektors.

Unternehmen wie enercity, die als Vorreiter frühzeitig investiert haben, laufen durch die einzelnen Regelungsansätze derzeit Gefahr, strukturell benachteiligt zu werden. Das Wärmeplanungsgesetz gibt einen klaren Transformationspfad vor. Als erstes Unternehmen Norddeutschlands hat enercity eine kommunale Wärmeplanung veröffentlicht. Maßgeblich ist dabei der Wärmenetzausbau, für den Verlässlichkeit, Anschlussdynamik und Investitionssicherheit erforderlich ist. Wenn gleichzeitig im Gebäudebestand wieder stärker auf Gas gesetzt wird, steigen Zurückhaltung, Lock-in-Risiken im lokalen Verteilnetz und die Gefahr von Fehlentscheidungen bei Kunden und Vermietenden. Um Zielklarheit, Investitionssicherheit und Akzeptanz zu stärken, sehen wir **kurzfristigen Anpassungsbedarf** in folgenden Punkten:

1. **Klimaschutzvorgaben** sollten konsequent und verfassungskonform umgesetzt werden und die **Verbindlichkeit der kommunalen Wärmeplanung** Bestand haben.
2. **Kostentransparenz** ist zwingend erforderlich. Dabei sollte der **steigende CO₂-Bepreisungspfad im ETS 2** konsequent Berücksichtigung finden.
3. **Soziale Leitplanken und faire Kostenverteilung** zwischen Vermietenden und Mietenden, um diese vor unwirtschaftlichen Heizungsentscheidungen zu schützen.
4. **Priorisierung knapper grüner Gase** für die Spitzenlast und flexible KWK-Anlagen sowie nicht elektrifizierbare und schwer dekarbonisierbare Industrieprozesse.
5. **Geordnete Gasnetzstilllegung ermöglichen**: Rechtssicherheit für Kundinnen und Kunden sowie Verteilnetzbetreiber schaffen.

Wegfall der 65%-Vorgabe: Einordnung und Implikationen

Die Streichung der 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Vorgabe schwächt den Umstieg auf klimafreundliche Wärmelösungen und begünstigt den Einbau bzw. Weiterbetrieb fossiler Heizungen, obwohl fossiles Gas aufgrund steigender CO₂-Preise und einer schrumpfenden Kundenbasis und damit einhergehenden steigenden Netzentgelten teurer wird. Besonders Mieterinnen und Mieter tragen das Risiko höherer Brennstoffkosten, wenn Vermietende Investitionen minimieren oder verzögern. Daher braucht es Schutzmechanismen und Kostenfairness im Mietverhältnis.

Zugleich steht der Wegfall der 65-Prozent-Vorgabe im Widerspruch zum Wärmeplanungsgesetz, das für neue Netze ab März 2025 mindestens 65 Prozent erneuerbare Wärme bzw. unvermeidbare Abwärme und für Bestandsnetze 30 Prozent bis 2030 sowie 80 Prozent bis 2040 verlangt. Zudem drohen ohne klare Leitplanken soziale Belastungsspitzen in Städten mit hohem Mietanteil und Verunsicherung, wenn Gasheizungen als kurzfristig günstige Übergangslösung erscheinen. Vor diesem Hintergrund ist es zentral, die Anreize für klimafreundliche Fernwärme weiter zu steigern.

Vorschlag 1: Klimaschutzvorgaben umsetzen, Verbindlichkeit der kommunalen Wärmeplanung sichern

- Mit dem Wegfall der 65%-Vorgabe droht die Gefahr, dass die **Klimaziele im Gebäudesektor** nicht erreicht werden können.
- Maßgeblich für die Dekarbonisierung der Wärme vor Ort ist die **kommunale Wärmeplanung**. Diese ist in Abstimmung mit der jeweiligen Kommune entwickelt worden und Richtschnur für den Weg zur Klimaneutralität. Sie sollte nicht nachträglich „verwässert“ werden, da sie als kosteneffizienteste Lösung betrachtet werden kann.

Grüngasquote vs. „Bio-Treppe“: realistische und günstige Alternative?

Auch die Einführung einer Grüngasquote bzw. einer „Bio-Treppe“ verunsichert Kundinnen und Kunden. Viele Menschen können die Debatte und die technische Komplexität nicht mehr durchdringen. Dabei müssen die Begrifflichkeiten unterschieden werden:

- Die **Grüngasquote** richtet sich an die Inverkehrbringer, sprich die Energieversorgungsunternehmen. Ihnen wird verbindlich ein Mindestanteil grüner Gase (u.a. Biogas/Biomethan, Wasserstoff, synthetisches Methan) vorgeschrieben. Dieser soll im Zeitverlauf schrittweise erhöht werden.
- Die **„Bio-Treppe“** zielt auf die Eigentümer von Heizungsanlagen ab. Wer eine neue Öl- oder Gasheizung einbaut, muss beachten, dass er nach und nach den Anteil an grünem Öl oder Gas erhöhen muss.

Ohne klare Leitplanken drohen durch Grüngasquote und „Bio-Treppe“ **soziale Schieflagen**: Wenn Vermietende Investitionen minimieren, tragen Mietende die durch Quoten induzierten Brennstoffpreissteigerungen. Biomethan und (grüner) Wasserstoff sind **knappe, systemisch wertvolle Energieträger** und sollten vorrangig in Fernwärme (insbesondere zur Spitzenlastdeckung), flexibler KWK und in schwer dekarbonisierbaren Industriebereichen eingesetzt werden, nicht im breiten Einsatz im Haushaltsbereich.

Gleichzeitig bleibt der Anreiz zum Einbau neuer Gasheizungen bestehen, während vielen Kundinnen und Kunden die wirtschaftlichen Konsequenzen steigender Quoten, knapper Mengen und höherer Kilowattstundenpreise nicht bewusst sind. Zudem steht eine Renaissance gasbasierter Heizungspfade im Spannungsverhältnis zur Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), die für Neubauten einen Zero-Emission-Standard

verlangt. Erforderlich sind daher transparente Kostenkommunikation, wirksame Mieterschutzmechanismen (z. B. faire Kostenteilung), klare Priorisierungs- und Anrechnungsregeln für knappe grüne Gase sowie ein verlässlicher Zeitpfad, der Investitionen in systemdienliche Lösungen lenkt.

Vorschlag 2: Kostentransparenz und unabhängige Aufklärung von Verbraucherinnen und Verbrauchern

- Klare und frühzeitige Festlegung der notwendigen, ambitionierten Steigerung der Bio-Treppe/Grüngasquote für alle Betroffenen
- Bundesweite, neutrale Informationskampagne (z. B. über Verbraucherzentralen/Mieterbund) zu Kostenpfaden: Musterkalkulationen für Bio-Treppe/Grüngasquote bei heutigen Biomethanpreisen sowie bei Knappheitsszenarien
- Klarer Hinweis auf ansteigenden CO₂-Preis (ETS 2) und die daraus folgende Verteuerung fossiler Energieträger als zentrales Leitinstrument

Vorschlag 3: Soziale Leitplanken und faire Kostenverteilung

- Fixe gesetzliche und praxisnahe Aufteilungsquote der Mehrkosten aus Grüngasquote/Bio-Treppe zwischen Vermietenden und Mietenden, um Fehlanreize zu vermeiden und Akzeptanz zu sichern
- Schutz vor „unwirtschaftlichen“ Heizungsentscheidungen zulasten der Mietenden (z. B. Kappung umlegbarer Brennstoffmehrkosten)

Vorschlag 4: Priorisierung knapper grüner Gase

- Gesetzliche Priorität für den Einsatz von Biomethan und grünem Wasserstoff in Fernwärme (Spitzenlast) und flexibler KWK sowie in nicht elektrifizierbaren Industrieprozessen
- Begrenzung bzw. Evaluationsmechanismus für die Grüngasquote im Gebäudesektor, um Ineffizienzen und Preisspitzen zu vermeiden; regelmäßige Überprüfung (z. B. 2028/2030)

Inkonsistenzen beheben: Neue Gasgeräte sind erlaubt – aber kein garantierter Zugang zu Gasnetzen

Die veröffentlichten Eckpunkte zum GMG erlauben weiterhin den Einbau und den Weiterbetrieb von Gas und Ölheizungen. Parallel sieht die Umsetzung der EU-Gasbinnenmarkttrichtlinie in deutsches Recht (vgl. EnWG-Novelle) vor, Verteilnetzbetreibern (VNB) ein **Kündigungsrecht für Gasnetzanschlüsse** einzuräumen, so dass Gasnetze auf Basis von durch die Bundesnetzagentur (BNetzA) genehmigten Verteilnetzentwicklungs- bzw. Stilllegungsplänen schrittweise und geordnet außer Betrieb gehen können.

Damit entsteht ein offenkundiges Spannungsverhältnis: Neue fossile Heizgeräte sind politisch zulässig, während zugleich Instrumente zur Stilllegung der Gasinfrastruktur geschaffen werden. Die operativen, bürokratischen, finanziellen und rechtlichen Risiken dieser Stilllegungen liegen weitgehend bei den Netzbetreibern, insbesondere bei Unternehmen, die früh Verantwortung übernehmen. Für Kundinnen und Kunden, die jetzt in neue Gasheizungen investieren, steigt zudem das Risiko von „stranded investments“, wenn ihr Netz später stillgelegt wird und die Anlage nicht mehr mit Brennstoff versorgt werden kann. Vor diesem Hintergrund regt enercity an:

Vorschlag 5: Geordnete Gasnetzstilllegung – Rechtssicherheit für Kunden und Verteilnetzbetreiber

- Klare Kündigungsrechte für Netzanschlüsse in Gebieten mit beschlossener Wärmeplanung und bestätigtem Verteilernetzentwicklungs- bzw. Stilllegungsplan, Ablehnung neuer Gasanschlüsse ermöglichen
- Informationsfristen im Energiewirtschaftsgesetz praxistauglich gestalten (max. 5 Jahre), **Ausschluss von Entschädigungsansprüchen gegen den Verteilnetzbetreiber** bei rechtmäßiger, angekündigter Netzstilllegung
- Regulatorische Absicherung der beschleunigten Abschreibung (KANU 2.0) für Gasnetz-Assets; Vermeidung eines Kostenanstiegs der Netzentgelte durch geeignete Refinanzierungsmechanismen

Ausblick

Im Fokus einer effizienten zukünftigen Wärmeversorgung sollte die Transformation der Wärmenetze stehen – nicht die Verlängerung der dezentralen Gasnutzung. Rein operativ wird die Umsetzung des neuen Gesetzes zu einem deutlich höheren administrativen und koordinativen Aufwand führen.

Von zentraler Bedeutung für eine erfolgreiche Wärmewende bleibt die **konsequente Umsetzung eines steigenden CO₂-Bepreisungspfads im Rahmen des ETS 2**. Das Instrument bietet eine klare Lenkungswirkung. Mit den Eckpunkten zum GMG werden die Klimaschutzziele im Gebäudesektor eher verwässert. Die Gefahr einer drohenden Verfassungsklage kann in keinerlei Interesse sein. Diese würde zu weiterem Attentismus und Unsicherheit führen.